

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2021 bis 19.03.2021 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen <u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 ein Bürger / eine Bürgerin 1.2 ein Bürger / eine Bürgerin 1.3 ein Bürger / eine Bürgerin 1.4 ein Bürger / eine Bürgerin 1.5 ein Bürger / eine Bürgerin 1.6 ein Bürger / eine Bürgerin 1.7 ein Bürger / eine Bürgerin 1.8 ein Bürger / eine Bürgerin 1.9 ein Bürger / eine Bürgerin 1.10 ein Bürger / eine Bürgerin 1.11 ein Bürger / eine Bürgerin 1.12 ein Bürger / eine Bürgerin 1.13 ein Bürger / eine Bürgerin Bürgeranträge gem. § 24 GO NRW und Antrag auf Informationen gem. § 23 GO NRW	Datum 01.03.21 27.02.21 02.03.21 11.03.21 02.03.21 19.03.21 19.03.21 19.03.21 17.03.21 16.03.21 07.03.21 15.03.21 08.03.21 22.02.19 17.03.19 11.03.19 12.03.19 16.03.19 05.03.19 10.03.19 06.05.19
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2020 bis einschließlich 30.06.2020 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Geologischer Dienst 2.2 Westnetz GmbH 2.3 Amprion GmbH 2.4 Amprion GmbH 2.5 Amprion GmbH 2.6 WSW Wuppertaler Stadtwerke 2.7 Bezirksregierung Düsseldorf	15.06.20 27.07.20 10.08.20 27.05.20 24.08.20 25.06.20 29.06.20

<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Westnetz GmbH Kampfmittelbeseitigungsdienst – Bezirksregierung Düsseldorf GASCADE Vodafone Thyssengas GmbH PLEdoc GmbH	01.06.20 22.06.20 04.06.20 29.06.20 28.06.20 03.06.20
3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03. bis 20.04.22 3.1 ein Bürger / eine Bürgerin 3.2 ein Bürger / eine Bürgerin 3.3 ein Bürger / eine Bürgerin 3.4 ein Bürger / eine Bürgerin 3.5 ein Bürger / eine Bürgerin	14.04.2022 18.04.2022 19.04.2022 05.04.2022 07.04.2022
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.03. bis 20.04. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.1 Bezirksregierung Düsseldorf 4.2 Amprion GmbH 4.3 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 4.4 Bergische Industrie- und Handwerkskammer 4.5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Wupperverband Handwerkskammer Düsseldorf	20.04.2022 19.04.2022 20.04.2022 05.04.2022 18.03.2022 20.04.2022 14.04.2022
5. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.06. bis 08.07.22 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 5.1 ein Bürger / eine Bürgerin <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH	07.07.2022 06.07.2022

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Bürgeranträge gem. § 24 GO NRW und Antrag auf Informationen gem. § 23 GO NRW

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden themenweise zusammengefasst und gewürdigt.

1.1 Stellungnahmen zur Umwandlung des Gewerbestandortes:

- Das Gewerbegebiet soll erhalten bleiben, auch aufgrund des knappen Gewerbeflächenangebotes in Wuppertal. Es sollte lieber eine mischgenutzte Bebauung realisiert werden mit Architekten und Handwerkern, die nicht so viel Lärm machen und Emissionen erzeugen. Dadurch wären auch die Umweltbelastungen geringer. Der geringste Teil war bisher bebaut. Der größte Teil, der jetzt als Bauland geplant ist, war Wiesengrund und Brachland. Es wäre sinnvoller einen Teil unter Landschafts- und Naturschutz zu stellen.
- Die Firma Baier hat nie gestört. Firmen fangen früh an und hören nachmittags auf, erst dann kommen Anwohner nach Hause. Auch die Abstandflächen zu dem Gewerbebestandort haben das unterstützt. Selbst im Gemengelagenkonzept wurde darauf bestanden, dass in unmittelbarer Nähe der Firma Baier keine Wohnbebauung stattfinden soll. Jetzt, wo die Fläche aber als Wohnbebauung entwickelt werden soll, spielen in der Vergangenheit getroffene Entscheidungen keine Rolle mehr.
- Durch die geplante Wohnbebauung geht der großzügigen Grünstreifen (jetzige Abstandfläche) verloren. Es gibt mehr Straßen, mehr Personen, ein ständiges Kommen und Gehen, viel mehr Verkehr.
- Dass zu erwartende Verkehrsaufkommen der potentiellen Bewohner des neuen Wohngebietes ist sicherlich gleichzusetzen mit den Immissionen, die von einem potentiellen Gewerbe aufgehen würden, abhängig vom Gewerbe.
- In der BV Cronenberg wurde angesprochen, dass schon dreimal Gewerbebestandorte in Wohnen umgewandelt wurden, jedoch nie realisiert wurden.
- Gewerbebestandorte sind Mangelware, die Wirtschaftsförderung kümmert sich nur um größere Gewerbeflächen.
- Der Erhalt von Gewerbeflächen, zum Beispiel durch den tertiären Sektor, und die Bewahrung von kleinen Ökosystemen ist wohl näher am Bedarf strukturellen Stadtentwicklung, als eine flächendeckende Versiegelung von Grund und Boden.

Abwägung zu 1.1: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Der betreffende Gewerbebestandort der Fa. Carl Baier liegt in peripherer Lage ca. 2 km Luftlinie in südöstlicher Richtung von dem Cronenberger Zentrum entfernt.

Der Standort, eine ehemalige Sägenfabrik, liegt in zweiter Reihe an der Oberheidter Straße. Die ca. 50 Meter lange Zufahrt führt an zwei Wohngebäuden vorbei. Im Flächennutzungsplan (FNP) und auch im Bebauungsplan sind größere gewerbliche Fläche dargestellt bzw. festgesetzt auf dem ehemaligen Sägefabrikgrundstück, die jedoch nicht gewerblich genutzt wurden. Sollte der Bebauungsplan nicht geändert und eine gewerbliche Nachfolgenutzung verfolgt werden, könnten dementsprechend mehr Flächen als bislang genutzt werden und näher an die angrenzenden Wohngebäude heranrücken.

Nordwestlich angrenzend zur alten Sägenfabrik befinden sich Wohngebäude, der Rest ist Wiese oder weist Gehölzstrukturen auf. Im Bereich der Gehölze fällt das Gelände nach Osten ab. Der Gewerbebestandort wird nahezu vollständig von einer Wohnbebauung umschlossen. Südlich schließen sich ebenso überwiegend wohnbauliche Strukturen an, auch wenn der FNP hier ein Mischgebiet darstellt.

Aufgrund des geringen Gewerbeflächenangebots und dem zu erwartenden Gewerbeflächendefizit ist es Ziel der Stadtentwicklungspolitik, gewerbliche Bauflächen zu sichern.

Gleichwohl muss dieser Grundsatz Sinn machen, denn Standorte zu halten, die aufgrund der Lagequalität unattraktiv für Unternehmen sind, blockieren andere positive Entwicklungschancen.

Produzierende Unternehmen oder Großhandelsunternehmen wünschen sich i.d.R. Standorte ohne Emissionskonflikte. Neben möglichen Produktionsgeräuschen sind auch Laderäusche oder Geräusche

durch an- und abfahrenden Verkehr zu bedenken. Häufig nehmen Unternehmen bereits ihre Geschäftstätigkeit in den frühen Morgenstunden auf oder beenden sie in den späten Abendstunden, was zu Konflikten mit den noch ruhenden bzw. den ruhebedürftigen Anwohnern führen kann.

Neben der Vermeidung von Emissionskonflikten ist die Lage ein wichtiger Faktor. Schnelle Erreichbarkeit und gute Sichtbarkeit geben häufig den Ausschlag für eine Standortentscheidung. Eine gute Sichtbarkeit ist durch Hinterlage nicht gegeben.

Zusammengenommen weist der Standort aus gewerblicher Sicht eher ungünstige Qualitätsmerkmale auf. Vergleichbare Liegenschaften werden eher als Lagerfläche oder als Stellplatz für Wohnwagen, Wohnmobile etc. genutzt. Damit bleibt der Standort hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Der Einwand, man könne eine gemischt genutzte Fläche entwickeln, ist nachvollziehbar. Mischgebiete lassen sich jedoch nur noch schwer entwickeln. Zwei Beispiele aus der jüngsten Zeit zeigen die Problematik. Im Engineering Park (ehemalige Generaloberst Hoepner Kaserne) konnte der wohnbauliche Part des Mischgebiets zügig entwickelt werden, der gewerbliche Teil dieses Standortes ist nach 10 Jahren immer noch nicht vermarktet. Alle weiteren rein gewerblichen Flächen am Standort des Engineering Parks kennen diese Problematik nicht.

Ein allgemeines Wohngebiet gibt die genaue Richtung vor. Gleichwohl sind hier auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig.

Somit lässt sich auch mit einer Wohngebietsdarstellung im begrenzten Umfang die gemischte Nutzung mit nicht störenden Handwerksbetrieben, Ingenieurbüros etc. realisieren.

Gemengelagekonzept

Das Gemengelagekonzept der Stadt Wuppertal behandelt im Teilplan 6 – Sudberg den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A.

Folgende Darstellung der bestehenden Gemengelagestruktur ist dort wie folgt beschrieben:

Das von dem Teilplan Sudberg erfasste Gebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Nordöstlich der Oberheidter Straße befindet sich in Einzellage noch eine Sägenfabrik. Die Sägenfabrik ist durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 815A planerisch gesichert. Ebenfalls ist planerisch gesichert, dass eine Wohnbebauung nicht heranrücken und damit den Gewerbebetrieb bedrängen kann. Nachbarbeschwerden bezüglich des Emissionsverhaltens der Sägenfabrik sind aber bisher nicht bekannt geworden.

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen ist einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung des Gewerbebestandes ist städtebaulich nicht erforderlich. Umnutzungsbestrebungen am Standort stünden allerdings einem verbindlich festgesetzten Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 815 A entgegen. Im konkreten Antragsfall wäre über Planänderungen zu entscheiden.

Wohnungsbedarf

Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der neue Regionalplan stellt im großem Umfang neue Allgemeine Siedlungsbereiche dar, um den Kommunen bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Die vorliegende Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörde hat im Planungszeitraum (2018-2040) für die Stadt Wuppertal einen Bedarf von insgesamt 15.863 Wohneinheiten ermittelt. Nach Abzug der vorhandenen Wohnbauflächenreserven der Stadt (5.521 Wohneinheiten) und der von der Regionalplanungsbehörde ermittelten Innenentwicklungspotenziale (4.676 Wohneinheiten) verbleiben

noch 5.666 Wohneinheiten, die über die zusätzliche Darstellung von ASB im RPD dargestellt werden sollten (Begründung 1. Änderung des RPD, S.22). Dies entspricht - bei einem von der Regionalplanungsbehörde vorgegebenen Dichtewert von durchschnittlich 45 Wohneinheiten pro ha - einer Fläche von insgesamt ca. **125 ha** neuen ASB-Darstellungen.

