

Ressort Bauen und Wohnen

## Bebauungsplan 1204 - Lessingstraße / Reuterstraße -

### Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1 **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit) und Protokoll der Bürgerdiskussion**
- 2 **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 3 **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 4 **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

### **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit) und Protokoll der Bürgerdiskussion**

#### **Bericht über die Bürgerdiskussion am 03.07.2014 (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

*Beginn der Veranstaltung: 18:30 Uhr, Ende der Veranstaltung: 20:30 Uhr,  
Ort der Veranstaltung: evangelisches Gemeindezentrum, Gräfrather Straße*

*Teilnehmer: ca. 75 Bürger/innen*

*Versammlungsleiter: Herr Fragemann*

*Vertreter der Verwaltung: Herr Braun, Herr Röhrig und Frau Dunkel (Stadt Wuppertal), Herr Matjeka und Herr Schröer (bms Stadtplanung)*

*Investor: Herr Berg*

Herr Fragemann Bezirksbürgermeister des Bezirks Vohwinkel, begrüßt die Anwesenden. Herr Fragemann betont den gesetzlichen Auftrag der Versammlung und spricht besonders die Mitwirkungsmöglichkeit der Anwesenden im Planungsprozess, die durch die vorgezogene Bürgerbeteiligung erreicht werden soll, an. Er erläutert, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung ein zweites Mal stattfindet, da sich die Pläne geändert haben.

Herr Braun erläutert das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und verweist auch auf die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung. Die Anregungen werden protokolliert und den politischen Gremien zur Abwägung vorgelegt. Herr Braun verweist ebenfalls auf die Durchführung eines weiteren Beteiligungsschritts im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans,

der sogenannten Offenlage des Bebauungsplans. Darüber hinaus erläutert Herr Braun, dass alle Entscheidungen von Seiten der politischen Gremien getroffen werden.

Herr Röhrig geht auf den bisherigen Ablauf des Planverfahrens ein und erläutert, dass es sich bei dem Plangebiet heute um ein Gewerbegebiet handelt, der heute rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet (GE) mit maximal drei Vollgeschossen fest. Zielvorstellung der Stadt Wuppertal ist die Entwicklung eines Wohngebietes, deshalb ist dieses Aufstellungsverfahren notwendig. Im Verlauf des Planverfahrens, auch des vorherigen Aufstellungsverfahrens Nr. 1167, waren verschiedene Konzepte diskutiert worden. Eine reine Einfamilienhausbebauung passt dabei nur teilweise in die Umgebung, so empfahl auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Auch das Lärmgutachten, das wegen Gewerbelärm und Verkehrslärm der Bahnanlagen erarbeitet wurde, zeigt die Notwendigkeit eines baulichen Riegels im Norden des Plangebietes auf. Insofern enthält das neue Konzept auch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Aufgrund dieser Änderungen wird eine zweite Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Herr Matjeka stellt das Planungsbüro bms Stadtplanung und dessen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor. Er erläutert die räumliche Einordnung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 520, so die Festsetzung von Gewerbegebiet, drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6. Er legt die im Plangebiet und dessen Umfeld vorzufindende Bestandssituation dar. Die Ziele der Planung, die insbesondere in der Entwicklung eines gemischten Angebotes von Wohnnutzungen auf einer heutigen Gewerbefläche in integrierter Siedlungslage, die Erschließung des Plangebietes sowie der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, werden aufgezeigt. Anschließend werden der städtebauliche Entwurf und die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs in den Grundzügen vorgestellt. Der Bebauungsplan sichert auch bestehende Wohnnutzungen in seinem Geltungsbereich. Auch Herr Matjeka erläutert, dass der Gebäuderiegel an der Nordgrenze des Plangebietes aus Lärmschutzgründen notwendig ist, dies aber nicht der einzige Grund für eine teilweise Mehrfamilienhausbebauung ist. Eine gemischte Bebauung, in der auch altengerechtes Wohnen angeboten werden kann, ist auch im Kontext des demographischen Wandels positiv zu sehen.

Bürger/-in: Muss die Bahn nicht für Lärmschutz zahlen?

Antwort Herr Braun: Nein, nur bei wesentlichen Änderungen ihrer Verkehrsanlagen, was hier nicht gegeben ist.

Bürger/-in: Wie viele Wohneinheiten werden entstehen? Es seien teilweise 80, teilweise 80-90 genannt worden.

Antwort Herr Röhrig: Der Bebauungsplan kann das nicht festsetzen, daher kann keine konkrete Zahl genannt werden. Der Investor plant mit 60 bis 70 Wohnungen.

Bürger/-in: Heute besteht dort keine Bebauung und der Lärmschutz ist kein Thema. Warum muss das bei neuer Bebauung anders sein?

Antwort Herr Röhrig: Es handelt sich um eine neue Planung, bei der geprüft werden muss, ob die Umgebung die störungsempfindliche Nutzung Wohnen zulässt.

Bürger/-in: Lärm kann reflektiert werden. Deshalb wird es auf der gegenüberliegenden Seite, der Scheffelstraße durch den Gebäuderiegel lauter. Der Bahnlärm stört weniger als der Straßenlärm, wozu der Aufwand? Warum wird der Aufwand für neue Bebauung betrieben, aber nicht für die heutigen Bewohner in der Umgebung?

Bürger/-in: Heute geht von dem Gewerbe an der Scheffelstraße keine Lärmbelästigung aus.

Antwort Herr Matjeka: Mit Planung rückt Wohnnutzung an Gewerbenutzungen heran. Deshalb müssen die Ansprüche beider Nutzungen im Vorfeld berücksichtigt werden, auch Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes. Es werden deshalb heute zulässige Emissionen berücksichtigt. Einen Beitrag zur Lösung leisten die dort geplanten Mehrfamilienhäuser, auch wenn dies nicht der einzige Grund für deren Errichtung ist. Antwort Herr Braun: In dem Aufstellungsverfahren müssen alle Belange berücksichtigt werden, auch möglicher Lärm.

Bürger/-in: Auch wenn diese Vorgehensweise dem Gesetz entspricht: die Maßnahmen sind „unmöglich“.

Bürger/-in: Die Bebauung ist viel zu dicht, es entstehen nur Klötze, dies passt nicht ins Dichterviertel.

Bürger/-in: Hier wird erzählt, dass das Gewerbe im Umfeld wieder lauter werden kann. Was wird der Investor den zukünftigen Mietern erzählen?

Bürger/-in: Warum soll eine im Vergleich zur Reuterstraße so hohe Bebauung entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten.

Bürger/-in: Wie sollen die heutigen Bewohner vor Lärm geschützt werden?

Antwort Herr Matjeka: Es handelt sich heute um ein Gewerbegebiet. Die Entwicklung von Gewerbe zu Wohnen stellt eine deutliche Verbesserung, auch für den Lärm in der Umgebung dar. Es ist auch zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen Lkw-Verkehr verursachen, die hohe Belastungen in der Umgebung verursachen können.

Bürger/-in: Wir sind nicht gegen ein Wohngebiet, es muss aber verträglich sein und zum Dichterviertel passen.

Bürger/-in: In der ersten Planung war von 30 Wohneinheiten die Rede, jetzt von 80 bis 90.

Antwort Herr Braun: 60 – 70 sind realistisch. Herr Matjeka erläutert den vorgesehenen Mix an Haustypen aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern und geht dabei auch auf die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Bürger/-in: Warum werden die Einfamilienhäuser nicht am Rand des Plangebiets errichtet?

Antwort Herr Matjeka: Aufgrund der Topographie, die nicht vollständig verändert werden kann.

Bürger/-in: Die Ansichtszeichnungen sind vom Maßstab her nicht korrekt und verfälschen die Gebäudehöhen

Antwort Herr Matjeka: Die Gebäudehöhen wurden von einem Vermesser (ÖBVI) ermittelt. Der Bebauungsplan wird maximale Firsthöhen (als absoluten Wert über NHN, nicht über eine veränderlichen Geländehöhe) festsetzen.

Bürger/-in: Im Dichterviertel bestehen Satteldächer, warum sind im Plangebiet Flachdächer vorgesehen?

Antwort Herr Matjeka: Die Umgebung weist nicht nur Satteldächer auf. Flachdächer sind ein Element moderner Architektur und wurden auch nicht vom Gestaltungsbeirat kritisiert.

Bürger/-in: Was ist mit dem Denkmalschutz (ein Gebäude an der Scheffelstraße und Gebäude an der Arndtstraße)? Es wird keine Rücksicht auf die teilweise geschützte Umgebung genommen.

Antwort Herr Braun: Der Belang des Denkmalschutzes wird im Planverfahren berücksichtigt. Auch die untere Denkmalbehörde wird beteiligt werden und zu diesem Sachverhalt Stellung nehmen.

Bürger/-in: Ich bin Nachbar des Vorhabens, dessen Standort heute durch eine Mauer von meinem Grundstück abgegrenzt wird. Wem gehört diese Mauer? Soll diese abgerissen werden?

Antwort Herr Matjeka: Wenn es eine Grenzmauer ist, müssen sich die Nachbarn untereinander verständigen. Die Mauer ist planungsrechtlich, z.B. als Schallschutzwand nicht notwendig, da hier künftig zwei Wohnnutzungen angrenzen. Antwort Herr Braun: Dieser Belang ist somit nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Bürger/-in: Wie hoch sind die Schallschutzwände?

Antwort Herr Matjeka: 2 bzw. 3 m.

Bürger/-in: Fragt nach Stellplätzen.

Antwort Herr Matjeka: Notwendige Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen, zu diesen werden Zufahrten von verschiedenen Stellen aus erfolgen. Darüber hinaus werden im inneren Planbereich Besucherstellplätze festgesetzt. Antwort Herr Braun: Der Bebauungsplan kann nicht mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit fordern, der Investor kann aber aus eigenem Interesse mehr anbieten. Antwort Herr Berg: Es ist vorgesehen, in den Tiefgaragen mehr Stellplätze zu errichten, als es Wohneinheiten geben wird.

Bürger/-in: So wenige Stellplätze sind nicht familiengerecht, gerade die brauchen mehr Autos. Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 bis 2 wäre realistisch.

Antwort Herr Berg: Neben Angeboten für Familien wird es auch altengerechtes Wohnen geben, das wiederum einen geringeren Stellplatzbedarf hat. Antwort Herr Matjeka: Auch deshalb ist ein Mix an Gebäudetypen vorgesehen. Im Sinne des altengerechten Wohnen sind in den Mehrfamilienhäusern Aufzüge vorgesehen, auch ein Mix aus kleineren und größeren Wohnungen. Es wird auch oberirdische Besucherstellplätze geben, so dass insgesamt die Stellplätze ausreichen werden und eine bessere Situation als im gewachsenen Gründerzeitviertel entsteht.

