

**Ressort Bauen und Wohnen**

## **Bebauungsplan 1231 – Friedenshort –**

### **Würdigung**

Offenlegungsbeschluss

Stand Januar 2021

**über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

2

|                 |                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verwaltung:     | Frau Winkler, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin<br>Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und wohnen, Abteilungsleiter<br>Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Verwaltung |
| Bauträger:      | Herr Bischoff, Christliches Altenheim Friedenshort e.V., Einrichtungsleiter<br>Herr Peters, Gruppe 3-Architekten, Architekt                                                                                              |
| Teilnehmerzahl: | ca. 60 Personen                                                                                                                                                                                                          |

#### **Eingangserläuterungen der Verwaltung:**

Herr Bischoff begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt mit einigen einleitenden Sätzen in die heutige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 1231 – Friedenshort – und der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Herr Scheuermann-Giskes begrüßt ebenfalls die Anwesenden und stellt die Mitarbeiter der Stadtverwaltung und den Architekten vor.

Frau Winkler stellt den Bürgerinnen und Bürgern den Anlass der Planung vor. Um den Vorgaben des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes zu entsprechen, muss das Altenheim um einen Gebäudeteil erweitert werden. Da diese Erweiterung finanziert werden muss, soll die im Besitz des Altenheims befindliche Wiese südlich der Einrichtung mit Wohnhäusern bebaut werden. Für Wohnungsbau besteht Bedarf in der Stadt Wuppertal.

Frau Winkler zeigt am Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf und am Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, dass die Wiese im Moment noch als Grünfläche dargestellt wird. Um eine Bebauung realisieren zu können, muss diese Grünfläche auf den beiden Planebenen in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren erläutert sie anhand eines Ablaufschemas, das auf dem ausgelegten Flyer, sowie im Internet abrufbar ist.

([www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren))

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 1231 – Friedenshort – und der 106. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Darauf folgen die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am heutigen Abend.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und gewürdigt und ein Bebauungsplanentwurf entwickelt.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen wird die Planung im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses vorgestellt.

Treffen die politischen Gremien diesen Beschluss, wird der Plan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Jetzt werden erneut die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Jetzt kann von jeder Bürgerin und jedem Bürger eine Stellungnahme abgegeben werden.

Wann der Offenlegungszeitraum sein wird, kann über den Internetauftritt der Stadt Wuppertal

([www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren)) oder direkt im Ressort Bauen & Wohnen, Abteilung Bauleitplanung erfragt werden. Die Dokumente und Pläne können ebenfalls unter der Internetadresse abgerufen werden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und abgewogen, in den Planungsentwurf eingearbeitet, in der Bezirksvertretung Ronsdorf und im Ausschuss beraten und letztendlich vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans muss von der Bezirksregierung genehmigt werden.

Ist diese ortsüblich bekannt gemacht, erlangt die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Den Bürgerinnen und Bürgern steht der Klageweg gegen den Bebauungsplan vor dem Oberverwaltungsgericht offen, insoweit diese bereits zur Offenlage eine Stellungnahme eingereicht und Bedenken gegen die Planung geäußert haben.

Frau Winkler erläutert die Inhalte des Bebauungsplanes. Neben der Erweiterung des Altenheimes ist die Bebauung der Wiese mit zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Dadurch wird der Ausbau des hinteren Teils der Straße Friedenshort erforderlich.

Des Weiteren muss von den Baukörpern ein Waldabstand von 20 Metern eingehalten werden.

Es ist außerdem erforderlich ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzes einzuleiten. Dieser Eingriff in die Natur und Landschaft muss entweder auf der gleichen Fläche durch Aufwertung oder an anderer Stelle durch Ausgleich kompensiert werden. Welche Maßnahmen umgesetzt werden wird von der Naturschutzbehörde der Stadt ermittelt.

#### **Diskussion:**

Ein Bürger fragt, für wie viele Bewohner das Altenheim erweitert würde.

Herr Bischoff erklärt, dass es nicht mehr Bewohner geben würde. Die Einrichtung solle den heute geltenden Standards an Bausubstanz, Raumgrößen und Barrierefreiheit angepasst werden.