Diese Neuausweisung neuer potentieller Wohnbauflächen im Regionalplan dokumentiert den hohen Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wuppertal.

Wohnungsmarktmonitoring Wuppertal 2017, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI), im Auftrag der WQG

Über den rein quantitativen Wohnbauflächenbedarf gibt es (und gab es schon bei noch schrumpfender Bevölkerung bis 2012) einen qualitativen Wohnbauflächenbedarf in bestimmten Segmenten, insbesondere bei EZFH / Eigenheimbau. Hierzu einige Hinweise aus dem Wohnungsmarktmonitoring 2017:

S. 9: Verweis auf Gutachterausschuss, EZFH-Nachfrage übersteigt deutlich das Angebot

S.19: Wanderungsbilanz, Abwanderung in Umlandgemeinden als „Hinweis für einen Mangel an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser“

S. 36ff: Ergebnisse der Expertenbefragung: Angespannte Wohnungsmärkte werden in den Segmenten EZFH, RH und sozialem Wohnungsbau gesehen. Nur im klassischen Mietsegment wird eine ausgewogene Situation zwischen Angebot und Nachfrage attestiert.

Handlungsprogramm Wohnen 2009 (Stadt Wuppertal, Ressort 101)

Qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten, Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigenheime erforderlich, um Abwanderung entgegen zu wirken, unterdurchschnittliche Eigenheimquote in Wuppertal (vgl. S. 31f).

1.2 Stellungnahmen zur Natur und Landschaft:

- Im Plangebiet gibt es viele geschützte Tiere: Fledermäuse, Kröten, Feuersalamander, Blindschleichen, Ringelnattern, Igel, Dachs, Marder, Nutria. Nistplätze seltener und geschützter Vogelarten: Gimpel, Grünspecht, Kohl-, Blau-, Schwanzmeisen, Heckenbraunellen, Rotschwanz, Rotkehlchen, Stieglitze. Das Artenschutzgutachten wird aufgrund der Jahreszeit in Zweifel gezogen, der NABU soll angehört werden
- Die Fließwege des Niederschlages ändern sich durch die großflächige Versiegelung, das hat Nachteile für die Lebensqualität der jetzige Bewohner.
- Einem Bürger ist die Berücksichtigung mit einer ausgleichenden Begrünung mit Bäumen sehr wichtig. Hier sollte die Auswahl unter Berücksichtigung des laufenden Klimawandels getroffen werden
- Ein Bürger fragt, wie und wo die vorhandenen Bäume auf der Fläche ausgeglichen werden?
- Durch das geplante Vorhaben geht Lebensqualität für die Anwohner verloren, insbesondere durch das Biotop auf dem Gelände der Firma Baier

Abwägung zu 1.2: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Für das Planverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Die artenschutzrechtliche Prüfung eines Vorhabens zielt darauf ab, die mögliche Betroffenheit von tatsächlich auftretenden Arten abzuschätzen. Ist das Auftreten planungsrelevanter Arten im

Einflussbereich der Maßnahme nicht sicher auszuschließen, sind diese im ersten Prüfungsschritt genau wie nachgewiesene Arten zu berücksichtigen. Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz). Das FIS verzeichnet im Plangebiet 25 Tierarten, die potentiell auftreten könnten: Es handelt sich um 18 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), drei Fledermausarten, drei Amphibienarten und die Zauneidechse.

Art			Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissensch. Name	Deutscher Name	Status (im MTB; gem. Angaben LANUV)	
Säugetiere			
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Amphibien			
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Reptilien			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Erhaltungszustand: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt ↓ = Tendenz verschlechternd, ↑ = Tendenz verbessernd			
Download vom 20.12.2019			

(Quelle: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung))

Amphibien

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch Kleinstgewässer (in Fahrspuren oder sonstigen kleinen Geländevertiefungen) waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht zu erkennen, obwohl eine längere Niederschlagsperiode vorangegangen war. Für die drei im FIS verzeichneten Amphibienarten gibt es dementsprechend auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Laichgewässer.

Vögel

Sowohl für auf fließendem oder stehendem Gewässer angewiesene Arten als auch für die typischen Waldarten stellt die Vorhabenfläche kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Hinweise auf Schwalben sind weder an den abzureißenden Gebäuden vorhanden, noch an den nicht vom Bauvorhaben betroffenen Gebäuden.

Das Vorkommen der Schleiereule ist als einzige weitere im FIS verzeichnete gebäudebrütende Art auszuschließen, da das Gebäude über keine für diese Art geeigneten Gebäudezugänge (zu klein oder bodennah) verfügt.

Unter den im FIS verzeichneten Vogelarten können lediglich Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Star und Feldsperling als Arten der strukturreichen Halboffenländer und Brachflächen in den Vorhabenflächen als Brutvögel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wurde für diese Arten eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

Säugetiere

Im Änderungsbereich wurden im Rahmen von zwei orientierenden Begehungen (28.05. und 03.06.2020) die Fledermausvorkommen untersucht. Im Rahmen der Geländebegehung wurde auch eine Ausflugkontrolle des alten Betriebsgebäudes vorgenommen. Es wurden ausschließlich jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld festgestellt. Hinweise auf Quartiere in dem vom Vorhaben betroffenen Gebäudebestand wurden nicht gewonnen. Jagdgeschehen wurde wie zu erwarten vor allem in den eher windgeschützten Bereichen am Rande von Gehölzbeständen nachgewiesen.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabenbereich kann mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden, da asphaltierte Gewerbeflächen sowie die Gehölz- und Brachflächen in ihrer Ausprägung allenfalls suboptimale Lebensraumbedingungen aufweisen und kaum vegetationsfreie oder – arme Bereiche vorhanden sind.

Sonstige Arten

Hinweise auf sonstige gebäudebrütende Arten wurden bei der Begehung nicht gefunden, jedoch waren die vom Abriss betroffenen Gebäude der ehemaligen Sägenfabrik nicht vollständig einsehbar und in jedem Gebäude sind Zugänge vorhanden, die auch für Vögel groß genug sind.

Daher sind einige Gebäudeteile auf der Vorhabenfläche nicht generell mit einer den Anforderungen des BNatSchG entsprechenden Sicherheit als Nistplatz(-hilfe) auszuschließen.

Es wird empfohlen, die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei Durchführung der Abbrucharbeiten während der Brutzeit (01. März bis 30. September) bedarf es einer Sichtprüfung auf besetzte Nester durch eine sachkundige Person für alle Gebäudeteile, dies ist aufgrund der vielen schwer einsehbaren Gebäudeteile (insbesondere Dachböden) mit einem vergleichsweise großen Aufwand verbunden. Im Falle eines positiven Ergebnisses sind die Abbrucharbeiten unverzüglich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

In den Wintermonaten sind keine derartigen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienarten und Reptilienarten auszuschließen ist. Auch

die faunistischen Erhebungen erbrachten keine Hinweise darauf, dass die artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung entgegenstehen (s. Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Dezember 2020).

Für die im Planbereich vorhandenen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen, gilt diese.

Großflächige Versiegelung

Durch die Wohnbebauung kommt es zwar zu einem insgesamt höheren Versiegelungsgrad als mit den derzeitigen Bestandsgebäuden. Gleichwohl könnte auch bei keiner Bebauungsplanänderung der Versiegelungsgrad zunehmen, da die ehemalige Sägefabrik ihr Baurecht nie voll ausgeschöpft hat.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung muss die Grundflächenzahl differenziert betrachtet werden und orientiert an dem städtebaulichen Konzept, welches der Planung zur Grunde liegt.

Im Bereich der geplanten und vorhandenen Mehrfamilienhäuser WA 1 und der Reihenhäuser WA 4 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt werden. Für die im WA1.2 geplante Tiefgarage, darf die GRZ 1 um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ 0,6 nicht überschreiten. Für das wohnbaulich geprägte Mischgebiet war im Ursprungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die leichte Erhöhung der GRZ wird durch die weitaus großzügigeren baurechtlichen Möglichkeiten der älteren Baunutzungsverordnungen vor 1990 gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage begründet. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO (2021) im Änderungsbereich reduziert sich die zulässige Grundfläche (GRZ) der Nebenanlagen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nun auf die Grundfläche anzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % beschränkt, d.h. das 60 % eines Grundstückes versiegelt werden dürfen. Damit bleibt die Grundflächenzahl immer noch unter dem Höchstmaß für ein Mischgebiet von 0,6 (bzw. 0,9 unter Berücksichtigung der 50% Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), was den örtlichen Gegebenheiten in dieser Stadtrandlage geschuldet ist.

Die mit der Umstellung der BauNVO verbundene geänderte Berechnung der Grundfläche dient der Begrenzung der Versiegelung und somit letztendlich dem Bodenschutz und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern (WA 2 und WA 3) wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt werden, um in diesen Bereichen eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, die sich östlich und westlich in der Umgebung wiederfindet.

Im MI2 ist im Ursprungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Um hier einen gewissen Handlungsspielraum für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen - unter Berücksichtigung der geänderten Berechnung der Grundflächenzahl - und gleichzeitig einen harmonischen Übergang in den südlich angrenzenden Freiraum sicherzustellen, wird hier eine GRZ 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

Es gab weder von der Unteren Naturschutzbehörde, von der Unteren Wasserbehörde noch von einem Träger öffentlicher Belange einen Hinweis darauf, dass durch das geplante Vorhaben Nachteile für die Lebensqualität der jetzigen Bewohner bestehen als durch jede neue Versiegelung bei einem Neubau. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger und sonstigen Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden der BUND, der Naturschutzbund Deutschland und der Naturschutz und Umwelt e.V. beteiligt. Es sind keine Hinweise eingegangen. Zur Offenlage sind diese Träger erneut beteiligt worden.