Bürger/in: Werden Stellplätze an der Reuterstraße durch Zufahren zu den neuen Häusern vernichtet?

Antwort Herr Matjeka: Nein, aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan hier keine Stellplätze für die neue Bebauung zu, Zufahrten sind hier nicht vorgesehen, die öffentlichen Stellplätze sollen erhalten bleiben.

Bürger/in: Die Lessingstraße ist heute schon überlastet, 80 – 100 Pkw mehr sind nicht zu verkraften.

Antwort Herr Matjeka: Die Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen.

Bürger/in: Was passiert mit der vorhandenen unterirdischen Bebauung? Dort bestehen Bunker.

Antwort Herr Matjeka: Die zuständigen Fachbehörden werden noch beteiligt. Es wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Es wurden hierbei keine Bunker gefunden, aber es bestehen Hinweise auf eine Stollenanlage im westlichen Bereich. Weitere Untersuchungen sind nicht auszuschließen. Bodenbelastungen sind vorhanden, so dass es Auflagen für Erdarbeiten geben wird. Die Kosten sind vom Investor zu tragen.

Bürger/in: Wird die Anzahl der Wohneinheiten gedeckelt?

Antwort Herr Röhrig: Dies kann der Bebauungsplan nicht festsetzen.

Bürger/in: Wann wird festgelegt, ob in der Mitte des Plangebietes Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan soll beides ermöglichen, so dass die Nachfrage dies entscheiden wird.

Bürger/in: Ich suche im Plangebiet das Bernsteinzimmer. Ein Bunker liegt in der Mitte der vorgesehenen Bebauung. Dort gibt es Sprengfallen.

Antwort Herr Fragemann: Der Kampfmittelräumdienst wird beteiligt.

Bürger/in: Warum sind nicht mehr Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese werden von jungen Familien nachgefragt.

Bürger/in: Wie hoch ist die GRZ der Umgebung. Woher kommt die genannte Zahl von 0,6?

Antwort Herr Röhrig: 0,6 ist heute für das Gewerbegebiet festgesetzt. In der Umgebung bestehen nicht überall Bebauungspläne. Es ist jedoch ermittelt worden, dass in der Umgebung zwischen 30 und über 100 Wohneinheiten je ha bestehen. Im Plangebiet ist von 61 Wohneinheiten je ha auszugehen, was für das Einfügen spricht.

Bürger/in: Die Umgebungsstraßen sind heute schon überlastet, vor allem zu den Hauptverkehrszeiten. Eine neue Ausfahrt ist unmöglich.

Bürger/in: Die Parkplatzsituation wird kritisch werden. Wie soll das in den Griff bekommen werden?

Antwort Herr Braun: Die Verkehrsprobleme im Gründerzeitviertel können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden. In dessen Entstehungszeit waren Stellplätze kein Thema. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass keine Zusatzbelastung entsteht. Es ist zu berücksichtigen, dass der Außenbereich geschützt werden soll, so dass solche Planungen als Maßnahmen der Innenentwicklung vorzuziehen sind.

Bürger/in: Die Stadt argumentiert nur im Auftrag des Investors.

Antwort Herr Röhrig: Die Initiative zur Planung ist von der Stadt ausgegangen. Antwort Herr Braun: Die Interessen der Anwohner werden ernst genommen, aber auch andere Belange. Eine gemischte Bebauung ist ein wichtiges Angebot für die Nachfrage in Wuppertal. Aufgrund von Anregungen der Anwohner ist die Planung so verändert worden, dass nur noch 60 – 70 statt 80 – 90 Wohneinheiten zu erwarten sind. Die Fläche ist nicht leicht zu bebauen, deshalb bestehen hier auch wirtschaftliche Erfordernisse.

Bürger/in: Die Stadt und die Planer sollten sich die Verkehrssituation um 16.00 Uhr ansehen.

Antwort Herr Fragemann: Sagt eine Ortsbesichtigung zu.

Bürger/in: Es ist ein Bauzaun errichtet worden, der die Fußgänger behindert.

Antwort Herr Berg: Der Zaun wurde aus Sicherheitsgründen errichtet und steht so wenig wie möglich auf dem Fußweg. Antwort Herr Röhrig: Die Stadt wird das prüfen.

Bürger/in: Der Zaun ist korrekt. Die Leute parken falsch und die Polizei fühlt sich nicht zuständig. Lkw überfahren oft Begrenzungsbarren. Poller und Bodenschwellen wären besser für die Verkehrsberuhigung.

Antwort Herr Fragemann: Möchte einen Ortstermin mit weiteren Mitgliedern der Bezirksvertretung organisieren, um die Gesamtsituation zu beurteilen.

Bürger/in: Werden die Gebäude Innen- oder Außentreppen haben?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan regelt das nicht.

Bürger/in: Was passiert mit der Durchfahrt von der Reuterstraße zur Lessingstraße?

Antwort Herr Matjeka: Dies ein privater Weg. Er liegt auch außerhalb des Plangebietes.

Bürger/in: Die neuen Anwohner an der Reuterstraße werden die dortigen Stellplätze in der Reuterstraße nutzen statt in ihre Tiefgarage zu fahren.

Antwort Herr Berg: Diese können von dort aus nur zu Fuß zu ihren Häusern gelangen.

Bürger/in: Wie ist der weitere zeitliche Ablauf?

Antwort Herr Röhrig: Der Offenlagebeschluss kann im September erfolgen, eine Offenlage dann im Oktober. Wenn sich dies mit den Ferien überschneidet, wird die Offenlage verlängert.

Bürger/in: Beschwert sich emotional, dass auf dem Podium eine Gruppe von Menschen sitzt, die über ihr Leben entscheiden.

Herr Fragemann dankt den Beteiligten und schließt gegen 20:30 Uhr die Versammlung.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Zahl von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Somit liegt eine städtebauliche Begründung zur weiteren Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier nicht vor. Im Bebauungsplan kann dies auch in dieser Form nicht festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet heute schon nach den

rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet (wieder) entwickelt werden könnte. Die Belastung der umgebenden Wohnbebauung durch Gewerbe ist höher als die durch ein Wohngebiet einzuschätzen (z.B. durch Pkw- und Lkw-Verkehr).

### Lärm

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch entsprechende Festsetzungen den ausreichenden Lärmschutz für das Plangebiet. Gleichzeitig werden die benachbarten Gewerbebetriebe sowohl in ihrer derzeitigen Tätigkeiten als auch in der (heute schon möglichen) Entwicklung nicht eingeschränkt. Durch die Umwandlung des heutigen Gewerbegebietes im Bebauungsplan 520 zu Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet nach dem Bebauungsplan 1204 erfolgt eine deutliche Verbesserung für die umgebende Wohnbebauung.

### LKW-Verkehr in den umgebenden Straßen

Durch den Bebauungsplan werden Wohngebiete gesichert und geplant. Die frühere Zielsetzung des Bebauungsplans 520 - Herderstraße - zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich wird aufgegeben. Hierdurch kommt es zu keiner weiteren Erhöhung der LKW-Fahrten, wie dies bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben insbesondere auf der heutigen Brachfläche der Fall wäre.

### Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

Nach dem städtebaulichen Entwurf ist auch die Errichtung von mehrgeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten.

### Ausreichende Anzahl von Stellplätzen und deren Unterbringung

Private Stellplätze und Besucherstellplätze werden in ausreichender Zahl innerhalb des Plangebiets untergebracht. Darüber hinaus stehen an der Scheffel- und Lessingstraße straßenbegleitend öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Weite Bereiche der Tiefgaragen sind zu begrünen.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **Schriftlich eingegangene Anregungen (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

### **Anregung 1 (Schreiben Bürger 07.2014)**

Einige Anwohner aus dem Umfeld des Plangebiets haben die Bürgerinitiative (BI) Dichterviertel gegründet (9 namentlich genannte Personen). Die BI befürwortet grundsätzlich eine (Wohn-) Bebauung. Sie fordert aber, dass der „Charakter des Viertels“ gewahrt bleibt.

Vorgeschlagene Merkmale zur Art der Bebauung sind:

a) max. 30 Wohneinheiten,

- b) max. 2 ½ Geschosse,
- c) Dachformen gem. den umliegenden Häusern,
- d) Abwasserlösung zu Lasten des Inverstors auf dem Baugrundstück

Vorgeschlagene Merkmale zu Architektur / Erscheinungsbild der Bebauung sind:

- e) Modell für gute städtebauliche Entwicklung mit anspruchsvoller und hochwertiger Architektur
- f) nachhaltige, ökologische Bebauung mit ansprechenden Fassaden und hochwertiger Ausstattung
- g) Treppenhäuser/Aufzüge und keine Außentreppen
- h) aufgelockerte Bebauung (keine Wohnblockbebauung)
- i) ausreichende Autoabstellplätze (2 Parkplätze je WH)
- j) zus. Parkplätze auf dem Grundstück für Besucher
- k) Einfahrt in die Tiefgarage nur von der Scheffelstraße
- l) Mehrgenerationenkonzept im Dorfcharakter und sozialem Engagement

Vorgeschlagene Merkmale zu Grünflächen sind:

- m) Erhalt und Schaffung ausreichender Grünflächen
- n) aufgelockerte und begrünte Fassade in der Scheffelstraße als Schallschutz

Forderung grundsätzlicher Maßnahmen:

- o) Forderung nach einem Verkehrskonzeptes für das Dichterviertel unter Einbindung der Bewohner

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu a) Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Zahl von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Somit liegt eine städtebauliche Begründung zur weiteren Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier nicht vor. Im Bebauungsplan kann dies auch in dieser Form nicht festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen.

Zu b) Vorgesehen ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach. Auch diese Struktur ist dem Dichterviertel abzuleiten und wird als angemessen betrachtet.



Zu e) In der Umgebung finden sich Sattel-, Walm- und flachgeneigte Dächer. Der Bebauungsplan macht daher keine Vorgaben.

Zu d) Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz. Falls notwendig sind Rückhalteanlagen etc. zu errichten. Diese, wie auch der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind durch die Bauherren zu errichten. Kosten für die Stadt Wuppertal oder die Nachbarn entstehen nicht.

Zu e) bis g) Das vom Investor vorgestellte bauliche Konzept wird als hochwertig angesehen. Konkrete Vorschläge zum Bebauungsplan werden von der BI nicht gemacht.

Zu h) Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ, GFZ) entsprechen den Grenzen der BauNVO und sind auch aus der Umgebung abzuleiten. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten. Eine durchgehende Blockrandbebauung entsteht nicht. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen Einzelhäuser, Reihen- und Doppelhäuser zu.