Ein Bürger fragt, wie breit die Straße ausgebaut werden wird und wie sich dieser Ausbau finanziell auf die Anwohner auswirken wird.

Frau Winkler antwortet, dass die Straße auf eine Breite von 5,5 Metern mit einseitigem Gehweg mit 2 Metern Breite ausgebaut werden würde. Zur Waldseite würde es einen 0,5 Meter breiten Schotterstreifen geben.

Herr Walter ergänzt, dass das Projekt einen Vorhabenbezug habe. Der Auslöser des Planungserfordernisses habe auch den größten Teil der dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Der erste Straßenentwurf, der den Mehrverkehr, aber auch die Notwendigkeit von Parkplätzen für Altenheimbesuchern und Spaziergängern berücksichtigt, wurde vom Ressort Straßen und Verkehr erstellt. Durch einen Erschließungsvertrag würde der Verursacher an den Kosten beteiligt. Der Straßenausbau würde nur auf dem letzten Straßenabschnitt von den entstehenden Neubauten bis zum Altenheim erfolgen.

Ein Bürger fragt, ob die Mehrfamilienhäuser als altengerechte Wohnungen, die zum Altenheim gehörten, oder als frei verkäufliche Eigentumswohnungen geplant seien.

Herr Peters erläutert, dass die beiden Gebäude mit 2 Geschossen und zurückgesetzten Staffelgeschossen in ersten Entwürfen geplant seien. Auf Grund der Hanglage würde es eine Souterrainwohnung, im Erdgeschoss sowie im ersten und zweitem Obergeschoss drei Wohnungen und auf der Staffelebene 2 Wohnungen geben. Insgesamt würden pro Gebäude neun 2-3 Raum Wohnungen mit Größen zwischen 115 und 60 m<sup>2</sup> geplant. Welche Wohnform angeboten würde stünde zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Tendenz ginge aber in Richtung Eigentumswohnungen.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Wohnungen barrierefrei und altengerecht errichtet würden.

Herr Peters antwortet, dass barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen und den Balkonen geplant seien und nach Landesbauordnung mindestens eine Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei sein müsse.

Für die 18 Wohneinheiten seien derzeit 27 Stellplätze teils im Kellergeschoss der Gebäude als Garagen, teils als Carports in den Hang hineingeschoben und teils straßenbegleitend geplant.

Ein Bürger möchte wissen, ob Bewohner des Altenheims in die neuen Wohngebäude umziehen würden.

Herr Peters erläutert, dass für die Erweiterung des Altenheimes ein Baukörper an das bestehende Gebäude des Altenheimes angebaut würde. Dies veranschaulicht er anhand eines Luftbildes.

Das Altenheim, das bisher als klassische Langzeitpflegeeinrichtung mit zwei großen Wohngruppen geführt wurde, würde nun konzeptionell umgestellt. Im sogenannten Hauswohngemeinschaftskonzept würde es in Zukunft kleinere Wohngruppen mit maximal 12 Bewohnern geben, die einzelne Wohn- und Kochbereiche hätten und mehr Platz benötigten.

Eine Bürgerin fragt nach, ob der Umbau im laufenden Betrieb des Altenheimes möglich sei. Herr Peters erklärt, dass der im rechten Winkel anzubauende Flügel es ermöglicht, dass dieser zunächst fertiggestellt würde und dass die Bewohner dorthin umziehen, bevor mit dem Umbau des bestehenden Gebäudes begonnen würde. Die Errichtung des Neubaus würde circa 10 Monate dauern und der Umbau des bestehenden Gebäudes nochmal 6 - 8 Monate.

Ein Bürger fragt nach dem Beginn der Baumaßnahme.

Herr Walter antwortet, dass die Planungen bis zum nötigen Baurecht noch ein Jahr dauern könnten und der Flächennutzungsplan dann noch von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt werden müsse. Dieses Genehmigungsverfahren würde weitere drei Monate dauern.