1.3 Stellungnahmen zum Boden:

- Früher war auf der Fläche eine großflächige Härterei. Ein Bürger stellt die Frage, ob der Boden auf Härte-Öle untersucht wurde? In der Baugrunderkundung werden Aufschüttungen beschrieben. Hierzu entsteht die Frage, ob das Material abgetragen wird und das Gelände in seiner ursprünglichen Form wieder erstellt wird. Diese Frage steht im Zusammenhang mit der zukünftigen Höhe des gesamten Plangebietes.
- Ein Anwohner kann sich an Entsorgungsrituale der ehemaligen Schmiede/ Härterei erinnern und Befürchtungen bezüglich des Bodens

Abwägung zu 1.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab für den Änderungsbereich des B-Plans (Abgrenzung gemäß Drucksache zur Offenlage, Arbeitsstand 06.10.2021) folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV²):

Fläche / Grundstück	Erhebungs- fläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA	Erläuterungs- nr.
Oberheidter Str. 75, 77, 77a	7972S001	Eisen- / Stahl- / Metallwarenfabrik und - handlung	1904	1
		Gravieranstalt	1950	1
		Werkzeuge und Sägenkettenherstellung	1936 - 1972	2.1
Häusgesbusch 41 (Flst 513/20)	A-1210	Stellungnahme städt. Grundstückswirtschaft (Juli 1994); kein weiterer Untersuchungsbedarf → Verzeichnisfläche		
Oberheidter Str. 67	BS-1475	Werkzeug- / Sägenfabrik	1936 – mind. bis 1997	2.2
Wohngebiet Emanuel-Felke-Str.	7973A003	Baumaßnahme Doppelhaussiedlung bis an die Fabrikhalle heranreichend, keine Bodenbelastungsverdacht abzuleiten → Verzeichnisfläche	1971	

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandort erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle eine laufende Erläuterungsnummer aufgeführt:

1. Bei den Branchen 'Eisen- / Stahl- / Metallwarenfabrik und -handlung sowie Gravieranstalt' handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsstufe 2. In die Erhebungsstufe 2 sind Branchen eingestuft, bei denen die Erfahrungen im Bereich der Altlastensachbearbeitung zeigen, dass nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen festgestellt worden sind³. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt auf Bodenbelastungen liegt zu diesen Altstandorten / Betriebsstandorten nicht vor.
2. Bei den Branchen 'Werkzeuge und Sägenkettenherstellung sowie Werkzeug- / Sägenfabrik' handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsstufe 1. Die Erhebungsstufe 1 umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen regelmäßig Kontaminationen zu erwarten sind.
 - 2.1. Die Nennung Werkzeuge und Sägenkettenherstellung wurde in der Erfassung auf das Gesamtgrundstück Oberheidter Str. 75, 77, 77a verortet und soll im Zeitraum 1936 bis 1972 dort firmiert haben. Gemäß den Luftbildern von 1928 + 1943/45 befand sich zu diesem Zeitpunkt an der Straße je ein Wohnhaus und rückwärtig bei Hsnr. 75 eine kleiner und im Bereich der heutigen Hsnr. 77a eine bereits größere Bebauung, die eher als gewerblich zu betrachten ist. Etwa die Hälfte der Grundstücksgesamtfläche bildeten Gärten/Grünflächen. Die gewerbliche Bebauung vergrößert sich auf den folgenden Luftbildern im Grundstücksteilbereich 77a bis auf die heutige Ausdehnung. Es ist davon auszugehen, dass die altlastenrelevante Nutzung Werkzeugherstellung im Wesentlichen auf dem Grundstücksteil Hsnr. 77, 77a anzusiedeln ist, also außerhalb der Bebauungsplanänderung! Dies wird untermauert durch Informationen, die die städtische Planerin von der Eigentümerin des Grundstücks Oberheidter Str. 75, welches sich dahingegen im Änderungsbereich des B-Plans befindet, erhalten hat. Diese gibt an, dass der Grundstücksbereich der heutigen Garage bis 1936 als Sägefäbrik und anschließend als Heißmangel genutzt wurde. Insgesamt ist bei dem Altstandortteil, der sich in der B-Planänderung befindet allenfalls aufgrund des frühen Betriebszeitraums von einem handwerklichen Maßstab auszugehen und kein weiterer Untersuchungsbedarf abzuleiten.
 - 2.2. Zur Fläche liegt ein Bodengutachten vor, welches im Folgenden näher beschrieben wird. Zum vorhandenen Bodenbelastungsverdacht aus der Vornutzung des zentralen Grundstücksbereichs durch eine Werkzeug- / Sägenfabrik wurde eine Boden- und Bodenluftuntersuchung BV Oberheidter Str. 67, Wuppertal-Cronenberg, Ing.büro gbk-Kleinebrinker, 05.03.2020 vorgelegt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Höhenunterschied im Untersuchungsbereich aktuell von rund 15 m) ist zu erwarten, dass eine umfangreiche Geländemodellierung auf den Bauflächen erfolgen muss (Stichworte: Erschließung, Grundstücksherrichtung). Dies wird durch ein Bodenmanagementkonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder auch schon bei den Erschließungsmaßnahmen zu klären sein.

Auf der Grundstücksfläche der ehem. Sägenfabrik Carl Baier GmbH sind insgesamt 21 Kleinrammbohrungen (KRB) durchgeführt worden. Davon sind 14 Stück im Bereich des zentralen ehem. gewerblich genutzten Gebäudes und 7 Stück auf den Freiflächen des Grundstücks in den randlichen Bereichen gebohrt worden. Das Untersuchungskonzept fußte auf einer historischen Recherche mit Auswertung der Haus- und Bauakten, sowie einer Ortsbegehung mit dem ehem. Geschäftsführer der Firma. Es wurden einige kontaminationsrelevante Bereiche neben der eigentlichen Werkzeugproduktion

³ Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, 2., überarbeitete Auflage (MALBO 15), LANUV-Arbeitsblatt 21, 2013

ermittelt. Dabei handelt es sich um Heizöltanks, Betriebsbereich mit Lackierarbeiten und eine Ölgrube sowie einem Trafo.

Bei den Sondierungen wurde eine größte Auffüllungsmächtigkeit von 2,20 m erbohrt. Bei den meisten Bohrungen wurde nur eine Mächtigkeit von max. 1 m ermittelt. Nur mit einer Ausnahme befinden sich die Auffüllungen nur im unmittelbaren Umfeld der Werkhallen. Vermutlich hängt dies mit einer Geländemodellierung des Urgeländes zum Erhalt einer großflächigen bebaubaren Fläche zusammen. An Beimengungen wurden Ziegelbruch, Schlacken und nur punktuell Aschen erbohrt.

Die chemischen Analysen zeigten nur erhöhte Gehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Diese Belastungen zeigen sich in den Bodenproben aus der Auffüllung unterhalb der Werkshallen. Da es sich bei den Untersuchungen weitgehend nur um abfalltechnische Untersuchungen handelt und bei diesen die Mobilität (Eluatanalytik) von PAK nicht Bestandteil ist, wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde eine Untersuchung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser auf der Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke gefordert. Auf diese konnte im weiteren B-Planverfahren verzichtet werden, da der Vorhabenträger EGA Bau Wuppertal GmbH mit Schreiben vom 08.06.2021 versichert, dass die belasteten Auffüllungen (Boden) unter der heutigen Bodenplatte nach dem Abriss vor Baubeginn aus dem Baufeld beseitigt und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Dies wird auch Bestandteil des noch zu erstellenden städtebaulichen Vertrages sein.

Damit diese Notwendigkeit auch im weiteren Verfahren und auch einem möglicherweise späteren Eigentümer bekannt ist, wird diese Aushubflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion gekennzeichnet.

Für den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass in Teilbereichen (vorhandene Werkshallen) bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind.

Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen und bei den notwendigen Geländemodellierungen - zu beachten sind und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

1.4 Stellungnahmen zum Verkehr:

- Durch die massive Bebauung entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Es sind 61 neue Wohneinheiten geplant, was 100-120 neue Bewohner entspricht. Das dadurch ausgelöste Kfz-Aufkommen von 102-150 PKW erzeugt eine unzumutbare Abgas-, Lärm- und Umweltbelastung.
- Die Oberheidter Straße ist bereits jetzt mit einer unverhältnismäßigen Verkehrssituation behaftet. Die neue Bebauung verschärft die Situation. Das Verkehrsgutachten wird in Zweifel gezogen. Es sei zu befürchten, dass durch die Planung der Verkehrslärm um 30% erhöht würde. Zudem wurde die Verkehrszählung während der Coronazeit durchgeführt.
- Bürger möchten, dass die Emanuel-Felke-Str. eine Sackgasse bleibt. Die Sicherheit der dort spielenden Kinder sollte im Vordergrund stehen. Die Fläche kann gut zum Fahrrad fahren und spielen genutzt werden. Es besteht die Befürchtung, dass Privatfahrzeuge ihr Grundstück als Ausweichstelle bei Gegenverkehr nutzen und beschädigen würden. Es gibt bereits Absprachen mit der Müllabfuhr, das nur noch rückwärts in die Emanuel-Felke-Str. gefahren und nicht mehr gewendet wird. Die Anbindung der Verkehrsteilnehmer sollte einen geringeren Wert haben als der Schutz der bestehenden Nachbarschaft. Variante E aus dem Verkehrsgutachten sollte umgesetzt werden.

- Die Planung des neuen Wohngebietes sollte zwei Autos pro WE berücksichtigen. Auf der Oberheidter Straße herrsche eine desolate Parksituation. Es werden mehr zentraler Parkraum, weniger Häuser, größere Grundstücke und breitere Straße gefordert.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden an der Oberheidter Straße in Folge des Baus der geplanten Häuser vom Verursacher zu zahlen sind.
- Ein Anwohner möchte sein Grundstück durch das neue Wohngebiet miterschließen, um somit eine Zuwegung ohne eingeräumtes Wegerecht von der Oberheidter Str. zu erhalten
- Der geplante Haupteerschließungsstich von der Oberheidter Straße liegt zwischen der dicht geballten Bebauung an der Oberheidter Straße. Warum wurde nicht die im Bebauungsplan dargestellte Planstraße für die Haupteerschließung genutzt?
- Die Emanuel-Felke-Str. samt Sackgasse ist zu schmal für zwei entgegenkommende Autos und entsprechend nur einspurig befahrbar
- Durch die Ansiedlung von weiterem Gewerbe könnte antizyklischer Verkehr erzeugt werden, der die Verkehrssituation im Bereich der Oberheidter Straße entzerrt.

Abwägung zu 1.4: Den Stellungnahmen teilweise gefolgt.