Zu i) Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Der Bebauungsplan setzt hierfür ausreichende Flächen fest.

Zu j) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist entlang des zentralen Anliegerweges und entlang der Lessingstraße die Anlage von ca. 18 Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Zu k) Die Anregung wird nicht begründet. Eine städtebauliche Herleitung oder Notwendigkeit wird hier nicht gesehen.

Zu l) So genanntes Mehrgenerationenwohnen wird durch den Bebauungsplan unterstützt. Es handelt sich hier allerdings um einen Bebauungsplan als Angebotsplanung. In der gewünschten Tiefe können keine Regelungen getroffen werden. Der Planung liegt aber ein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde. Der Investor plant die Errichtung von barrierearmen Wohnungen mit Aufzügen etc..

Zu m) Es handelt sich hier um die Planung eines innerstädtischen Wohnquartiers, in dem eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, als dies vermutlich in Stadtrandbereichen der Fall wäre. Ziel der Planung ist eine Dichte, die auch aus der Umgebung abzuleiten ist. Zur grüngestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen, die Bepflanzung der Schallschutzwände mit Kletterpflanzen und die Pflanzung von Bäumen fest. Insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann.

Zu n) Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden trifft der Bebauungsplan nicht. Eine Notwendigkeit hierzu wird nicht gesehen, da keine deutlich prägenden Elemente in der Umgebung vorhanden sind, aus denen sich entsprechende Vorgaben ableiten lassen. In der Nachbarschaft treffen „ungestaltete“ Gewerbegebäude und Wohngebäude aus verschiedenen Bauepochen aufeinandertreffen. Die Planungen des Investors sehen die Errichtung von modernen Gebäuden mit entsprechender Gestaltung vor. Begrünte Fassaden sind nicht wirksam gegen Schall bzw. nicht schallschützend.

Zu o) Die Forderung nach einem Verkehrskonzept für das Dichterviertel wird zur Kenntnis genommen, betrifft den Bebauungsplan aber nicht. Eine durchgeführte Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt.

## **Abwägungsvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

### **Anregung 2 (Mail Bürger vom 09.07.2014)**

Es wird die Anzahl der in der Bürgerversammlung angegebenen und geplanten 60 bis 70 Wohneinheiten angezweifelt. Es wird um Konkretisierung und Benennung der Datenbasis gebeten.

Der Bürger führt aus, dass für den Planbereich eine Entwässerungsproblematik besteht. Aus seiner Sicht ist die Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Kanal nicht möglich. Er fordert die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und die Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zur Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Zahl von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Somit liegt eine städtebauliche Begründung zur weiteren Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier nicht vor. Im Bebauungsplan kann dies auch in dieser Form nicht festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet heute schon nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet (wieder) entwickelt würde. Die Belastung der umgebenden Wohnbebauung durch Gewerbe ist höher als die durch ein Wohngebiet einzuschätzen (z.B. durch Pkw- und Lkw-Verkehr).

Zur Entwässerung: Die heutige Gewerbefläche wurde in der Vergangenheit baulich und gewerblich genutzt. Der Bereich ist heute schon erschlossen. Es handelt sich damit generell nicht um eine neu hinzutretende Planung. Laut Auskunft der WSW erfolgen in 2015, unabhängig von der Bebauungsplanung, für einen größeren Bereich in Vohwinkel Kanalarbeiten zur Ertüchtigung des Netzes. Hierbei werden auch Anschlusspunkte des Plangebiets an die Regenwasser- und an die Schmutzwasserkanalisation erstellt. Der Bebauungsplan wurde bei der Leistungsfähigkeit der Kanäle berücksichtigt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind entsprechende Kanäle einzubringen. Der Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der örtlichen Erschließungsträger fest. Größe und Ausformung sowie die grundbuchliche Sicherung, etc. werden zwischen dem Investor und der WSW geregelt. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

## **Abwägungsvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

Der Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - wird aus dem bisherigen Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans 1167 - Lessingstraße - wurde am 06.07.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In 2012 erfolgte ein Eigentümerwechsel bei den Grundstücken des östlichen Planbereiches. Aufgrund von Anregungen aus der Verwaltung und des Gestaltungsbeirats der Stadt Wuppertal zur Schaffung eines größeren Spektrums des Wohnungsangebots, auch in Form von familien- und altersgerechter Wohnformen in Mehrfamilienhäusern, einer höheren Verdichtung des Gebietes in diesem Stadtraum und der Anforderungen des Schallschutzes (insbesondere die durchgehende Bebauung entlang der Scheffelstraße) wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt. Das grundsätzliche Ziel zur Entwicklung eines gemischt genutzten westlichen Bereichs und einer östlichen Wohnbaufläche blieb somit weiterhin bestehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB wurde Ende 2013 auf der Grundlage dieses Konzeptes vorgenommen.

Die Durchführung des Verfahrens des Bebauungsplan 1204 soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die (nochmalige) frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 1204 soll verzichtet werden, da eine Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - stattgefunden hat und die grundsätzlichen Planungsziele weiter verfolgt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im folgenden dokumentiert.

### **Bezirksregierung Düsseldorf, 10.12.2013**

Durch den o.g. Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Abfall- und Wasserwirtschaft im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeht folgende Stellungnahme zu § 50 BImSchG - passiv planerischer Störfallschutz: Das Plangebiet befindet sich nicht in der Gefahrenzone eines Störfallbetriebs. Aus Sicht des passiv planerischen Störfallschutzes bestehen daher gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

Stellungnahme zur Luftreinhalteplanung: Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets "Luftreinhalteplan Wuppertal 2013" und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Zur Verbesserung der Luftqualität sind im Luftreinhalteplan Maßnahmen der Luftreinhalteplanung aufgeführt. Daher wird angeregt, im Bauleitplanverfahren die Luftreinhalteplanung zu thematisieren und zu prüfen, ob aus dem Maßnahmenkatalog - bezogen auf das Planvorhaben - Maßnahmen mit eingebunden und umgesetzt werden können.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets "Luftreinhalteplan Wuppertal 2013" und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Als Maßnahme fordert der Luftreinhalteplan die

konsequente Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB), um den stadtplanerischen Umweltzielen gerecht zu werden.

Der Planbereich ist heute als Gewerbegebiet und wird zukünftig als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch, dass zukünftig keine zusätzlichen emittierenden Gewerbebetriebe hier angesiedelt werden können, verringern sich die potenziellen Emissionen innerhalb der Umweltzone (Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung). Schon heute sind die umliegenden Wohngebiete stark durch LKW-Verkehr belastet. Der weitere Anstieg von LKW-Verkehr wird durch die Planung vermieden. Das Plangebiet soll kompakt bebaut werden, was energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhaus-Siedlungen hat (insbesondere Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise). Die integrierte Lage des geplanten Wohngebiets führt zur besseren Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Zur grüngestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen, die Bepflanzung der Schallschutzwände mit Kletterpflanzen und die Pflanzung von Bäumen fest. Insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

#### **Bezirksregierung Düsseldorf, (KDB), 03.12.2013**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

#### **Geologischer Dienst NRW, 26.11.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im tieferen Untergrund des Plangebiets verkarstungsfähiges Kalkstein befindet. Deshalb ist folgendes zu beachten: a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen, b. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet, c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen.

Neben der Prüfung der Altlasten sollte auch eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume vorgenommen werden. Den Bedarf auf Prüfung auf unterirdischer Hohlräume kann im Voraus durch Einsicht in die entsprechende Geologische Karte bestimmt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zu den Untergrundverhältnissen aufgenommen. Im Rahmen der Baugenehmigung baulicher Vorhaben sind die entsprechenden Nachweise, wie Baugrunduntersuchungen, durch den jeweiligen Bauherren zu führen. In die

Begründung wurde der Sachverhalt aufgenommen. Diese stellt u.a. die Inhalte der Geologischen Karte dar.

## **Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

### **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 02.12.2013**

Im Plangebiet muss mit der Existenz fossilführender Kalksteinschichten gerechnet werden, die im Zuge zukünftiger Bautätigkeit zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würden. Dagegen bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht Bedenken.

Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher gelten gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 DSchG NW als Bodendenkmäler. Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 DSchG NW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli d.J. unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind darüber hinaus bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es grundsätzlich durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Bebauung (mit Tiefgarage) eines derzeit brach liegenden Grundstückes sowie eine Verdichtung im Bestand ermöglicht werden. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch die fossilführenden Kalksteinschichten angeschnitten und beeinträchtigt werden. Die damit grundsätzlich bestehenden Bedenken gegen die Planung können – bei Inkaufnahme der Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit – nur dadurch ausgeräumt werden, dass die Erdarbeiten im Plangebiet durch einen versierten Paläontologen begleitet und untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann aus Sicht des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nur durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (auflösende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauanträge der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang paläontologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Festgestellte und nach Denkmalschutzrecht gesicherte Denkmäler sind im Plangebiet nicht

vorhanden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan kann daher nicht stattfinden. Auf die Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird verzichtet, da die (baubegleitende) Untersuchung der Fläche keine Nutzung im Sinne des BauGB darstellt. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

### **Handwerkskammer Düsseldorf, 17.12.2013**

Die Handwerkskammer wendet sich gegen die heranrückende Wohnbebauung, wenn hierdurch die Gewerbebetriebe und der Gewerbepark in ihrer derzeitigen Nutzung eingeschränkt werden.

Durch textliche Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen. Die Handwerkskammer weist auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2012 (4 C 8/11) hin. Demnach scheiden passive Schallschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung hinsichtlich des von der TA Lärm gewährten Schutzstandards gegenüber Gewerbelärm aus (z.B. in Form schallgedämmter Fenster). Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ können nur herangezogen werden, sofern die Gestaltungsmittel oder baulichen Vorkehrungen mit der TA Lärm vereinbar sind (geschlossene Fensterfassaden, Gebäudestellung, etc.).

Vor dem Hintergrund des genannten Urteils müssten aus Sicht der Handwerkskammer an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte der TA Lärm überschritten werden, zu öffnende Fenster über textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen unter Punkt 6.2 bedürfen nach Auffassung der Handwerkskammer diesbezüglich noch einer weiteren Konkretisierung. Zwar sollen an den genannten Fassadenseiten schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Gebäuden unzulässig sein, diese aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den betroffenen Fassaden eine Festverglasung eingebaut wird.