Ein Bürger merkt an, dass die Zuwegungen bis zu der neu ausgebauten Straße „Friedenshort“ als Anliegerstraße ausgewiesen seien. Für den zu erwartenden Verkehr seien sie zu schmal und in den Kreuzungsbereichen nicht genügend einsehbar.

Herr Walter sagt dazu, dass sich an der Zuwegung nichts ändern ließe, da die vorhandenen Flächen für einen breiteren Straßenausbau nicht vorhaben wären.

Die Mitarbeiter des Ressorts Straßen und Verkehr beurteilten die Situation als nicht gut, aber ausreichend, um den zu erwartenden Verkehr abzuwickeln. Die Aussage würde aber an das Fachressort weitergegeben werden.

Ein anderer Bürger fragt, ob Berechnungen zu den hydraulischen Belastbarkeiten der Abwasserkanäle angestellt worden wären.

Frau Winkler antwortet, dass man mit den Wuppertaler Stadtwerken in Kontakt stünde und die Kanalplanung Teil des Projektes sei.

Herr Walter ergänzt, dass Möglichkeiten, wie ein Rückhaltebecken, geprüft würden und es ohne gesicherte Entwässerungsplanung kein Baurecht gäbe.

Ein Sprecher der Bürgerinitiative „L 419 - Keine Autobahn durch Ronsdorf“ regt an, die neue Wohnbebauung zum Anlass zu nehmen, um einen Lärmschutz an der L 419 zu realisieren. Er fragt, ob die Erweiterung des Altenheimes und die neue Wohnbebauung Einfluss auf Planungen an der L 419 habe und ob Kontakt zu der Behörde „Straßen NRW“ aufgenommen worden sei.

Frau Winkler sagt, dass der bauliche Bestand bisher keine Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst hätte.

Herr Walter ergänzt, dass „Straßen NRW“ im Planfeststellungsverfahren die Umgebungsbebauung auf Lärmschutzmaßnahmen prüfe und auch zu berücksichtigen habe. Da die neue Bebauung nicht näher an die L 419 heranrücke, habe diese keinen Einfluss auf den Lärmschutz. Es würde mit den Kollegen der unteren Immissionsschutzbehörde geklärt, ob es ein Erfordernis eines Lärmgutachtens bestünde und ob passive Maßnahmen erforderlich seien.

Eine Bürgerin fragt, ob die Stellplätze gekauft werden müssten. Sie sei der Meinung, dass die Kfz-Halter dann eher auf der Straße parkten, als einen Stellplatz zu kaufen.

Herr Walter antwortet, dass im städtebaulichen Vertrag die Anzahl der Stellplätze festgeschrieben würden. Ob die Anwohner dann tatsächlich auch ihre Parkplätze nutzen sei nicht zu erzwingen.

Eine Bürgerin fragt, ob die Altenheimerweiterung erst nach Abschluss des Planverfahrens begonnen würde. Sie sagt, dass die Umsetzung des Wohn- und Teilhabegesetzes in Kürze erfolgen müsse.

Herr Scheuermann-Giskes sagt, dass der Baubeginn erst nach Erteilung des Baurechtes erfolgen könne.

Herr Peters antwortet, dass der Bauantrag für die Erweiterung eingereicht würde bevor der Bau der Mehrfamilienhäuser begonnen würde.

Herr Walter ergänzt, dass es sich bei der Planung um Bebauung im Außenbereich handele. Hier sagt das Baugesetzbuch insbesondere, dass mit dem Bau begonnen werden könne, wenn planungsrechtlich nichts dagegen spräche. Da der bestehende Plan nicht gegen die Erweiterung spräche könne es durchaus eine zeitliche Entkoppelung der Baumaßnahmen geben.

Es wird darum gebeten, die öffentliche Auslegung des Planes ebenfalls in Ronsdorf vorzunehmen.