Durchlässigkeit Emanuel-Felke-Straße

Das Plangebiet liegt an der Oberheidter Straße, welches einzelne Stadtquartier im Wuppertal Stadtbezirk Cronenberg miteinander verbindet. Die zukünftige Erschließung des Plangebietes wird von zwei Seiten her erfolgen. Zum einen über eine Planstraße, welche auf die Oberheidter Straße führt und zum anderen über einen Anschluss an die Emanuel-Felke-Straße. Der Straßenquerschnitt der Emanuel-Felke-Straße ist ausreichend breit für Begegnungsverkehr und bietet folgende Vorteile:

- Vermeidung unnötiger Stich-/Umwegefahrten insbesondere für die Logistik-Dienstleister und Ver- und Entsorger wie beispielsweise Müllabfuhr oder Straßenreinigung sowie Rettungsdienst und Feuerwehr
- Keine Einschränkung zukünftiger Handlungsoptionen durch zu gering festgesetzte Straßenquerschnitte im Zuge einer ausschließlichen Geh- und Radweglösung
- Flexibilität bei der Durchführung zukünftiger Straßenbaumaßnahmen und der dabei erforderlichen bauzeitlichen Verkehrsführungen.

Verkehrsgutachten

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um Aussagen über die verkehrliche Wirkung des Vorhabens ermitteln und den Umfang ggf. notwendiger Anpassungen im umliegenden Straßennetz bestimmen zu können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die benachbarten Straßenabschnitte und Knotenpunkte den Mehrverkehr zwar aus verkehrlicher Sicht problemlos aufnehmen können, bei der Bewohnerschaft könnte es jedoch zu subjektiver Mehrbelastung durch den geringfügig steigenden Mehrverkehr führen. Das Gutachten wurde um eine ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten (Mai 2022) in Auftrag gegeben, welche jetzt 74 Wohneinheiten berücksichtigt. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass nur ein geringer Mehrverkehr erzeugt wird, der sich insbesondere bei Betrachtung des Spitzenstundenzeitraumes auf einzelne wenige Fahrzeuge beschränkt. Es ergibt sich keine Einschränkung der Leistungsfähigkeit an den betrachteten Knotenpunkten im Verkehrsgutachten. Die grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens mit Stand April 2020 haben weiterhin Bestand.

Ein Teil des durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehrs wird den Ortskern von Cronenberg zum Ziel haben, oder ihn als Durchgangsverkehr passieren. Der ermittelte zusätzliche Verkehr hat aufgrund seines geringen Umfangs (max. 41 Kfz in der Spitzenstunde aus und nach Richtung Cronenberg Ortskern im Querschnitt) jedoch voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den Ortskern von Cronenberg zur Folge. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass nicht alle Wege und insbesondere die,

mit Ziel Ortskern Cronenberg selbst, mit dem Pkw zurückgelegt werden. Der Ortskern ist vom Plangebiet aus grundsätzlich gut im 20 Minuten Takt mit dem ÖPNV erreichbar.

Stellplatzbedarf

Für das Plangebiet wird laut dem Verkehrsgutachten ein gemittelter Wert von 1,3 Pkw-Stellplätzen pro WE angenommen. Bei maximal 74 WE sind demgemäß für die Bewohner des Plangebietes rund 96 Stpl. einzurichten. Ein höherer Stellplatzbedarf für die Bewohner wird nicht angenommen, auch wegen der im 20 Minuten Takt frequentierenden ÖPNV-Anbindung des Plangebietes.

Der Investor plant für den Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit. Genauso ist im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser die Umsetzung von zwei Stellplätzen auf den Grundstücken möglich. Lediglich im Bereich der zehn Reihenhäuser sind nicht überall zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Insgesamt müssten für maximal 74 Wohneinheiten ca. 126 private Stellplätze errichtet werden. Somit kann von einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag fixiert. Zusätzlich sind ca. 25 Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Erschließung vorgesehen. Es wird kein weiterer Parkdruck auf die angrenzenden Straßen ausgelöst.

Verkehrssituation/ Schäden an der Oberheidter Straße

Die Verkehrssituation auf der Oberheidter Straße wurde oft bemängelt und bereits Maßnahmen zur Verbesserung der Ortschaftspolitik vorgestellt (Parkverbote und Überholverbote). Durch das Plangebiet werden max. 41 Kfz in der Spitzenstunde aus und nach Richtung Cronenberg Ortskern im Querschnitt zusätzlich erzeugt. Regelungen zur Oberheidter Straße sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch das Bebauungsplanverfahren wird jedoch der Stellplatzbedarf geregelt und durch das Verkehrsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass sich der Verkehr nur marginal erhöht.

Sollten im Zuge möglicher Bauarbeiten Schäden durch das Bauprojekt an der Oberheidter Straße entstehen, müssen diese vom Investor beseitigt werden.

Zeitpunkt der Verkehrszählung

Die Verkehrszählung wurde nicht während der Coronazeit in Deutschland durchgeführt, sondern am 06.02.2020.

Erschließung angrenzender Grundstücke

Der Straßenentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A sieht eine Erschließung zusätzlicher privater Grundstücke vor bzw. eröffnet die Option durch eine private Stichstraße. Die konkreten Regelungen werden privatrechtlich zwischen dem Investor und den privaten Eigentümern geregelt.

Antizyklischer Verkehr durch die Ansiedlung von Gewerbe

Ggfls. würde eine neue Ansiedlung von Gewerbe geringfügig zu antizyklischen Verkehr führen. Dafür können aber neben möglichen Produktionsgeräuschen auch Ladergeräusche oder Geräusche durch an- und abfahrenden Verkehr hinzukommen. Häufig nehmen Unternehmen bereits ihre Geschäftstätigkeit in den frühen Morgenstunden auf oder beenden sie in den späten Abendstunden, was zu Konflikten mit

den noch ruhenden bzw. den ruhebedürftigen Anwohnern führen kann. Letztlich ist das aber Spekulation und wäre abhängig vom Betreiber.

Haupterschließung des Planbereiches

Die Haupterschließung ist zwischen den Gebäuden Oberheidter Straße 65 und 67a vorgesehen, da die Straße Häusgesbusch in der festgesetzten Breite von 6,5 m für die Erschließung des Gebietes zu schmal ist. Zudem befinden sich die angrenzenden Flächen nicht im städtischen Besitz.

1.5 Stellungnahmen zum städtebaulichen Konzept:

- Ein Bürger weist daraufhin, dass die geplanten Reihenhäuser heute nicht mehr zeitgemäß sind. Sünden der Vergangenheit sollten sich nicht wiederholen (Auf der Kante, Sudberg)
- Der geplante Caravanstellplatz unter der Hochspannungsfreileitung ist optisch nicht schön und die vorhandene Straße nicht ausreichend breit, dass zwei Fahrzeuge nebeneinander herfahren können
- Das Projekt wird begrüßt, da Cronenberg dringend neuen Wohnraum benötigt, besonders werden altengerechte/ barrierearme Wohnungen gefordert
- Es gab einige Anfragen bezüglich des Wunsches im künftigen Plangebiet zu bauen bzw. zu wohnen.
- Die geplante Bebauung ist überwiegend zweigeschossig plus Satteldach (9 bis 10 m hoch) geplant. Das zu bebauende Terrain hat in östlicher Richtung ein natürliches Gefälle von ca. 15 %. Würde man dieses Gefälle nutzen und das unterste Geschoß in Souterrainbauweise erstellen, könnte die Höhe deutlich minimiert werden. In der Höhe bis zum First würden somit nur 8,50 Meter erreicht. Nicht nur die Ansicht wäre gefälliger auch unangenehme Beschattungen würde geringer.
- Es wird in Zweifel gezogen, dass es einen Bedarf an Mehrfamilienhäusern für diesen Bereich gibt, aber nicht für eine Tageseinrichtung für Kinder
- Anwohner haben Befürchtungen von Verschattungen durch die heranrückend geplante neue Wohnbebauung. Zudem besteht die Angst, dass die vorhandene Abstandfläche im jetzigen Bebauungsplan entfällt.

Abwägung zu 1.5: Der Stellungnahme teilweise gefolgt.

Reihenhäuser

Dass Reihenhäuser heute nicht mehr zeitgemäß sind, ist sicherlich eine subjektive Sichtweise. Das städtebauliche Konzept sieht zwei Reihenhäuserreihen mit jeweils 5 Gebäuden vor. In den Reihenhäusern wird geförderter Wohnungsbau untergebracht. Reihenhäuser stellen eine weit verbreitete und nachgefragte Bau- und Wohnform dar, die auch heute immer noch attraktiv ist und dem Ziel sparsam mit dem Boden umzugehen entspricht.

Gestaltung der Caravanstellplätze

Nach mehreren Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange musste das städtebauliche Konzept geändert werden, im Abstandsbereich der Hochspannungsfreileitung zwei Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Dort sind nur Nutzungen zulässig, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Mischgebiet mit den entsprechenden Bedingungen festgesetzt. Der Investor plant innerhalb dieses Mischgebietes einen

Caravanstellplätze zu realisieren. Der Stellplatz wird von der Straße Häusgesbusch teilweise mit einer Grünfläche eingegrünt, um einen Sichtschutz zu bieten und einen geeigneten Übergang in den Freiraum zu gewährleisten. Laut dem Fachressort Straßen und Verkehr kann die Straße den Verkehr, der durch die Caravangaragen erzeugt wird aufnehmen. Bei dieser Nutzung wird nicht davon ausgegangen, dass täglich die Caravans die Straße Häuschen befahren. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen flachgeneigte begrünt werden. Dies würde auch für die Caravangaragen gelten.

Barrierefreie Mehrfamilienhäuser

Eine Barrierefreiheit im Bereich der Mehrfamilienhäuser wäre wünschenswert, kann durch den Bebauungsplan aber nicht geregelt werden. Das Bauordnungsrecht regelt die Barrierefreiheit über die Gebäudeklassen. Dort gilt sie für Mehrfamilienhäuser ab Gebäudeklasse 3 und mindestens drei Wohneinheiten.

Höhe der Gebäude/ Verschattung/ Abstandflächen

Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m im Bereich der Reihen- und Einfamilienhäuser festgesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, damit nicht durch geschickte Abgrabungen und Aufschüttungen zusätzliche Geschosse entstehen, die aber mit der Gebäudehöhe konform sind. Eine Verschattung der angrenzenden Gebäude wurde im Modell überprüft und ist aufgrund der Entfernung zu den Bestandsgebäuden nur in den Abendstunden wie bei anderen Hanglagen auch zu erwarten. Die gesetzlichen Regelungen zu Abstandflächen werden im Bebauungsplan bei weitem eingehalten. Die Baugrenzen wurden zur erneuten Offenlage im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser noch reduziert. Im Bereich des WA3 ergibt sich ein Geländegefälle von ca. 9%.

Bedarf für eine Tageseinrichtung für Kinder (TfK)

Die nächstgelegene Tageseinrichtung für Kinder befindet sich in ca. 600 m an der Straße Auf der Kante. Von dem zuständigen Fachbereich 202 Tageseinrichtungen für Kinder wurde der Bedarf im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgefragt. Ein Bedarf für eine TfK in diesen Bereich besteht nicht.