Es ist für die Handwerkskammer nicht eindeutig nachzuvollziehen, ob es sich hierbei um die o.g. nicht offenbare Fenster handeln soll (die Begründung lässt auf Seite 22 darauf schließen). Da hier Verwechslungsgefahr mit sog. „Prallscheiben“ besteht, die nicht ohne weiteres der TA Lärm als Mittel der Konfliktlösung genügen, sollte die Festsetzung dahingehend angepasst werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das bestimmte Immissionsschutzmaßnahmen vorschlägt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan zwei zu errichtende Schallschutzmauern fest. Darüber hinaus sind die geplanten Wohngebäude so zu organisieren, dass zu bestimmten Fassadenseiten keine Aufenthaltsräume bzw. keine zu öffnenden Fenster entstehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ruhige Garten- bzw. Freibereiche geschaffen. Eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude ist sichergestellt. Schon heute sind durch die bestehenden Betriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Einschränkungen hinzunehmen. Diese ergeben sich durch die heute schon bestehende Wohnbebauung und die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Weitere Einschränkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

## **IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid, 17.12.2013**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 520 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Wie man der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen kann, konnte sich die für das Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung bisher nicht durchsetzen.

Der uns zur Beurteilung vorliegende Bebauungsplan Nr. 1167 verfolgt nun das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen durch die Festsetzung eines Mischgebietes beziehungsweise Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht gefolgt. Hiergegen erheben wir aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Bedenken. Ihrer Schlussfolgerung, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe durch die vorgesehene Planung nicht weiter eingeschränkt werden als das schon heute der Fall ist, können wir nicht folgen.

Im Zuge des Strukturwandels bei Handwerk, Gewerbe und Industrie sind eine nicht zu unterschätzende Anzahl von Betriebsflächen in Gewerbegebieten brachgefallen.

Die Reaktivierung der Flächen wird häufig vernachlässigt, da sie aufgrund ihres Zuschnitts, fehlenden Eigeninteressen, ihrer Lage oder vernachlässigter Bausubstanz weder planerisch noch politisch thematisiert werden. In der Summe ist das Entwicklungspotential dieser Flächen jedoch beachtlich.

Zur Reaktivierung von kleinflächigen Brachflächen soll nach Aussage von NRW Wirtschaftsminister Garrelt Duin in Kürze ein Förderprogramm zur Verfügung stehen, um für diese Flächen, wie bei der Brachfläche in diesem Plangebiet, neue Strategien zur Mobilisierung und gewerblichen Nachnutzung zu entwickeln.

Angesichts des Mangels an kurzfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen, empfehlen wir die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 520 aufrecht zu erhalten und die Flächen weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Aufgrund der Geräuschvorbelastungen und somit notwendiger Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet können wir ferner der Argumentation nicht folgen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen hochwertigen Wohnstandort handelt, der kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das bestimmte Immissionsschutzmaßnahmen vorschlägt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan zwei zu errichtende Schallschutzmauern fest. Darüber hinaus sind die geplanten Wohngebäude so zu organisieren, dass zu bestimmten Fassadenseiten keine Aufenthaltsräume bzw. keine zu öffnenden Fenster entstehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ruhige Garten- bzw. Freibereiche geschaffen. Eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude ist sichergestellt. Schon heute sind durch die bestehenden Betriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Einschränkungen hinzunehmen. Diese ergeben sich durch die heute schon bestehende Wohnbebauung und die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Weitere Einschränkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die heutige Gewerbebranche ist über Jahrzehnte nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang genutzt worden. Hierdurch kommt es zunehmend zu einem unattraktiven Erscheinungsbild der Fläche mit negativen Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete. Eine Vermarktung der Fläche bzw. die

gewünschte Reaktivierung durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben war seit Jahrzehnten trotz intensiver Bemühungen der wechselnden Eigentümer nicht erfolgreich. Da die Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs, im Schnittpunkt zwischen dem westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Gewerbepark und den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten liegt, eignet sie sich aus städtebaulicher Sicht ebenso gut für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch bestehende Wohngebiete, so dass eine wohnbauliche Entwicklung bezüglich der Belastung der bestehenden Wohnbebauung durch den (Schwerlast-) Verkehr zu bevorzugen ist. Aus städtebaulicher Sicht passt sich das geplante Wohngebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Demgegenüber bestehen in Vohwinkel noch größere Gewerbeflächenreserven im Mittelstandspark VohRang und teilweise auch in anderen Gewerbegebieten. Daher ist das Plangebiet aus Sicht der Stadt als Gewerbefläche entbehrlich.

Im westlichen Planbereich befinden sich Wohngebäude, die nach der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Diese Zielsetzung zum Abriss dieser Gebäude und zur gewerblichen Nutzung der Wohnbaugrundstücke hat sich nicht durchgesetzt. Ziel ist nunmehr diese Flächen als Mischgebiet festzusetzen und den bestehenden Nutzung eine entsprechende Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **WSW, 06.12.2013, telefonisch ergänzt am 17.12.2013**

Fachbereich 12/122 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom:

Für die elektrische Versorgung ist, abhängig von der benötigten Leistung, die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für die Kabelverlegung ist eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 Meter zu vorhandenen bzw. von geplanten Baumbeständen frei zu halten.

Fachbereich 12/111 Stadtentwässerung:

Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert. In der Reuterstraße befindet sich nur ein Schmutzwasserkanal, ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das angrenzende Regenwasserkanalnetz ist bereits im Bestand hydraulisch überlastet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung auf dem Grundstock erforderlich ist (Entwässerungsgutachten). Ergänzend wird jedoch seitens der WSW festgestellt, dass der Anschluss an den Regenwasserkanal grundsätzlich möglich sei.

Wasserversorgung (WSW Energie & Wasser AG):

Keine Bedenken oder Anregungen.

Öffentlicher Personennahverkehr (WSW mobil GmbH):

Keine Bedenken oder Anregungen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zur Stromversorgung: Die bestehende Bebauung an der Reuterstraße ist an das vorhandenen Netz angeschlossen. Die gegebenenfalls notwendige Errichtung einer Transformatorenstation für den östlichen Planbereich kann innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgen. Eine Abstimmung hierüber ist nach weiterer Konkretisierung der Planung zwischen der WSW und dem Flächeneigentümer vorzunehmen.

Zur Stadtentwässerung: Die heutige Gewerbefläche wurde in der Vergangenheit baulich und gewerblich genutzt. Der Bereich ist heute schon erschlossen. Es handelt sich damit generell nicht um eine neu hinzutretende Planung. Laut Auskunft der WSW erfolgen in 2015, unabhängig von der



Bebauungsplanung, für einen größeren Bereich in Vohwinkel Kanalarbeiten zur Ertüchtigung des Netzes. Hierbei werden auch Anschlusspunkte des Plangebiets an die Regenwasser- und an die Schmutzwasserkanalisation erstellt. Der Bebauungsplan wurde bei der Leistungsfähigkeit der Kanäle berücksichtigt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind entsprechende Kanäle einzubringen. Der Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der örtlichen Erschließungsträger fest. Größe und Ausformung sowie die grundbuchliche Sicherung, etc. werden zwischen dem Investor und der WSW geregelt. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

### **Ohne Anregungen**

Stadt Haan, 21.11.2013

Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), 19.11.2013

GASCADE Gastransport GmbH, 04.12.2013

Deutsche Bahn AG, 18.11.2013

Wehrverwaltung, 11.12.2013

## **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**

### **Anreger 1 (Mail vom 21.11.2014)**

1.) Verkehrskonzept: Wir fordern, mit einem ausgiebigen Verkehrskonzept, die Verkehrssituation im Dichterviertel erneut zu prüfen; insbesondere mit dem Hinblick auf die Bebauung des ehemaligen Lokschuppens. Auch für dieses Wohngebiet (Lokschuppen) wird das Dichterviertel, das ohnehin schon unter einem starken Verkehrsaufkommen leidet (nicht nur derzeit als Schleichweg für den Westring) täglich ein weiteres hohes Verkehrsaufkommen aufnehmen müssen. Alle Straßen im Dichterviertel sind jedoch mit dem derzeitigen Verkehrsaufkommen schon überlastet.

Aufgrund des starken Verkehrs und nicht vorhandener "Überquerungshilfen" ist für Kinder und ältere Anwohner derzeit das Überqueren der Straßen an vielen Stellen des Viertels fast unmöglich.

Wir fordern daher, ein detailliertes Verkehrskonzept vorzulegen, dass Bestandteil der Baumaßnahme ist.

2.) Erdabsenkungen im Dichterviertel: In den letzten Jahren ist es im Dichterviertel - u.a. verbunden mit den Kanalarbeiten zu Erdabsenkungen gekommen! Können diese bei einer derartig großen Baumaßnahme mit Tiefgarage und Erdbewegungen ausgeschlossen werden u.a. wenn auch in naher Zukunft eine weitere Bebauung am Lokschuppen erfolgt? Wir fordern daher hier ein entsprechendes Gutachten vorzulegen, das die Baumaßnahmen berücksichtigt und somit Bestandteil dieser ist.

3.) Abwasser: Zurzeit finden wieder große Baumaßnahmen im Dichterviertel bezüglich der Abwasserkanäle statt, da es hier erneut zu "Verstopfungen" gekommen ist. Wir möchten Sie daher

bitten, hier ein Entwässerungsgutachten vorzulegen, das Bestandteil der Baumaßnahme ist und auf die zusätzlichen Abwassermengen eingeht.

4.) Höhe der Neubauten: Die im Plan dargestellten neuen "Stadtvillen" an der Reuterstraße sollen "laut Investor" nicht über die bestehende Bebauung hinausragen. Die Darstellungen zeigen jedoch, dass das nur der Fall sein kann, wenn der Boden des Plangebiets auf "Straßenniveau" abgetragen wird! Wir fordern daher zu prüfen, in wie weit der Boden tatsächlich abgetragen werden soll und wie hoch dann die tatsächliche Bebauung ist.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Zu 1.) Verkehrskonzept: Die Forderung nach einem Verkehrskonzept für das Dichterviertel wird zur Kenntnis genommen, betrifft den Bebauungsplan aber nicht. Eine durchgeführte Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet heute um ein erschlossenes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet handelt. Mit der heute rechtmäßig möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben würde entsprechender Verkehr erzeugt. Dem steht die derzeitige Planung gegenüber. Durch die Entwicklung von Wohngebieten wird eine Zunahme der Lkw-Belastung verhindert.

### **Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Zu 2.) Erdabsenkungen im Dichterviertel: Zu Erdabsenkungen im Dichterviertel können im Rahmen des Bebauungsplans keine Aussagen gemacht werden. Im Rahmen des Planverfahrens hat der Geologische Dienst NRW darauf hingewiesen, dass sich im tieferen Untergrund des Plangebiets verkarstungsfähiges Kalkstein befindet. Deshalb ist folgendes zu beachten: a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen, b. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet, c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstklutwasserleiters auszuschließen. Neben der Prüfung der Altlasten sollte auch eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume vorgenommen werden. Den Bedarf auf Prüfung auf unterirdischer Hohlräume kann im Voraus durch Einsicht in die entsprechende Geologische Karte bestimmt werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zu den Untergrundverhältnissen aufgenommen. Im Rahmen der Baugenehmigung baulicher Vorhaben sind die entsprechenden Nachweise, wie Baugrunduntersuchungen, durch den jeweiligen Bauherren zu führen. In die Begründung wurde der Sachverhalt aufgenommen. Diese stellt u.a. die Inhalte der Geologischen Karte dar. Insofern wird dieser Belang berücksichtigt.