Herr Scheuermann-Giskes verabschiedet die Anwesenden und schließt die Bürgerbeteiligung um 18:50 Uhr.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel  
Protokollführerin

## **1.2 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin, Anwohnerbewegung Friedenshort vom 19.07.2017**

Die Anwohner befürchten, dass sowohl die Friedensstraße als auch die Forststraße, die als Anliegerstraßen ausgebaut sind und ursprünglich nur mit Einfamilienhäusern bebaut waren nun mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind bzw. noch bebaut werden, sodass die anfallenden Verkehrsströme nicht mehr bewältigt werden können. Parkplatzschwierigkeiten werden erwähnt. Auch die Durchfahrtsmöglichkeiten für Rettungswagen oder Bus seien eingeschränkt. Weitere negative Begleiterscheinungen werden erwähnt wie Luftverschmutzung, Lärmbelästigung und Wertminderung der bestehenden Immobilien. Es wird angeregt, eine alternative Erschließung zu entwickeln.

### **Würdigungsvorschlag**

1.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das für den Straßenverkehr zuständige Ressort hat die nachfolgende Stellungnahme dazu abgegeben:

Die Forststraße ist eine Wohnsammelstraße und schließt an die Erbschlöer Straße an. Die Forststraße und die angrenzenden Straßen liegen in einer Tempo 30 Zone. Der Straßenquerschnitt weist eine Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m und beidseitigem Gehweg auf. Der ruhende Verkehr wird nicht geregelt. Geparkt wird entlang der Straße, teilweise wird der Gehweg in Anspruch genommen. Der Gehweg ist weiterhin nutzbar, die Restgehwegbreite liegt bei ca. 1,50 m. Die Restfahrbahnbreite von 3,50 m wird eingehalten, nötige Ausweichflächen ergeben sich in den Bereichen, wo Grundstückszufahrten liegen. Ein Begegnungsverkehr ist somit möglich. Der durch die geplante Bebauung entstehende zusätzliche Verkehr kann in der Straße Friedenshort und in der Forststraße abgewickelt werden.

Stellplätze die durch die geplante Ausweitung der Bebauung ausgelöst werden sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Hierfür sind im Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen getroffen worden, um Flächen für diese Nutzung bereitzustellen. Für die geplanten beiden neuen

Mehrfamilienhäuser soll der erhöhte Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im Bauantragsverfahren ist generell der ausgelöste Stellplatzbedarf nachzuweisen.

Eine alternative Erschließungsmöglichkeit für die neu geplanten Wohnflächen und des Altenheims wird seitens der Stadt Wuppertal nicht gesehen. Dies ist nur unter Inanspruchnahme unverbrauchter Landschaft möglich und einer möglichen Verlagerung des Verkehrs auf ähnliche Straßensysteme wie die Forststraße. Unter Berücksichtigung aller zu beachtenden Aspekte erscheint somit die Entwicklung alternativen Erschließung als unverhältnismäßig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb der Umweltzone. Eine besondere Schadstoffbelastung durch Autoverkehre ist derzeit nicht gegeben und wird in Zukunft auch durch die Mehrverkehre nicht gegeben sein.

In einer wohnbaulich geprägten Siedlungsumgebung kann generell eine weitere Siedlungstätigkeit (z.B. Nachverdichtung) im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen nicht ausgeschlossen werden. Eine explizite Wertminderung ergibt sich daraus nicht, zumal ausreichende Abstände zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung vorgesehen sind.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016**

### **2.1. Stellungnahme: WSW Wuppertal vom 30.11.2016**

Da das Kanalsystem in dem betroffenen Bereich bei Starkregenereignissen überlastet ist, stimmen die Stadtwerke der Bebauung nur unter der Bedingung zu, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu Versickerung gebracht wird und für die Straßenentwässerung ein Stauraumkanal gebaut wird.

---

#### **Würdigungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht. Gutachterliche Untersuchungen belegen die Machbarkeit. Für die Straßenentwässerung wird ein Stauraumkanal gebaut.

### **2.2. Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 01.11.2016**

Der Landesbetrieb gibt zu bedenken, dass eine Bebauung nur dann möglich ist, wenn ein Waldabstand von 20 m gewährleistet ist.

---

#### **Würdigungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Baufelder auf den zu Bebauung geplanten Grundstück sind so platziert, dass ein Waldabstand von 20 m gewährleistet ist.