1.6 Sonstige Stellungnahmen:

- Ein Bürger fragt, warum die Bezirksvertretung Cronenberg bewusst bei dem Projekt der EGABau übergangen wurde?
- Die BV Cronenberg hat den Antrag abgelehnt.
- Auf der Homepage der Stadt und der Homepage des Bauträgers finden sich unterschiedliche städtebauliche Entwürfe, welcher soll gelten?
- Es sei schwierig, die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren auf der Homepage der Stadt zu finden. Gutachten wurde dann doch gefunden und benannt und allgemein in Zweifel gezogen.
- Warum wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, warum gibt es keine Umweltprüfung, Umweltgutachten, Monitoring? Warum wird auf eine Bürgerbeteiligung verzichtet? Wenn das Projekt bereits so konkret ist, warum wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt? Hier könnten auch durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit den entsprechenden Vereinbarungen sämtliche Kosten auf den Investor übertragen werden, so dass keine Erschließungskosten für die Anlieger hinzukämen
- Warum ist der Geltungsbereich der 1. Änderung größer dargestellt, als es die eigentliche Gewerbefläche betrifft. Hier sind unter anderem Bereiche eingeschlossen, bei denen bereits der

zuletzt gültige Bebauungsplan schon eine Wohnbaufläche ausweist sowie Mischgebietsfläche in den Gewerbeflächen und Wohnbauflächen vorkommen.

- Die Ziele des 2005 aufgestellten Flächennutzungsplanes, als strategisches Planungsinstrument sind anscheinend überholt.

Abwägung zu 1.6: Der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB und Größe des Geltungsbereiches

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A ist mit der Entwicklung von Wohnbauflächen eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die geplanten baulichen Maßnahmen in dem rd. 4 ha großen Plangebiet bedürfen keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im Vorhabengebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 geplant. D.h. 40 % eines Grundstückes darf durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die geplante Grundfläche beträgt somit weit weniger als 20.000 m².

Parallel zum Verfahren der 1. Änderung wird - im Zuge einer Berichtigung der Flächennutzungsplan (121B) - der Bereich der jetzigen gewerblichen Baufläche und Teilen des südlich angrenzenden Mischgebietes zu einer Wohnbaufläche geändert. Die nicht bebaute Fläche unter der Hochspannungsfreileitung und die in deren Achtungsabstand werden als Mischgebiet dargestellt. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes war nicht bekannt, dass der Gewerbestandort aufgegeben werden soll. Im Gemengelagenkonzept der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2006 wurde der Standort untersucht und eine wohnbauliche Nachfolgenutzung für den Standort als mögliches Szenario aufgezeigt. Das Konzept wurde von der Bezirksvertretung Cronenberg mitgetragen.

Der Geltungsbereich wurde zum Aufstellungsbeschluss größer dargestellt als die eigentliche Gewerbefläche, um einen sinnvollen städtebaulichen Zusammenhang herzustellen. Zum Offenlegungsbeschluss wird der Geltungsbereich nochmal verändert. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Grundstücke Häusgesbusch 37, 37a und 39 sowie Oberheidter Straße 77 und 77a reduziert. Nach Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegen diese Grundstücke im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung, wo der dauerhafte Aufenthalt von Menschen nicht genehmigt werden kann. Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um Bestandsgebäude handelt wird diese Thematik bei baulichen Änderungen an dem Gebäude auf das Bauordnungsverfahren verlagert. Die bislang an der Straße Häusgesbusch nicht bebauten Flächen sowie die Straße Häusgesbusch selbst sind weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Gleichzeitig werden die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Grundstücken Oberheidter Straße 48 und 50 an den tatsächlichen Ausbauzustand angepasst. Ein schmaler Streifen wird bereits heute gärtnerisch von den Bewohnern des Hauses 48 mitgenutzt, die die Fläche gerne käuflich erwerben würden. Da die Fläche planungsrechtlich eine öffentliche Straße ist, ist das gegenwärtig nicht möglich. Auch hier wird das Planungsrecht entsprechend bereinigt.

Bezirksvertretung Cronenberg

Die Bezirksvertretung Cronenberg hat den Aufstellungsbeschluss erst zweimal vertagt und dann am 06.02.19 abgelehnt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat den Beschluss nach mehrmaligem Vertagen am 12.09.19 beschlossen. Wie in der Beschlussvorlage steht, hat die BV ein Anhörungs- und Empfehlungsrecht für Bebauungsplanverfahren. Beim Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss entscheidet aber das zuständige Ratsgremien (hier der Ausschuss), ob die Vorlage beschlossen wird oder nicht. Die Verwaltung hat vom Ausschuss, der die Vorlage beschlossen hat, damit den Auftrag erhalten das Planverfahren weiterzuführen.

Planunterlagen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Investor hatte auf seiner Homepage einen der ersten städtebaulichen Entwürfe abgebildet, der nach Kritik aus der Öffentlichkeit sofort entfernt wurde. Die Verwaltung hat vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Plakate in der Umgebung des Planbereiches verteilt, um auf die Beteiligung zu verweisen und auch, wo Informationen zu finden sind. Neben der Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Barmen, waren alle Unterlagen auf der Homepage der verbindlichen Bauleitplanung zu finden und über das Geodatenportal der Stadt Wuppertal einsehbar.

Ziele des 2005 aufgestellten Flächennutzungsplanes überholt?

Der Flächennutzungsplan ist kein statisches Planungsinstrument. Für dieses Bebauungsplanverfahren gilt die 121. Flächennutzungsplanberichtigung. Die Stadt befindet sich im Wandel und der Flächennutzungsplan kann entsprechend neuen Zielsetzungen angepasst werden (s. Abwägung zu Punkt 1.1).

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.05.20 bis einschließlich 30.06.20

2.1 Stellungnahme: Geologischer Dienst, 15.06.2020

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wuppertal, Gemarkung Cronenberg: **0 / R**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große

Wohnanlagen etc.

Schutzgut Boden

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Abwägung zu 2.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Eigentümer wird über die Stellungnahme informiert.

2.2 Stellungnahme: Westnetz GmbH, 27.07.2020

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Amprion-Hochspannungsfreileitungen wird ggf. eine separate Stellungnahme der Amprion GmbH versendet.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 54,00 m + 18,00 m = 72,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 vom 07.07.2020 sowie im beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 eingetragen. Es wird daraufhin verwiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Bei einem seitlichen Abstand von mindestens 18,00 m zur örtlich vorhandenen Leitungsachse erhalten die Gebäude im Schutzstreifen der Leitung eine Bauhöhe von maximal 9,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von maximal 225,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 234,00 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.
- Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.
- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der

Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

Es wird darum gebeten v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und weiter am Verfahren beteiligt zu werden.

Die obige Hochspannungsfreileitung ist für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt. Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz.

Abwägung zu 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt und die entsprechenden Auflagen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.3 Stellungnahme Amprion, 11.07.2018

Zu der Frage, ob elektrische und magnetische 50-Hz-Felder von Hochspannungsanlagen gesundheitliche Auswirkungen haben, werden seit Anfang der 70er Jahre weltweit intensive Forschungen durchgeführt. In der Anlage gibt es eine Broschüre, die von der Forschungsstelle für Elektropathologie in München herausgegeben worden ist. Hierin werden elektrische und magnetische Felder beschrieben und die Forschungsschwerpunkte sowie deren Ergebnisse hinsichtlich biologischer Wirkungen aufgeführt. Zusätzlich findet sich als Anlage noch eine Broschüre des Bürgerdialog Stromnetz, in dieser wird ebenfalls auf das Thema Strom und Felder anhand des Ausbaus der Stromnetze eingegangen.

Trotz dieser Forschungen hat sich bisher kein Hinweis für eine mögliche Gesundheitsgefährdung von Menschen durch die o. g. Felder bestätigt. Gegenteilige Aussagen konnten einer wissenschaftlichen Überprüfung nicht standhalten. Auf der Basis einer Sichtung und Bewertung der

Forschungsergebnisse und Veröffentlichungen zu dieser Thematik hat die internationale Strahlenschutzkommission (IRPA/ICNIRP) eine Empfehlung ausgesprochen. Sie nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Werte von

5 kV/m für das elektrische und
100 µT für das magnetische Feld.

Diese Werte stellen auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher.

Diese international anerkannten Werte sind in Deutschland seit dem 01.01.97 in der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) verbindlich festgelegt. In der Novellierung der 26. BImSchV, welche am 22.08.2013 in Kraft getreten ist, werden die Grenz- und Vorsorgewerte bei 50-Hz-Feldern von 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) für das elektrische und 100 Mikrottesla (µT) für das magnetische Feld unverändert bestätigt. Diese Verordnung ist für Hochspannungsfreileitungen heranzuziehen.

Bei der aktuellen Nutzung der Flächen in diesem Bereich werden die Anforderungen der 26. BImSchV an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder in Bereichen die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgewiesen sind, eingehalten.

Abwägung zu 2.3: Die drei Stellungnahmen von Amprion werden unter 2.5 zusammen gewürdigt.

2.4 Stellungnahme: Amprion GmbH, 10.08.2020

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

In den uns übersandten Lageplan im Maßstab 1: 500 wurde der Verlauf obiger 220-/380-kV-Leitung mit ihrem durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu unseren Gunsten gesicherten 2 x 31,50 m = 63,00 m breiten Schutzstreifen eingetragen. Diese Dienstbarkeiten sehen vor, dass im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich ist.

Darüber hinaus möchten wir ausdrücklich betonen, dass der Landesentwicklungsplan NRW in der Ziffer 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vorsieht, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.

Ausweislich der Begründung zum LEP NRW (S. 93) soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Dieser Vorsorgegedanke verdichtet sich je mehr desto näher die Bebauung an die Freileitung heranrückt.

Außerdem wird betont, dass gemäß des am 06.06.2007 in Kraft getretene Abstandserlasses NRW (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten, Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) unter Anhang 4, ein aus Immissionsschutzgründen festgelegter Schutzabstand bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung von mindestens 40 m (bei Höchstspannungsfreileitungen mit 380kV)

einzuhalten ist.

Die in Anhang 4 genannten Abstände sollen gemäß Punkt 2.5 dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Ferner ist festzuhalten, dass das betroffene Plangebiet durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung weiterhin gewerblich geprägt sein wird. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des aktuell festgesetzten Gewerbegebietes erkennt die weiterhin bestehende Gemengelage. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Zweck eines Mischgebietes besteht gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der in diesen Zweckbestimmungen verkörperte Grundsatz der Konfliktbewältigung ist ein das Bauplanungsrecht leitender Grundsatz, welcher im Rahmen der gebotenen Abwägung (vgl. beispielhaft § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen ist. Die bestehende Vorprägung muss im Rahmen der Konfliktbewältigung hinreichend beachtet werden und strahlt auch auf die Festsetzung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3 BauNVO aus. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94, Buchholz 406.11 § 1 Bau-GB Nr. 75 S. 11 m.w.N.). Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung ist, desto höhere Anforderungen sind an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988).