### **Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

Zu 3.) Abwasser: Die heutige Gewerbefläche wurde in der Vergangenheit baulich und gewerblich genutzt. Der Bereich ist heute schon erschlossen. Es handelt sich damit generell nicht um eine neu hinzutretende Planung. Laut Auskunft der WSW erfolgen in 2015, unabhängig von der Bebauungsplanung, für einen größeren Bereich in Vohwinkel Kanalarbeiten zur Ertüchtigung des Netzes. Hierbei werden auch Anschlusspunkte des Plangebiets an die Regenwasser- und an die Schmutzwasserkanalisation erstellt. Der Bebauungsplan wurde bei der Leistungsfähigkeit der Kanäle berücksichtigt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind entsprechende Kanäle einzubringen. Der Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der örtlichen Erschließungsträger fest. Größe und Ausformung sowie die

grundbuchliche Sicherung, etc. werden zwischen dem Investor und der WSW geregelt. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Zu 4.) Höhe der Neubauten: Nach dem städtebaulichen Entwurf ist auch die Errichtung von mehrgeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige, z.T. viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörpern plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Beispielsweise bleibt die festgesetzte Firsthöhe im WA4 unmittelbar nördlich der Reuterstraße mit 174,0m bzw. 173,0m über NHN leicht unterhalb der Firsthöhen des Gebäudebestands unmittelbar südlich der Reuterstraße (174,2m bzw. 173,7m über NHN), aber oberhalb der Firsthöhen des östlichen Gebäudebestands Reuterstraße / Lessingstraße (172,7m über NHN). Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten. Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Bei der Festsetzung der Firsthöhen wurde auch das geplante Höhenprofil des Geländes berücksichtigt. Durch die Festsetzung von NHN-Höhen ist die Höhenentwicklung der Gebäude aber unabhängig vom Geländeniveau festgelegt. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

**Anreger 2 (Brief vom 19.11.2014)**

Wir fordern, die Bebauung auf max. 2 1/2 Geschosse zu begrenzen. Dies entspricht der mehrheitlichen Bebauung im Dichterviertel und fügt sich damit in das Bild des Viertel ein.

Die Anzahl der Wohneinheiten sollte maximal 60 Wohneinheiten betragen.

Der Investor/Bauherr sollte verpflichtet werden, auf dem Grundstück mind. 90 Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Die bereits bestehenden Parkbuchten in der Reuterstrasse müssen weiterhin erhalten bleiben.

Als Ersatz für jetzige Bäume und Hecken die der Baumaßnahme zum Opfer fallen bzw. bereits gefallen sind, sollte der Investor zu entsprechenden Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück verpflichtet werden.

Mit Hinblick auf die zusätzlich zu erwartende dauerhafte Verkehrsbelastung, fordern wir ein Verkehrskonzept für das Dichterviertel. Ggf. müssen bestehende Einbahnstraßenregelungen geändert werden, um einen besseren Verkehrsdurchfluss zu gewährleisten.

Die bestehende Mauer die unmittelbar an bzw. auf zu unserem Grundstück besteht, muss erhalten bleiben. Sollte diese während der Baumaßnahmen Schaden nehmen, muss die Mauer wieder hergestellt werden.

**Empfehlung der Verwaltung**

Zu max. 2,5 Geschosse: Nach dem städtebaulichen Entwurf ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis

dreigeschossige, z.T. viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hierbei verzichtet. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörpern plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Beispielsweise bleibt die festgesetzte Firsthöhe unmittelbar östlich des Gebäudes des Anregers mit 174,0m über NHN unterhalb der Firsthöhen des Gebäudes des Anregers mit 175,9m über NHN zurück. In den übrigen Bereichen wird teilweise unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten. Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen.

Zu max. 60 Wohneinheiten: Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Zahl von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Somit liegt eine städtebauliche Begründung zur weiteren Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier nicht vor. Im Bebauungsplan kann dies auch in dieser Form nicht festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen.

Zu mind. 90 Parkplätze: Eine städtebauliche Begründung zur Vorgabe dieser Mindest-Stellplatzzahl in einem Quartier wie hier geplant liegt nicht vor und wird auch nicht vom Anreger vorgebracht. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist, wie beim Anreger selbst, dessen Grundstück innerhalb des Plangebiets liegt, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind Besucherstellplätze vorgesehen.

Zu Erhalt der Parkbuchten in der Reuterstraße: Die Verkehrsfläche der Reuterstraße liegt außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans und regelt die Aufteilung und Ausstattung des Verkehrsraums somit nicht. Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Reuterstraße innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete keine Einfahrten oder private Stellplätze vor. Die Parkbuchten bleiben insofern voraussichtlich erhalten. Der Bebauungsplan trifft allerdings keine diesbezüglichen Festsetzungen, wie auch nicht bei dem Grundstück des Anregers, das auch an die Reuterstraße (mit privater Zufahrt) grenzt.

Zu Ersatzpflanzung: Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Es handelt sich hier um die Planung eines innerstädtischen Wohnquartiers, in dem eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, als dies vermutlich in Stadtrandbereichen der Fall wäre. Zur grüngestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen, die Bepflanzung der Schallschutzwände mit Kletterpflanzen und die Pflanzung von Bäumen fest. Insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann. Somit

werden zwar nicht explizit Ausgleichsbepflanzungen festgesetzt, dennoch führen die getroffenen Pflanzfestsetzungen zur (ökologischen) Aufwertung des Quartiers.

Zu Verkehrskonzept Dichterviertel: Eine durchgeführte Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen. Somit ist aus Sicht der Stadt die Erschließung des Plangebiets sichergestellt. Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für das Dichterviertel betrifft den Bebauungsplan nicht.

Zu Erhalt der Mauer: Die angesprochene Mauer steht auf oder unmittelbar an der Grenze zwischen dem festgesetzten MI- und dem benachbarten WA-Gebiet auf. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Der Erhalt der Mauer ist aus städtebaulicher Sicht, z.B. aus Gründen des Schallschutzes oder der Gestaltung, nicht notwendig. Eine Festsetzung im Bebauungsplan kommt daher nicht in Betracht. Die Fragestellung ist somit Nachbarrechtlich zu lösen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 3 (Brief vom 21.11.2014)**

Es wird die Errichtung von 1 bis 2 Standplätzen im öffentlichen Raum für das Parken von Carsharing-Fahrzeugen angeregt. Carsharing-Modelle weisen eine bessere Umweltbilanz auf (u.a. geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß, da Neufahrzeuge / Flächenbedarf sinkt / geringere Pkw-Fahrleistung der Nutzer, da Vernetzung mit ÖPNV).

### **Empfehlung der Verwaltung**

Der Bebauungsplan setzt mit Ausnahme eines Teilstücks der Scheffelstraße keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Reuter-, Scheffel- und Lessingstraße liegen unmittelbar angrenzend, aber ganz oder überwiegend außerhalb des Plangebiets. Somit betrifft dieser Aspekt den Bebauungsplan nicht. Die Anregung wurde aber an die Eigentümer der festgesetzten WA-Grundstücke, innerhalb derer sich private Wegeflächen (Flächen mit Geh- und Fahrrechten) befinden, weitergegeben. Zur Einrichtung von Stellplätzen für ein Carsharing-Modell ist - soweit es sich nicht um eine größere bzw. selbständige Parkplatzanlage handelt - die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht notwendig. Grundsätzlich können diese Stellplätze auch außerhalb des neuen Baugebiets errichtet werden. Ein Regelungsbedarf wird in diesem Verfahren nicht gesehen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 4 (Brief vom 10.11.2014)**

Der Anreger wendet sich gegen das Vorhaben. Durch die Bebauung mit 70 Wohneinheiten steigt die Belastung im Dichterviertel unverhältnismäßig an. Der Anreger beschreibt die momentane Belastung mit Lkw und Pkw, Abkürzungsverkehr der A46, Lieferverkehr Firma Böco. Bei Gegenverkehr benutzen Sattelschlepper oftmals die Bürgersteige.

Zusätzlich soll das Gebiet am ehemaligen Lockschuppen bebaut werden, was die Belastung nochmals steigert.

Die Firma Böco wird erweitert. Die Parkplatzsituation der Beschäftigten ist schon jetzt unerträglich: Bürgersteige werden zugeparkt, die Anwohner müssen über die Fahrspuren der vielbefahrenen

Lessingstraße laufen. Auf der anderen Seite sollen die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße für die Kosten der Straßensanierung aufkommen.

Der Anreger beklagt eine Verminderung der Wohnqualität und gleichzeitige erhebliche finanzielle Beteiligung der Bürger.

Der Anreger fordert eine Reduzierung des Vorhabens auf unter 50 Wohneinheiten. Er fordert zudem eine gemeinsame Betrachtung mit andern Projekten in Vohwinkel. Zudem ist ein Verkehrskonzept für Vohwinkel zu erarbeiten.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Eine durchgeführte Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen.

Die Sanierung der Heinrich-Heine-Straße betrifft den Bebauungsplan nicht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebiets Gewerbegebiete fest. Durch die Errichtung von Wohngebäuden statt der bisher zulässigen Gewerbebetriebe kann die Stadt eine Verminderung der Wohnqualität der benachbarten Wohngrundstücke nicht erkennen. Die Erstellung der geplanten Erschließung der Grundstücke sind durch den Investor zu tragen. Finanzielle Auswirkungen der Planung für die benachbarten Anwohner (z.B. Erschließungskosten) sind nicht erkennbar.

Eine städtebauliche Begründung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier wird nicht vom Anreger vorgebracht. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ein Anspruch auf eine gesamträumliche Betrachtung oder Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für Vohwinkel besteht nicht. Wie zuvor dargelegt, ist das Bebauungsplangebiet erschlossen. Die Notwendigkeit zu einer weitergehenden fachtechnischen oder städtebaulichen Planung aufgrund des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Die Erarbeitung z.B. eines Verkehrskonzeptes oder eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für Vohwinkel betrifft den Bebauungsplan nicht.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 5 (Brief vom 22.10.2014)**

Neue Bebauungen sind grundsätzlich nur unter der gegenseitigen Rücksichtnahme von der vorhandenen Bebauung und der neuen Bebauung zu realisieren. Unter diesem Gesichtspunkt wurden im Dichterviertel in den letzten Jahrzehnten nur Neubauten von der Stadtverwaltung Wuppertal genehmigt, die sich an der überwiegend 2-geschossigen Bauweise im Dichterviertel orientierten.