Diese generellen Anmerkungen führen zu den folgenden konkret zu beachtenden Vorgaben:

Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von der Freileitung, je nach dem Abstand zwischen Leitung und Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Aus diesem Grund ist es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den folgenden Zonen zu unterscheiden:

Übersicht / Zusammenfassung der Zonen

Zone I (Trassenachse – 40 m):

Im Bereich des Schutzsteifens ist die Hauptnutzung die zur Energieversorgung, vergleichbar mit einer Wohnnutzung innerhalb eines Industrie- oder Gewerbegebietes. Dort hat die gewerbliche Nutzung Vorrang.

- Hier muss die Versorgungssicherheit Vorrang vor anderen Nutzungsarten haben.

Zone II (40 – 200 m):

In diesem Zwischenbereich ist gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen, vergleichbar mit einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes.

- Hier kann durch ausgewogene Planung das Konfliktpotential entscheidend reduziert und zur allgemeinen Wohnqualität beigetragen werden. Dies wurde u.a. durch die Stadt Wuppertal in der Ausarbeitung „Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption - Pilotuntersuchung Cronenberg“ konstatiert.

Zone III (200 – 400 m):

Ab diesem Bereich ist der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen. Vergleichbar mit

einer reinen Wohnnutzung.

- Hier kann Wohn- oder Freizeitraum ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Zonen:

Die **Zone I** betrifft den Schutzstreifen der bestehenden Freileitung. Diese Zone sollte von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung (etwa Spielplätze u.Ä.) freigehalten werden. Diese Freihaltung sollte durch entsprechende Festsetzungen im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan hinreichend abgesichert werden. Gründe hierfür sind neben den bestehenden Grunddienstbarkeiten auch Geräuschimmissionen und elektromagnetische Felder deren Vorhandensein jedoch im Rahmen des allgemeinen Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Zudem wurde bereits oben auf den Abstandserlassens NRW (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten, Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und Sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) hingewiesen.

Die besondere Bedeutung etwa von Spielplätzen wird beispielsweise in § 4 Abs. 1 der 26. BImSchV aber auch in den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hervorgehoben und sollte im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz explizit bedacht werden. Auch mit Blick auf unsere praktischen Erfahrungen mit entsprechenden Konfliktpotentialen, die durch ein Aufeinandertreffen gewerblicher Nutzung und Freizeitnutzung entstehen, möchten wir anregen, auf die beabsichtigten Festsetzungen zugunsten eines Spielplatzes innerhalb von Zone I zu verzichten.

Unseres Erachtens spricht auch die Existenz eines durchlaufenden Freiraumbereiches in Zone I gegen eine Ausweisung als Wohngebiet. Wir weisen insbesondere auf den raumordnerischen Grundsatz aus Ziffer 7.1-1 LEP NRW hin, der die Erhaltung von Freiräumen gewährleisten soll. Zwar verläuft im Bereich von Zone I bereits die oben genannte Höchstspannungsfreileitung. Andere bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind dort jedoch nicht ersichtlich. Dieser Raum bietet daher noch die Möglichkeit einer planerischen Steuerung im Sinne des Freiraumschutzes. Daher kommt diesem Belang ein besonderes Gewicht dabei zu, Zersiedlungen bisheriger Freiräume und den damit einhergehenden Landschaftsverbrauch zu vermeiden.

Die **Zone II** betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200 m zur Trassenachse. Hier können Geräuschimmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden. Daher wird aus Sicht von Amprion in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassadenseiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden. Hier ist es auch denkbar im Rahmen der Planzeichnung im Bebauungsplan (analog wie es bei Verkehrslärm üblicherweise gemacht wird) Bebauungslinien zu definieren, welche von öffnenbaren Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen frei bleiben sollen.

Die **Zone III** betrifft den Bereich, mit einem Abstand von 200 m bis 400 m zur Leitungsmittelachse. Hier ist aus unserer Sicht die Ausweisung von Wohn- und Freizeitflächen grundsätzlich möglich. Dennoch sei auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG sowie auf den Grundsatz der Raumordnung in 8.2-3 LEP NRW hingewiesen.

Die Erfahrungen im Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt.

Vor diesem Hintergrund sollte die geplante Ausweisung des Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung grundsätzlich noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin überprüft werden. Dem würde bei Beachtung unserer Hinweise zu der Zonenunterteilung aus unserer Sicht in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Würdigung zu 2.4: Die drei Stellungnahmen von Amprion werden unter 2.5 gemeinsam gewürdigt.

2.5 Stellungnahme: Amprion GmbH, 11.09.2020

Unsere Stellungnahme vom 10.08.2020 im Rahmen der Beteiligung am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 815A (Oberheidter Straße/Häuschen) hat Bestand und stellt aus Sicht von Amprion keinen Widerspruch zu dem Schreiben vom 03.07.2018 dar.

Im Schreiben vom 03.07.2018 ging es exklusiv um die Frage, ob die durch unsere im Betreff genannte 220-/380-kV-Freileitung im Bereich Oberheidter Str., Häusgesbusch, Wuppertal die Anforderungen der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) eingehalten werden. Dies ist unverändert der Fall.

Im Rahmen der jetzigen Beteiligung ging es um eine umfassende Konfliktbewertung aufgrund der geplanten Ausweisung neuer Wohngebiete durch die o. g. Bauleitplanung. Hierbei sind, wie in der Stellungnahme vom 10.08.2020 ausgeführt, weit mehr Aspekte zu berücksichtigen.

Diese Aspekte wurden unter anderem in den grundsätzlichen Anmerkungen sowie in den detaillierten Erläuterungen zu der Zone I, im Schreiben vom 10.08.2020, bereits dargelegt und Amprion möchte nun die Gelegenheit zum Anlass nehmen diese noch einmal zusammenzufassen:

Das betroffene Plangebiet wird weiterhin durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung gewerblich geprägt sein. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des aktuell festgesetzten Gewerbegebietes verkennt diese weiterhin bestehende Gemengelage. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Demgegenüber besteht der Zweck eines Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Wohnen und in der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der in diesen Zweckbestimmungen verkörperte Grundsatz der Konfliktbewältigung ist ein das Bauplanungsrecht leitender Grundsatz, welcher im Rahmen der gebotenen Abwägung (vgl. beispielhaft § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen ist. Die bestehende Vorprägung muss im Rahmen der Konfliktbewältigung hinreichend beachtet werden und strahlt auch auf die Festsetzung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3 BauNVO aus.

Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94, Buchholz 406.11 § 1 Bau-GB Nr. 75 S. 11 m.w.N.). Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung ist, desto höhere Anforderungen sind an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988).

Insbesondere die Zone ausgehend von der Trassenachse bis 40 m links und rechts seitlich der Trasse sollte von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung (etwa Spielplätze u.Ä.) freigehalten werden. Die Gründe hierfür sind neben den bestehenden Grunddienstbarkeiten auch von Freileitung ausgehende Geräusche deren Vorhandensein u. a. im Rahmen des allgemeinen Trennungsgrundsatzes des § 50

BlmSchG bei der Bauleitplanung zu beachten sind.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass gemäß des am 06.06.2007 in Kraft getretene Abstandserlasses NRW (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten, Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) unter Anhang 4, ein aus Immissionsschutzgründen festgelegter Schutzabstand bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung von mindestens 40 m (bei Höchstspannungsfreileitungen mit 380kV) einzuhalten ist. Die dort in Anhang 4 genannten Abstände sollen gemäß Punkt 2.5 dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Auch mit Blick auf unsere praktischen Erfahrungen mit entsprechenden Konfliktpotentialen, die durch ein Aufeinandertreffen gewerblicher Nutzung und Freizeitnutzung entstehen, möchten wir anregen, auf die beabsichtigte Festsetzung zugunsten von drei Wohneinheiten und eines Spielplatzes innerhalb der 40 m zu verzichten.

Unseres Erachtens spricht zudem die Existenz eines durchlaufenden Freiraumbereiches in dieser Zone vorliegend gegen eine Ausweisung als Wohngebiet. Wir weisen insbesondere auf den raumordnerischen Grundsatz aus Ziffer 7.1-1 LEP NRW hin, der die Erhaltung von Freiräumen gewährleisten soll. Zwar verläuft in diesem Bereich bereits die oben genannte Höchstspannungsfreileitung. Andere bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind dort jedoch nicht ersichtlich. Dieser Raum bietet daher noch die Möglichkeit einer planerischen Steuerung im Sinne des Freiraumschutzes. Daher kommt diesem Belang ein besonderes Gewicht dabei zu, Zersiedlungen bisheriger Freiräume und den damit einhergehenden Landschaftsverbrauch zu vermeiden.

Mit der Stellungnahme vom 10.08.2020 möchten Amprion zum einen frühzeitig auf die gebotene Konfliktbewältigung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung hinweisen. Zum anderen möchten wir den zuständigen Behörden Möglichkeiten aufzeigen den Konfliktpotentialen entgegenzusteuern, um spätere Diskussionen zu vermeiden.

Abwägung zu 2.3, 2.4, 2.5: Den Stellungnahmen wird gefolgt.

Im Bebauungsplan werden die Fläche im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung als Mischgebiet MI2 festgesetzt, wo keine Nutzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sind. Zusätzliche Festsetzungen und Hinweise werden aufgenommen soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen (s. Anlage 03 Festsetzungen zu dieser Anlage). Die Forderungen aus dem von Amprion selbst erzeugten Zonenmodell außerhalb des Achtungsabstandes werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 25.06.2020

Der **Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom** merkt an: Für die geplante Versorgung ist eine freie Trasse im Abstand von min. 2,5 m zu vorhandenen/geplanten Baumstandorten vorzusehen. Abhängig von der geforderten elektrischen Leistung ist ggfs. die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Der **Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung** teilt mit, dass hier keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen zum Bebauungsplan vorzubringen sind. Zur Erschließung der Grundstücke müssen jedoch Wasser- und Gasversorgungsleitungen verlegt werden.

Für die **Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal**, die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir mit, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

Für die **WSW mobil GmbH, Bromberger Str. 39-41, 42281 Wuppertal**, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG jetzt: WSW Energie & Wasser AG) ist, wird mitgeteilt, dass hier ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung

Gegen die 1. Änderung des BPL 815 „Oberheidter Str. / Häuschen“ von einer Fläche für GE in eine Fläche für WA besteht von Seiten der WSW Energie & Wasser AG keine Bedenken.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Dabei ist für das Erschließungsgebiet eine Trennkanalisation vorzusehen. Aufgrund des geneigten Geländes sind im Konzept Fließwege für den Starkregenfall aufzuzeigen. Das Entwässerungskonzept ist mit der WSW Energie & Wasser AG, Abt. 12/121 Planung Projektierung Entwässerung abzustimmen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann je nach Höhenlage in die vorhandenen S-Kanäle in der Oberheidter und der Emanuel-Felke-Straße sowie in der Straße Häusgesbusch angeschlossen werden.

Regenwasser:

Aufgrund der hydraulischen Belastung des R-Kanals kann Niederschlagswasser nicht in den bestehenden R-Kanal in der Oberheidter Str. abgeführt werden. Das Niederschlagswasser des Erschließungsgebietes kann in die vorhandenen R-Kanalnetze nach Norden in der Emanuel-Felke-Straße und nach Süden in der Straße Häusgesbusch entwässert werden. Weitere bauliche Maßnahmen innerhalb des Baugebietes, die den Eintrag von Niederschlagswasser in die R-Kanäle reduzieren wie z.B. Versickerung auf dem Grundstück, Gründach, Brauchwassernutzung, Sickerpflaster in Einfahrten und Stellplätzen etc. werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A liegt ein Entwässerungskonzept von CZOCK Ingenieure vor (Czock INGENIEURE, Erschließungsplanung Oberheidter Straße, Entwurfsplanung und Erläuterungsbericht zur Starkregenprävention, Mai 2022), welches mit den Fachbehörden (Wuppertaler Stadtwerke, Untere Wasserbehörde und Wuppertalverband) abgestimmt ist.

Vorhandene Regenwasserentwässerung

Die in den anliegenden Straßen vorhandenen Regenwasserkanäle münden im Freispiegelgefälle in das östlich des Planungsraum gelegene Regenrückhaltebecken. Das anfallende Regenwasser wird dort durch eine belebte Bodenzone versickert. Bei Überstauung des Regenrückhaltebeckens infolge Starkregenereignissen erfolgt die Ableitung nach Norden in die nächste Vorflut.

Geplante Regenwasserentwässerung

Das Regenrückhaltebecken wurde bei der Errichtung bereits so dimensioniert, dass ein Anschluss des Planungsgebiets problemlos möglich ist. Zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das im Neubaugebiet erforderliche Kanalnetz kann entweder über den vorhandenen Regenwasserkanal DN400 in der Oberheidter Straße oder über den Regenwasserkanal DN 300 in der Straße Häusgesbusch an das vorhandene Kanalnetz und das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Der Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens, welches in den Morsbach entwässert, muss nicht verändert werden.

Die Abstimmung mit den WSW hat ergeben, dass im Kanal in der Oberheidter Straße keine Kapazitäten für die Aufnahme zusätzlicher Oberflächenwässer vorhanden sind, sodass der Anschluss nur über den Kanal DN 300 in der Straße Häusgesbusch erfolgen kann (ausgenommen die Flächen, die bereits heute über den Kanal in der Oberheidter Straße entwässert werden). Im Zuge der Neubebauung werden künftig jedoch weniger Flächen neu angeschlossen, so dass sich im vorhandenen Kanalanschluss Oberheidter Straße eine Reduzierung der vollversiegelten angeschlossenen Flächen und damit eine Abminderung der Regenabflüsse im Kanal Oberheidter Straße für das Bemessungsregenereignis ergibt.

Für die geplanten Regenwasserkanäle gelten die folgenden Vorgaben: Mindestens DN 300, Stahlbeton, Typ 2 FBS, Anschlussleitungen DN 150 PP (ab einer Leitungslänge von 10m DN 200).

Vorhandene Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über parallel zu den Regenwasserkanälen verlaufende Schmutzwasserkanäle über die Straße Häusgesbusch nach Norden abgeleitet.

Geplante Schmutzwasserentwässerung

Es sind genügend Kapazitäten im vorhandenen Kanalnetz vorhanden, sodass der zusätzliche Anschluss des Erschließungsgebiets an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle unkritisch ist.

Für Schmutzwasserkanäle gelten die folgenden Vorgaben: Mindestens DN 250, Steinzeug, Hochlastreihe mit Steckmuffe.

Die Informationen zu dem freien Trassenabstand von min. 2,5 m zu vorhandenen/geplanten Baumstandorten werden an das zuständige Fachbüro weitergegeben. Ein Standort für die Trafostation wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

2.7 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, 29.06.2020

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmallangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Es wird empfohlen, falls nicht bereits geschehen, den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:

Luftreinhalteplanung

Das im Betreff genannte Vorhaben wurde vom SG 53.01 – Luftreinhalteplanung geprüft. Aus Sicht der Luftreinhalteplanung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme gemäß 26. BImSchV

Die eingereichten Unterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder betrachtet.

Im südlichen Teil der geplanten Änderung sollen Wohnbebauungen und ein Spielplatz entstehen, die voraussichtlich von dem äußersten ruhenden Leiter der 380kV-Hochspannungsleitung direkt überspannt wird und/oder im Einwirkungsbereich der Anlage liegt.

Befinden sich die zu beurteilenden Flächen innerhalb des Einwirkungsbereiches/Schutzstreifens und handelt es sich um einen Ort, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, müssen die Grenzwerte der 26.BImSchV sicher eingehalten werden. Dies ist ggf. gutachterlich nachzuweisen. Wohngebäude und Spielplätze gelten als Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Die Schutzabstände, für die hier relevanten Freileitungen, sehen wie folgt aus:

Freileitung	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens
380kV	20m
110kV	10m

Des Weiteren können durch die Hochspannungsleitung Geräuschemissionen, sogenannte Korona-Effekte, hervorgerufen werden. Die Grenzwerte der TA Lärm sind zu beachten.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Abwägung zu 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- und das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- wurden während der Offenlage beteiligt. Es sind keine Hinweise eingegangen.

Im Bebauungsplan sind im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung keine Nutzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig.

3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03 bis 20.04.22

Die Eingaben während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes werden zu Themenblöcken zusammengefasst und gemeinsam gewürdigt. Das Baukonzept wurde nach einigen Stellungnahmen insbesondere von Anwohnern aus der östlich des Planbereiches angrenzenden Straße Häusgesbusch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA3) geändert.

Die Baugrenzen für die zwei am östlichsten gelegenen Einzelhäuser im WA3 entfallen, wodurch auch die private Stichstraße in diesem Bereich nicht mehr benötigt wird. Die Bebauung orientiert sich nun ausschließlich an dem geplanten Hupterschließungstich. Zudem wurden die Baugrenzen im nördlichen Bereich des WA3 zu dem Grundstück Häusgesbusch 67 um drei Meter reduziert. Mit diesen Änderungen soll ein ausreichender Abstand zu der Bestandsbebauung gewahrt und eine harmonische Nachbarschaft erzielt werden.

Entwässerung/ Starkregen

- Der Bebauungsplan 815A sieht vor, dass die Entwässerung des Plangebietes über die oberhalb des Grundstückes des Bürgers liegenden Wiesen abgeleitet werden soll, die nahtlos in private darunterliegenden Wiese überläuft. Das Haus des Bürgers liegt unterhalb dieser Wiesen (Hanglage) und unter dem Keller befindet sich ein Brunnen, der bei den extremen Wetterlagen letztes Jahr übergelaufen und den Keller unter Wasser gesetzt hat. Wie garantiert die Stadt, dass das Oberflächenwasser von 60! Häusern und deren versiegelte Oberfläche erstens nur über die Wiesen oberhalb der Wiesen des Bürgers abgeleitet werden soll, obwohl seine Wiesen in Hanglage direkt anschließen und zweitens nicht sein komplettes Haus und sein Betrieb zerstört wird? Sollte dies wirklich der abschließende Plan zur Entwässerung der Flächen sein, wird damit mutwillig die Zerstörung eines Betriebes in Kauf genommen, der bereits zwei Weltkriege überlebt hat. Dagegen behält sich der Bürger vor rechtlich dagegen vorzugehen. Der Bürger weist weiter daraufhin, dass nicht nur die extremen Wassermassen aus dem letzten Jahr, sondern immer mehr umwelt- und wettertechnische Herausforderungen auf uns zu kommen und daher eine bessere Lösung her sollte, als das „lassen wir einfach den Berg runterlaufen“. Daher sollte nicht an einem geeigneten Entwässerungsplan gespart werden.
- Starkregenereignisse haben laut Einschätzung CIP im Teilbereich 2 aufgrund der Höhenverhältnisse der Bestandsgelände zur Folge, das Regenwasser in Richtung Südosten abfließt. Die geplante Höhe der Wallkrone kann die Wassermassen aber nicht aufnehmen, sie fließen daher ausschließlich über die Grundstücke der Unterlieger. Zusätzlich hat die Stichstraße keinen Abfluß. Dies ist nicht hinnehmbar! Mit der vorgeschlagenen Wasserableitung von allen sieben Grundstücken des Teilbereichs 2 wird die Kapazität der geringen Kronenhöhe angezweifelt. Die Forderung der Bürger ist daher ein geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen, welches nicht die Unterlieger zur Wasserableitung vorsieht. Weiterhin ist nicht beschrieben, wer für die Pflege des Walls zuständig ist und wie dort bepflanzt werden darf. Es wird um Nachbesserung bzw. Klärung gebeten.
- Wohin fließt das Wasser von SWP4-1, wenn laut B-Plan keine Pumpen verbaut werden sollen?
- Die Stichstraße nach Osten hat keinen sinnvollen Ablauf/Kanalanschluss. Zum Hochwasserschutz soll eine Wallanlage errichtet werden. Diese hat nicht nur den Nachteil, dass die Gebäude noch höher liegen und somit die oben genannten Effekte noch verstärkt, sondern ein Sammelbecken für Starkregenereignisse ausbildet. Eigentlich sollte dies auch das Ziel einer solchen Anlage sein. Im vorliegenden Fall allerdings wird hierdurch ein künstlicher Trichter gebildet, der seinen Überlauf auf der Grenze zwischen den Flurstücken 514/23 und 856 hat. Da der Trichter keinen anderen Ablauf und auch keinen Anschluss an ein Kanalnetz hat, werden hier zwangsweise alle Niederschläge des Teilbereichs 2

gezielt über die genannten Flurstücke abgeleitet. Eine vollständige Versickerung bei einer Wallhöhe von lediglich 30cm erscheint unseriös.