Beispielhaft sei hier genannt: Siedlung des Eisenbahner Bauvereins am Ende der Heinrich-Heine-Straße die seinerzeit in nur 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach genehmigt wurde. Bebauung Heinrich-Heine-Straße 32 - 38 die seinerzeit in nur 2-geschossiger Bauweise genehmigt wurde. Bebauung Gustav-Freytag-Platz 1 die seinerzeit in nur 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach

genehmigt wurde. Bebauung Lessingstraße 39 die seinerzeit in nur 2-geschossiger Bauweise genehmigt wurde. Bebauung Amdtstraße 10, 10 A, 12, 12 A und 12 B die seinerzeit in nur 2-geschossiger Bauweise genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan 1204 Reuterstraße/Lessingstraße orientiert sich nicht an der 2-geschossigen Wohnbebauung der angrenzenden Reuter-, Scheffel- und Lessingstraße. Die Anzahl der Geschosse sind daher im Bebauungsplan 1204 Reuterstraße/Lessingstraße im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahmen von vorhandener Bebauung und neuer Bebauung von 3 auf 2 Geschosse zu reduzieren.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Nach dem städtebaulichen Entwurf ist die Errichtung von mehrgeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige, z.T. viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Beispielsweise bleibt die festgesetzte Firsthöhe im WA4 unmittelbar nördlich der Reuterstraße mit 174,0m bzw. 173,0m über NHN leicht unterhalb der Firsthöhen des Gebäudebestands unmittelbar südlich der Reuterstraße (174,2m bzw. 173,7m über NHN), aber oberhalb der Firsthöhen des östlichen Gebäudebestands Reuterstraße / Lessingstraße (172,7m über NHN). Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten. Das Konzept passt sich bezüglich der maximalen Firsthöhe und der daraus resultierenden Geschosse insgesamt in die Umgebung ein.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 6 (Brief vom 18.11.2014)**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit 60 - 70 Wohneinheiten in einer überwiegend 3 - geschossigen Bauweise ist für das Dichterviertel wesentlich zu massiv und muss auf 30 - 50 Wohneinheiten in einer 2 - geschossigen Bauweise reduziert werden. Auch in den zurückliegenden Jahren wurden im Dichterviertel im wesentlichen nur Neubauten von Ihnen genehmigt, die in einer 2 - geschossigen Bauweise errichtet wurden und sich an der vorhandenen 2 - geschossigen Bauweise orientierten.

Dies zeigt auch das Votum von ca. 400 Bürgern aus dem Dichterviertel, die eine solche massive Bebauung ablehnen und eine Bebauung mit einer deutlich reduzierten Anzahl an Wohneinheiten (28 Wohneinheiten) für vertretbar halten. Eine entsprechende Unterschriftenliste liegt Ihnen vor.

Der PKW- und LKW-Verkehr in der Heinrich-Heine-Straße aber auch in der Lessing- und Reuterstraße ist jetzt schon in den Hauptverkehrszeiten sehr stark, da diese Strecke unter anderen als Umgehung der Kaiserstraße und der A46 genutzt wird. Dies zeigt sich auch im Zustand der Straßen und hier insbesondere der Heinrich-Heine-Straße.

Berücksichtigt man dann noch den Verkehr aus der noch wesentlich massiveren Bebauung des Geländes "Lokschuppen", das mit immerhin 35.000 qm ca. 2,5 mal so groß ist, so wird dies in den Hauptverkehrszeiten zu einer nicht mehr vertretbaren verkehrliche Belastung des Dichterviertels führen.

D. h. das auch aus verkehrlicher Sicht, die geplante massive Bebauung im oben genannten Bebauungsplan deutlich auf 30 - 50 Wohneinheiten zu reduzieren ist.

Im dem aufzuhebenden Bebauungsplan 520 Herderstraße ist aus städtebaulicher Sicht und auch unter der Verwirklichung von ökologischen Zielsetzungen und Maßnahme in Bereichen, die an die Reuter-, Lessing und Scheffelstraße angrenzenden, die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BBauG festgeschrieben. Es dabei unerheblich, dass die Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan 520 Herderstraße auch ggf. dazu diene, das Gewerbegebiet in Teilen von dem vorhandenen Wohngebiet abzugrenzen.

Mit dem Bebauungsplan 1204 Reuterstraße/Lessingstraße entfällt die aus städtebaulicher Sicht und auch unter der Verwirklichung von ökologischen Zielsetzungen und Maßnahmen erforderliche Bepflanzung mit Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in Bereichen, die an die Reuter-, Lessing und Scheffelstraße angrenzenden.

Neben der im Bebauungsplan 1204 Reuterstraße/Lessingstraße vorgegebenen Bepflanzung ist daher für den Wegfall der vorhandenen Bepflanzung, die aus städtebaulicher Sicht und auch unter der Verwirklichung von ökologischen Zielsetzungen und Maßnahmen erforderlich war, ein zusätzlicher Ausgleich auf der Fläche selber im Bebauungsplan 1204 Reuterstraße/Lessingstraße festzuschreiben.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Zu Anzahl der Wohnungen, Geschossigkeit: Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Annahme von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen.

Nach dem städtebaulichen Entwurf ist die Errichtung von mehrgeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige, z.T. viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Beispielsweise bleibt die festgesetzte Firsthöhe im WA4 unmittelbar nördlich der Reuterstraße mit 174,0m bzw. 173,0m über NHN leicht unterhalb der Firsthöhen des Gebäudebestands unmittelbar südlich der Reuterstraße (174,2m bzw. 173,7m über NHN), aber oberhalb der Firsthöhen des östlichen Gebäudebestands Reuterstraße / Lessingstraße (172,7m über NHN). Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten. Das Konzept passt sich bezüglich der maximalen Firsthöhe und der daraus resultierenden Geschosse insgesamt in die Umgebung ein.



Zu Verkehrsbelastung: Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Eine durchgeführte Verkehrsprognose nach dem Programm „Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - Ver\_Bau“ (Stand Oktober 2009) berücksichtigt auch den Besucher- und Wirtschafts- bzw Lieferverkehr. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen.

Zu Wegfall Grünstreifen, Ausgleich: Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Es handelt sich hier um die Planung eines innerstädtischen Wohnquartiers, in dem eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, als dies vermutlich in Stadtrandbereichen der Fall wäre. Zur grügestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen, die Bepflanzung der Schallschutzwände mit Kletterpflanzen und die Pflanzung von Bäumen fest. Insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann. Somit werden zwar nicht explizit Ausgleichsbepflanzungen festgesetzt, dennoch führen die getroffenen Pflanzfestsetzungen zur (ökologischen) Aufwertung des Quartiers.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 7 (Brief vom 17.11.2014)**

Hiermit möchte ich Bezug nehmen auf die ca. 400 Unterschriften, die Anfang des Jahres der Stadt übergeben wurden. Hier sprechen sich diese Bürger des Dichterviertels gegen eine massive Bebauung an der Lessingstraße aus. Es werden maximal 28 Wohneinheiten gefordert. Durch die massive Bebauung am Lockschuppen ist diese Forderung nur gerechtfertigt. Die Wohnqualität im Viertel wird durch die Zunahme des Verkehrs stark beeinträchtigt, zumal schon jetzt der Schwerlastverkehr der Fima Bödecker in der Flieth zu gefährlichen Verkehrssituationen führt (es gibt sogar Sachbeschädigung mit Fahrerflucht). Einige Straßen wurden schon für diesen Schwerlastverkehr gesperrt, was zu einer Verschlimmerung auf den erlaubten Strecken geführt hat. Die Parksituation ist jetzt schon zeitweise sehr schwierig.

Durch diese Bebauung sollte es sowohl für die dort wohnenden Bürger als auch für die neu hinzukommenden zu einer Wohnwertsteigerung kommen, was bei dieser geplanten Bebauung nicht gegeben sein wird. Es stellt sich die Frage, ob hier nicht die Interessen des Investors im Vordergrund stehen, die eine solche Bebauung wünschen und nicht die Wohnqualität der dort ansässigen und hinzukommenden Bürger.

Ich fordere eine Begrenzung auf ca. 40 Wohneinheiten, da diese Wohneinheitenanzahl für das Dichterviertel angemessen ist, zumal von Seiten der Stadt nichts getan wird, das Verkehrschaos in ganz Vohwinkel durch ein Verkehrskonzept zu entspannen.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Zu Verkehrsbelastung: Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Eine durchgeführte Verkehrsprognose nach dem Programm

„Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - Ver\_Bau“ (Stand Oktober 2009) berücksichtigt auch den Besucher- und Wirtschafts- bzw Lieferverkehr. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen.

Zu Wohnqualität: Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebiets Gewerbegebiete fest. Durch die Errichtung von Wohngebäuden statt der bisher zulässigen Gewerbebetriebe kann die Stadt eine Verminderung der Wohnqualität der benachbarten Wohngrundstücke nicht erkennen.

Zu Anzahl der Wohneinheiten: Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix aus Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von bis zu 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Zahl von bis zu 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten. Somit liegt eine städtebauliche Begründung zur weiteren Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Quartier nicht vor. Im Bebauungsplan kann dies auch in dieser Form nicht festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt passt sich das geplante Konzept mit Mehrfamilienhäusern in der vorgesehenen Dichte gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Ziel der Stadt ist auch, die angestrebte Dichte hier zu ermöglichen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### **Anreger 8 (Brief vom 05.11.2014)**

Auf dem Gelände der ehemaligen Homannwerke wurden Waffen produziert. Es gibt einige Bunkeranlagen, wie wir es von vielen Anwohnern, die damals dort wohnten und bei Homann arbeiteten, immer wieder erzählt bekamen. Diese Zeitzeugen sind mittlerweile verstorben. Es könnte aber sein, dass die Bunker z.B. mit Sprengfallen gesichert wurden.

Bei Bauarbeiten besteht die Gefahr, dass umliegende Häuser beschädigt, Menschen verletzt oder getötet werden.

Mit großer Sorge fragen wir, wer entschädigt die Hauseigentümer, bzw. die zu Schaden gekommenen Menschen, wenn der Bauunternehmer durch diese Ereignisse zahlungsunfähig wird?

Ich fordere, dass die Tiefbauarbeiten auf dem Gelände vom Kampfmittelräumdienst begleitet werden, damit die Gefahr für Leib und Leben weitestgehend ausgeschlossen wird.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Im westlichen Planbereich mit der bestehenden Bebauung Reuterstraße Hausnummer 5 bis 15 (festgesetztes Mischgebiet) wird ein Stollen vermutet. Die genaue Lage des Stollens ist nicht bekannt. Weitere Stollen oder Bunkeranlagen sowie unterirdische Produktionsanlagen werden im Plangebiet vermutet bzw. sind nicht auszuschließen. Im östlichen Planbereich befinden sich Aufschüttungen. Sollten Erdarbeiten unterhalb dieser Aufschüttungen vorgenommen werden, sind

diese gutachterlich vorzubereiten und zu begleiten. Vor Bautätigkeiten wird eine Prüfung / Sondierung auf das Vorhandensein solcher Anlagen empfohlen. Falls notwendig, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzubinden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

### **Anreger 9 (Brief vom 25.10.2014)**

Gegen den Bebauungsplan 1204 lege ich fristgerecht Einspruch ein, mit folgender Begründung:

- 1) Das Planungsziel ist verfehlt. Es heißt: Entwicklung von Wohnbebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser", tatsächlich handelt es sich hier um Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in Riegelbebauung.
- 2) Die Blockbebauung wertet das übrige Dichterviertel ab und verschlechtert die Wohnqualität der jetzigen Anwohner.
- 3) Durch verstärktes Verkehrsaufkommen steigen Lärm-und Abgaspegel.
- 4). Durch die Blockbebauung wird den Anwohner das Licht genommen. Gebäude werden teilweise höher als das Gegenüber. Bis auf eine Ausnahme haben alle anderen Häuser Satteldächer.
- 5) Die Bäume, die für gesündere Luft sorgen, werden gefällt, bestehende Grünflächen werden versiegelt.

Alles in Allem verschlechtert sich die Qualität des Dichterviertels durch diese Art von Bebauung. Qualität, mit der der Investor Kunden anlocken möchte. Die Stadtplaner müssen nicht kurzfristig sondern langfristig denken. Welche Einkommensschichten möchten Sie denn in Wuppertal anlocken? Damit Sie auch Steuern einnehmen können, damit sich das Niveau der Stadt hebt? Verkaufen Sie unsere Stadt nicht an Investoren, die bald wieder weg sind, während die Bürger die Folgen tragen müssen. Ich fordere daher die Bebauung durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und einen angemessenen Ausgleich für unversiegelte Fläche und Baumbepflanzung auf dem Grundstück.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Zu 1): Entgegen der Ausführung des Anregers bezieht sich die Zielsetzung in der Begründung (Punkt 2.2 „Entwicklungsziele“) nicht auf Einfamilien- und Doppelhäusern. Unter Punkt 2.3 „Städtebauliches Konzept“ sowie auch unter Punkt 5. „Begründung der Planungsziele“ wird explizit auf Mehrfamilienhäuser Bezug genommen. In der Begründung wird das städtebauliche Konzept ausführlich dargelegt. Aufgrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet beschreibt der Investor des östlichen Planbereichs (festgesetzte WA-Gebiete) als Ziel seiner Planung die Schaffung einer guten Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 70 Wohnungen, welche die Bedürfnisse unterschiedlicher Wohngruppen erfüllen sollen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Nach dem städtebaulichen Entwurf soll an der Scheffelstraße ein Riegel durch drei Gebäude entstehen. Dies wird an dieser Stelle ausdrücklich gewünscht, da ein solcher Riegel auch wirksam gegen die Schallimmission der nördlich gelegenen Bahnanlage und des Gewerbes wirkt. In den weiteren WA-Gebieten sind freistehende Gebäude als Mehrfamilien- und Doppelhäuser geplant. Die Doppelhäuser können auch als Einfamilienhäuser genutzt werden. Von einer massiven Blockbebauung kann nicht gesprochen werden. Bei der bestehenden Bebauung im festgesetzten MI-Gebiet an der Reuterstraße handelt es sich um eine

gewachsene Siedlungsstruktur, die auch durch einen Gebäuderiegel (drei aneinander grenzende Gebäude) geprägt ist. Ein Eingriff in den Bestand ist von Seiten der Stadt nicht vorgesehen. Diese Struktur entspricht auch der gegenüberliegenden Bebauung an der Herderstraße (Häuser 2, 4, 10) und Reuterstraße (Häuser 20, 22, 24). Die bauliche Umgebung des Dichterviertels ist z.T. durch eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Der Einschätzung des Anregers kann daher nicht gefolgt werden.

Zu 2): Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebiets Gewerbegebiete fest. Durch die Errichtung von Wohngebäuden statt der bisher zulässigen Gewerbebetriebe kann die Stadt eine Verminderung der Wohnqualität der benachbarten Wohngrundstücke nicht erkennen. Es wird vielmehr die Auffassung vertreten, dass eine deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Planung stattfindet.

Zu 3): Um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs der neuen Wohngebiete zu begrenzen, wird in einem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 70 begrenzt. Eine durchgeführte Verkehrsprognose nach dem Programm „Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - Ver\_Bau“ (Stand Oktober 2009) berücksichtigt auch den Besucher- und Wirtschafts- bzw. Lieferverkehr. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen. Eine Verschlechterung gegenüber der momentan planungsrechtlich zulässigen Gewerbenutzung wird daher nicht gesehen.

Zu 4): Wie dargelegt, kann hier nicht von einer Blockbebauung gesprochen werden. Aus Sicht der Stadt passt sich die geplante Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige, z.T. viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörpern plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Beispielsweise bleibt die festgesetzte Firsthöhe im WA4 unmittelbar nördlich der Reuterstraße mit 174,0m bzw. 173,0m über NHN leicht unterhalb der Firsthöhen des Gebäudebestands unmittelbar südlich der Reuterstraße (174,2m bzw. 173,7m über NHN), aber oberhalb der Firsthöhen des östlichen Gebäudebestands Reuterstraße / Lessingstraße (172,7m über NHN). Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten. Das Konzept passt sich bezüglich der maximalen Firsthöhe und der daraus resultierenden Geschosse insgesamt in die Umgebung ein. Bezogen auf die Verschattung von bestehenden Gebäuden wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen: Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Gebiet, die geplante Gebäudehöhe ist aus der Umgebung abgeleitet, die geplanten und bestehenden Gebäude sind durch Straßen getrennt. In der Umgebung des geplanten Wohngebiets sind verschiedene Dachformen vorhanden. Der Bebauungsplan setzt daher die Dachform nicht fest.

Zu 5): Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Es handelt sich hier um die Planung eines innerstädtischen Wohnquartiers, in dem eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, als dies vermutlich in Stadtrandbereichen der Fall wäre. Zur grüngestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen, die Bepflanzung der Schallschutzwände mit Kletterpflanzen und die Pflanzung von Bäumen fest. Insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur

Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann. Somit werden zwar nicht explizit Ausgleichsbepflanzungen festgesetzt, dennoch führen die getroffenen Pflanzfestsetzungen zur (ökologischen) Aufwertung des Quartiers.

**Abwägungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

## **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

### **PLEdoc GmbH, 22.10.2014**

Die PLEdoc GmbH übersendet eine Planübersicht, in der potenziell betroffene Versorgungseinrichtungen vermerkt sind.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Nach der durch die PLEdoc übersandten Plandarstellung befinden sich keine von der PLEdoc GmbH betreute Versorgungseinrichtungen im Plangebiet.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

### **WSW, 07.11.2014**

WSW Energie & Wasser AG, Fachbereich 12/1212 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom: Für die elektrische Versorgung ist ggf. die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für die Versorgungsleitung ist eine freie Trasse im Abstand von mind. 2,5m zu vorhandenen bzw. geplanten Baumstandorten freizuhalten.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Die bestehende Bebauung an der Reuterstraße ist an das vorhandenen Netz angeschlossen. Die gegebenenfalls notwendige Errichtung einer Transformatorenstation für den östlichen Planbereich ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Eine Abstimmung hierüber ist zwischen der WSW und dem Flächeneigentümer vorzunehmen.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

WSW Energie & Wasser AG, Fachbereich 12/31 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung: Im Bereich Scheffelstraße befindet sich eine Wasserrohrleitung, dort, wo die Schallschutzmauer errichtet werden soll.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Nach den Bestandsplänen der WSW (Auskunft am 15.12.2014) verläuft die Wasserrohrleitung nicht innerhalb des Plangebiets, sondern angrenzend im als Verkehrsfläche genutzten Flurstücks 2238. Die Lage der Schallschutzmauer muss demnach nicht verändert werden.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

WSW mobil GmbH, zuständig für den Personennahverkehr: Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

### **WSW, 04.11.2014**

WSW Energie & Wasser AG, Fachbereich 12/1111 Stadtentwässerung: Die ordnungsgemäße Entwässerung ist zu beachten. Die versiegelten Flächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der Anschlussnachweis ist zu erbringen. Die Anschlusspunkte sind aus einem angefügten Plan zu entnehmen. Bezüglich der Lage und Größe des Regenwasserkanals im Erschließungsgebiet besteht Gesprächsbedarf mit der Stadt und dem Erschließer, da in der Scheffelstraße das öffentliche Netz zu erweitern ist.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Die heutige Gewerbefläche wurde in der Vergangenheit baulich und gewerblich genutzt. Der Bereich ist heute schon erschlossen. Es handelt sich damit generell nicht um eine neu hinzutretende Planung. Laut Auskunft der WSW erfolgen in 2015, unabhängig von der Bebauungsplanung, für einen größeren Bereich in Vohwinkel Kanalarbeiten zur Ertüchtigung des Netzes. Hierbei werden auch Anschlusspunkte des Plangebiets an die Regenwasser- und an die Schmutzwasserkanalisation erstellt. Der Bebauungsplan wurde bei der Leistungsfähigkeit der Kanäle berücksichtigt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind entsprechende Kanäle einzubringen. Der Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der örtlichen Erschließungsträger fest. Größe und Ausformung sowie die grundbuchliche Sicherung, etc. werden zwischen dem Investor und der WSW geregelt. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

### **Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), 27.10.2014**

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.“

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.“

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Im Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

### **Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau), 31.10.2014**

„Zu dem Bebauungsplan werden aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise:

Die Bebauungsplanfläche liegt über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Bergbau ist im Planbereich in den hier vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

Ergänzend weise ich darauf hin, das der Planbereich über dem zu gewerblichen Zwecken erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ liegt. Inhaberin des Erlaubnisfeldes ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.“

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

### **Bezirksregierung Düsseldorf, 21.11.2014**

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme: Keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

zu § 50 BImSchG – passiv planerischer Störfallschutz: In der Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches befindet sich folgender Betriebsbereich nach Störfall-Verordnung -12. BImSchV: Der Abstand zwischen Betriebsbereichsgrenze und dem Bebauungsplanbereich beträgt ca. 1300 m. Somit liegt der Bebauungsplanbereich innerhalb des Achtungsabstandes des Betriebsbereiches der Bayer Pharma AG. Es wurde im Rahmen des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG, im April 2014, ein angemessener Abstand von 600 m durch den TÜV Nord ermittelt. Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des durch den TÜV Nord ermittelten angemessenen Abstands, somit bestehen seitens der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken hinsichtlich des passiv planerischen Störfallschutzes.

zur Luftreinhalteplanung: Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets „Luftreinhalteplan Wuppertal 2013“ und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Die Luftreinhaltepläne im Regierungsbezirk Düsseldorf sind auf der Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf unter (...) abrufbar. Zur Verbesserung der Luftqualität sind im Luftreinhalteplan Maßnahmen der Luftreinhalteplanung aufgeführt. Ich rege daher an im Bauleitplanverfahren die Luftreinhalteplanung zu thematisieren und zu prüfen, ob aus dem Maßnahmenkatalog -bezogen auf das Planvorhaben- Maßnahmen mit eingebunden und umgesetzt werden können.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Nicht berührt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Zur Luftreinhaltung: Die Begründung macht unter Punkt 8. „Umweltbelange“ Unterpunkt 8.5 „Luftreinhalteplan“ entsprechende Aussagen: Der Planbereich ist heute als Gewerbegebiet und wird zukünftig als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch, dass zukünftig keine zusätzlichen emittierenden Gewerbebetriebe hier angesiedelt werden können, verringern sich die potenziellen Emissionen innerhalb der Umweltzone (Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung). Schon heute sind die umliegenden Wohngebiete stark durch LKW-Verkehr belastet. Der weitere Anstieg von LKW-Verkehr wird durch die Planung vermieden. Das Plangebiet soll kompakt bebaut werden, was energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhaus-Siedlungen hat (insbesondere Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise). Die integrierte Lage des geplanten Wohngebiets führt zur besseren Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und die geplante Errichtung von Tiefgaragen und deren teilweise Begrünung wird trotz der kompakten Bebauung und dem Verzicht auf Festsetzung größerer Grün- und Pflanzflächen ein gewisser begrünter Freiflächenanteil erreicht.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**

#### **Handwerkskammer Düsseldorf, 21.11.2014**

„Wir beziehen zum Planentwurf insoweit Stellung, als wir das Heranrücken von Wohnnutzungen an den bestehenden Gewerbepark nach wie vor als unglücklich empfinden. Die in unserer Stellungnahme vom 17. Dezember 2013 vorgebrachten Anregungen sehen wir jedoch hinreichend berücksichtigt. Dementsprechend tragen wir keine weiteren Anregungen oder Anmerkungen zur Planung vor.“

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

#### **IHK Wuppertal, Solingen, Remscheid, 20.11.2014**

„Wir haben bereits eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 1167 – Lessingstraße abgegeben. Das damalige städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet und in das uns zur Beurteilung vorliegende Bebauungsplanverfahren 1204 übergeleitet.“

Die innerstädtische Gewerbebrachfläche zwischen Scheffelstraße und Reuterstraße soll gemäß des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zu wohnbaulichen Nutzungen entwickelt werden. Der östliche Bereich soll mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größen bebaut werden und die bestehende Wohnbebauung beziehungsweise die gemischt genutzten Flächen im westlichen Bereich sollen planungsrechtlich gesichert werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die



derzeitige planungsrechtliche Situation für die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Wir können aus städtebaulicher Sicht nachvollziehen, dass die geplante Schaffung von Wohnbauflächen eine Alternative zu einer Gewerbebrachfläche darstellt. Dennoch hätten wir uns angesichts des Mangels an kurzfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen weiterhin eine gewerbliche Nutzung gewünscht“

**Neue Aspekte werden nicht vorgebracht. Auf die Anregung unter Punkt 2.1.6 (s.o.) wird hingewiesen.**

**Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

### **Wuppertaler Naturschutzverbände, 21.11.2014**

Dem Entwurf des Bebauungsplans 1204 – Reuterstr. / Lessingstr. stimmen wir im Grundsatz zu.

Der Absicht, auf dem besagten Gelände eine andere Form von Bebauung zu errichten, stimmen wir zu.

Nicht zustimmen können wir allerdings den Aussagen der Artenschutzprüfung Stufe I zum Vorkommen von Zwergfledermäusen.

Zwergfledermäuse können sich als ortstreue Tiere auch im Winter im Haus aufhalten, werden dann aber nicht entdeckt, weil sie sich bei strengem Frost z.B. in Höhlen oder Tunnel umziehen, sich evtl. aber auch nur tiefer im Gebäude verstecken. Da über das Winterverhalten der Zwergfledermäuse nur wenig bekannt ist, kommt das vorliegende Gutachten einem Abriss mit angesagter Tötung gleich, behauptet aber das Gegenteil.

Die Aussage in der Artenschutzprüfung, die Tiere würden ein nicht geheiztes Gebäude im Winter nicht nutzen, ist schlichtweg falsch, wie die Vorkommen in den ebenfalls nicht geheizten Tunneln an der Nordbahntrasse zeigen.

Die positive Bewertung einer Art bei Artenschutzprüfung Stufe I muss automatisch zur ASP Stufe II führen. Der Gutachter kann dieses nicht verbal-argumentativ wegdiskutieren, so wie hier alle anderen Arten „bearbeitet“ wurden.

Vor Abriss o.ä. sind deshalb von einem Fachmann die Gebäude auf potentielle Quartiere zu kontrollieren und diese soweit möglich zu inspizieren. Winterlicher Abriss ist deshalb aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht angesagt, denn da sind die Tiere nicht regelmäßig aktiv. Und eine Kontrolle der Quartiere ist in der Regel nicht vollständig möglich. So kann ein Vorhandensein von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Wir schlagen deshalb den Abriss im Sommerhalbjahr vor, direkt nachdem durch einen Fledermausspezialisten in der Nacht zuvor das Gebäude auf ausfliegende bzw. in der Morgendämmerung einfliegende bzw. schwärmende Tiere untersucht wurde. Bei der morgendlichen Kontrolle ist die Möglichkeit Quartiere zu entdecken deutlich größer, da die Tiere um das Quartier schwärmen.

Ein falsches Gutachten mit angesagter Tötung widerspricht klar dem Tötungsverbot im Artenschutzrecht und sollte von der Stadt so nicht akzeptiert werden.

## **Empfehlung der Verwaltung**

Zunächst werden zwei allgemeine Aussagen zu Winterquartieren der Zwergfledermäuse (LANUV) und zur Situation in Wuppertal (Ökoplan) gemacht:

Ruhestätte: Winterquartiere oberirdisch in sehr engen Spalten in oder an Gebäuden (bedingt frostfrei), gelegentlich in trockenen unterirdischen Hohlräumen (dann des Öfteren individuenreiche Quartiere mit mehreren hundert Tieren), räumlich getrennt von den Sommerlebensräumen (bis >50 km, s. SIMON & KUGELSCHAFTER 1999, HUTTERER et al. 2005, ZÖPHEL et al. 2008). Ruhestätte ist der Hangplatz (ggf. das Quartiergebäude) zuzüglich einer ungestörten (Schwarm-) Zone. An Winterquartieren mit einem hohen Winterbesatz sind auch während der Balzzeit von Juli bis September zum Teil starke Flugaktivitäten vor den Eingängen zu beobachten (Balzquartiere) (u. a. SIMON & KUGELSCHAFTER 1999). Quartierortstreu; Geburtsortstreu, Winterquartiertreu. (LANUV NRW)

Obwohl die Zwergfledermaus die mit Abstand häufigste Fledermausart des Stadtgebietes ist und die Art in der herbstlichen Schwärmphase von verschiedenen auch als Winterquartier geeigneten Standorten bekannt ist (z. B. Tunnel Voßbeck, Tunnel Schee), sind Nachweise aus Winterquartieren im Stadtgebiet bisher offensichtlich die Ausnahme. Entsprechende Beobachtungen scheinen sich auf gelegentliche Einzelfunde in Wohnhäusern aus Elberfeld, Beyenburg und Ronsdorf (Skiba, schriftl. Mitt.) sowie aktuell auf drei Tiere zu beschränken, die im November 2007 in einem ehemaligen Ofenlüftungsschacht entdeckt wurden. (Ökoplan 2009)

Die ASP umfasst nicht nur die Stufe I, sondern enthält Elemente der Stufe II, da es zu einer vertieften Betrachtung von Arten kommt. Dies ist häufig der Fall, da nur selten alle Betroffenheiten und alle Arten ohne die Betrachtung einzelner Arten ausgeschlossen werden können. Natürlich ist eine verbal-argumentative Betrachtung zulässig, z. B. anhand von Verhaltensweisen oder Habitatansprüchen. Es macht z. B. keinen Sinn, sich im besiedelten Bereich mit möglichen Vorkommen der Feldlerche zu beschäftigen. Sie ist anhand der Habitatansprüche sicher auszuschließen.

Zwergfledermäuse überwintern in Kellern, Kasematten, Stollen Höhlen und Gebäuden. Die Ansprüche von Zwergfledermäusen an ihr Winterquartier sind: Temperaturen zwischen 2 und 6 Grad, kurzzeitig wird auch leichter Frost ertragen, hohe Luftfeuchte bevorzugt (FIS / LANUV).

Die Tunnel an der Nordbahntrasse nehmen Winterquartiersfunktionen für diverse Fledermausarten, so auch die Zwergfledermaus (Echolot 2009, Ökoplan 2009, ÖkoLog 2013) wahr. Richtig ist, dass die Tunnel nicht beheizt sind. Falsch ist, daraus zu schließen, dass die Winterquartiere nicht frostfrei sind – genau dies unterscheidet die Tunnel wesentlich von den hier abzureißenden Gebäuden, die keine frostgeschützten Bereiche aufweisen. In den Tunneln finden sich – abseits der Tunnelportale und bei größerer Tunnellänge – ganzjährig frostfreie freie Quartiere und Spaltenquartiere (Metzler 2009 am Beispiel desTunnels Schee).

Ein Gebäudeabriss während der Winterruhephase lässt keine Verletzungen der Verbotstatbestände erwarten. Ein Abriss während des Sommerhalbjahres – vielleicht sogar während der Säug- und Aufzuchtzeit zwischen Mitte Juni und August – birgt dagegen – auch bei einer Ausflugkontrolle - Risiken von Verbotverstößen, da eine potentielle Eignung der Gebäude als Sommerquartier und Wochenstubenquartier gegeben ist.

**Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

**Thyssengas GmbH, 20.10.2014 / GASCADE Gastransport GmbH, 22.10.2014 /  
amprion, 23.10.2014 / Kreis Mettmann, 12.11.2014**

keine Anregungen