Weiterhin ist nicht klar, warum für den Teilbereich 1 ein Rückstauvolumen eingeplant wird und im Teilbereich 2 die notwendigen Retentionsvolumina selbst/von den Eigentümern der Grundstücke im Einzelfall nachzuweisen sind. Wenn die vorgeschlagene Planung rechtskräftig wird, haben die Eigentümer des Teilbereichs 2 keine Möglichkeit mehr hier sinnvolle Vorschläge zu unterbreiten/umzusetzen. All dies lässt es als zweifelhaft erscheinen, dass der Hochwasserschutz für die Flurstücke 514/23 und 856 gegeben ist. Vielmehr wird hierdurch ein künstliches Sammelbecken mit Überlauf auf diese Grundstücke geschaffen. Eine Ableitung des Wassers allein über diesen Punkt ist nicht tolerierbar, da hierdurch kein Hochwasserschutz, sondern das Gegenteil geschaffen wird.

Forderung zu Regenwasser:

Unsere Forderung ist daher ein geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen und/oder zumindest den entstehenden Trichtertiefpunkt an den Kanal anzuschließen.

Weiterhin entsteht die Frage wer für die Pflege des Walls zuständig ist.

Folgende Forderungen werden zusammengefasst:

- Änderung bezüglich Starkregenereignisse und
 - Bebauung wie alle umliegenden Häuser: eingeschossig mit Satteldach, um die Nutzung einer Solaranlage zu gewährleisten.
- Klima- und Starkregenereignisse der Vergangenheit (Mai 2018/Juli 2021) zeigen, dass ein Vorbeugen von Überflutungen dringend notwendig ist. Angedacht bei den Bebauungsplan 815 A ist eine Verwallung von 30 cm an der süd/östlichen Flanke des Neubaugebietes zu den Bestandsgebäuden. Als darunterliegender Nachbar schaut man dann gegen eine Verwallung, die unter Umständen 1,60 Meter, zumindest jedoch 1.30 Meter hoch sein würde. Sollte der Damm gegen Überflutung / Hochwasser dauerhaft über Jahrzehnte Schutz bieten, bedarf es einer regelmäßigen Kontrolle, verlässlicher Pflege und Instandhaltung. Vorstellbar ist, dass durch Erosion oder unwissentliche Abtragung der Schutz nicht mehr gewährleistet sein könnte. Alternativ könnte man den notwendigen Hochwasserschutz über eine Mulde oder einen Regenwasserkanal mit ausreichenden Oberflächeneinläufen gewährleisten. Auch ein Rigolen-System wäre eine denkbare Alternative und vorstellbar. Ob eine Verwallung von 30 cm überhaupt einen Hochwasserschutz bietet, wird angezweifelt. Hier sollte die bestehende Geländeform verbleiben und eine Alternative zur Verwallung umgesetzt werden. Sollte die angedachte Verwallung zur Ausführung kommen, stellt sich der Bürger die Frage, wie der stark geneigte Hang gärtnerisch gepflegt werden soll. Ein üppiger Bewuchs der Verwallung des Nachbarn über die Grundstücksgrenze hinaus ist unangenehm und führt in manchen Fällen zu Konfliktsituationen.
 - Der Erste Entwurf des Gutachterbüros CIP sah eine vollständige Gefälleumkehr aller östlich der Erschließungsstraße liegenden neuen Grundstücke als einfachste Form des Hochwasserschutzes vor. Seitens des Bauamtes wurde diese Art des Hochwasserschutzes mit Hinweis auf die großen und notwendigen Geländesprünge zu den unterliegenden, östlichen Bestandsgrundstücken abgelehnt. Vom Planungsamt wurde dann offenbar eine maximale Geländeerhöhung von 1,5 m zugelassen. Mit dieser Vorgabe lässt sich eine Gefälleumkehr nicht mehr erreichen und auch im Falle einer Umsetzung wird die natürliche Abflussrichtung beibehalten. Im neuesten Gutachten (CIP Stand 22.02.2022) wird dann vorgeschlagen, dass die jeweiligen zukünftigen Grundstücksbesitzer über einen Einzelfallnachweis den Nachweis gegen Überschwemmung der Unterlieger führen mögen, um die Gefahr einer Überflutung zu minimieren. Es geht also nicht mehr um die Abwendung, im Gegenteil; offenbar wird seitens des Gutachters nun eine Gefährdung gesehen. Für die Unterlieger erhöht sich mit dieser Aussage eindeutig die Gefahr einer Überflutung, von der sie bisher immer verschont waren.
Eine Verschlechterung der Bestandsbebauung durch eine Neuplanung muss ausgeschlossen werden. Dies ist bauplanerisch sicherzustellen und gutachterlich zu bestätigen.
 - Obwohl im Gutachten von CIP (Stand 22.02.22) für den Teilbereich 2 nun Einzelnachweise gegen die Überflutung der Unterlieger vorgeschlagen werden, sollen die ursprünglich für die Herstellung des Kontergefälles vorgesehen Geländeprofilierungen mit großflächigen

Aufschüttungen weiterhin umgesetzt werden. Zu den unterliegenden östlichen Grundstücken soll im Regelprofil auf einer Breite von vier Metern eine Wallanlage entstehen, deren ursprünglicher zugedachter Zweck, die unterliegenden Anrainer gegen eine Überflutung zu schützen, entfallen ist. Diese Wallanlage wird ohne Beachtung der gewachsenen Geländeentwicklung pauschal entlang der benachbarten Grundstücke geplant. Darüber hinaus soll der Wall über große Strecken parallel zu Grundstücksgrenzen hergestellt werden, die aufgrund der natürlichen Topografie gar nicht überschwemmt werden können, da die Grundstücksgrenzen in Falllinie der Geländeneigung verlaufen. Da Wasser dem natürlichen Gefälle folgt und damit parallel zum Grundstück abfließt, ist ein Fließweg zum Anrainer seitlich, und damit bergauf, ausgeschlossen. Eine Gefährdung liegt hier also gar nicht vor. Hinzu kommt noch, dass quer zur Falllinie das vorgegebene Standardprofil vereinfacht durchgeplant und hierbei ignoriert wird, dass die vorhandene Geländetopografie keine „gerade ideale Ebene“ ist. Natürliche vorhandene Geländesenken führen bei einer solchen Planung automatisch zu einer weiteren Erhöhung des Walls, dessen Oberkannte ja bauplanerisch vorgegeben wird. Damit entspricht das in der Planbeschreibung vorgestellte „Regelprofil“ (Abb. 2.6 im Gutachten CIP) für die Wallanlage nicht einer Darstellung mit einer maximalen Höhe/ Neigung der Böschungsflächen. Durch die Vorgabe der Oberkannte (Geländehöhen) und der Breite (Trassierung im Gelände-) der Wallanlage führen Tiefpunkte im gewachsenen Gelände zwischen zwei vorgegebenen Höhen an den Endpunkten der Walltrassierung automatisch zu Anpassungen der Wallhöhe (diese wird höher) und der Böschungsneigung (diese wird steiler). An der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Bürgers sei im B-Plan sogar eine Höhe von (238,7 mNN -236,9 mNN) 1,8 m als Wallhöhe vorgeschrieben. Dies entspricht der Höhe des nachbarschaftlichen Sichtschutzzauns im Bestand. Ein Mensch auf dem angeschütteten Gelände hinter dem Wall mit einer Höhe von 0,3 m, könnte von dieser Fläche aus, ausgehend von einer normalen Körpergröße (1,7 bis 1,8 m), aus 3,6 m Augenhöhe leicht auch über einen 1,8 m hohen Sichtschutzzaun herab auf seine Nachbarn schauen.

Anmerkung:

- Eine Wallanlage in Falllinie der vorhandenen Geländeneigung parallel zu dem Flurstück des Bürgers auf einer Länge von rd. 33 m wird abgelehnt, da unnötig aus Sicht der Überflutungsgefahr. Hier nur erforderlich für die Anlegung einer Erddeponie.
- Die pauschale Planung einer Wallherstellung im Regelquerschnitt quer zur Falllinie ist zu überarbeiten. Aus dem vorliegenden Gutachten lässt sich an keiner Stelle die Notwendigkeit der Wallanlage ableiten. Vielmehr ist hier „sinnfrei“ die alte, erste Planung auf die maximal vom Planungsamt vorgegebene mögliche Geländeanhebung
- angepasst worden. Gefordert wird daher, dass auf den Wall, wie hier geplant, vollständig verzichtet wird. Siehe auch weitere Anmerkungen/Vorschlag nachfolgend.
- Auch die vorliegende Entwässerungsplanung gibt keinen Hinweis auf die Notwendigkeit der großflächigen Erdarbeiten. Die vorhandene Geländesituation stellt an die Entwässerung des Plangebietes keine besonderen Anforderungen, die Erdarbeiten in dem hier geplanten Maße rechtfertigen.
- Die nun vorliegende Planung sieht neben der Trassierung der Wallanlage im Gelände rund um das Grundstück des Bürgers auch neue Geländeoberkannten als vorgegebene, herzustellende Höhenkoten vor. Hierdurch wird planerisch eine massive Aufschüttung der westlich und südlich zu unserem Grundstück liegenden, benachbarten Baugrundstücke festgeschrieben. Der geplante Wall wird im Regelprofil mit einer Höhe von 1,5 m vorgegeben. Dieser Höhengsprung soll laut Regelprofil auf einer Länge von 3,0 m erfolgen, womit zu unserem Grundstück hin eine Geländeböschung mit 50% Gefälle in unsere Richtung hergestellt wird. Zum oberhalb liegenden, neuen Grundstück fällt der Wall jedoch nur auf eine Höhe von um 0,3 m über eine Länge von 1,0 m, ab. Dieser „präventive Hochwasserschutz“ zum unterliegenden Grundstück (auch zum parallelverlaufenden, s. Anmerkung 1) ist im Gutachten lediglich eine Empfehlung. Die

Planung des vorgestellten B-Planes hat damit nicht den Hochwasserschutz der Unterlieger im Fokus. Die Geländeprofilierung basiert auf einer Planungsprämisse des Planungsamtes, das einen maximalen Geländesprung zwischen Planung und Bestand von 1,5 m vorgibt.

- Diese Vorgabe ist aber nach der Erläuterung des Gutachters (Erläuterungsbericht zur Starkregenprävention, CIP-Gutachten) nur entstanden, nachdem der erste Planentwurf mit Höhenunterschieden von 3,0 bis 5,0 m zwischen Planung und Bestand durch die Stadt zu Recht abgelehnt wurde. Dennoch sollen die Flächen auf ihrer kompletten Planungstiefe auf das Niveau der neuen Erschließungsstraße angehoben/angeglichen werden. Wir als betroffene Unterlieger sollen demnach eine Höhendifferenz von 1,5 m und mehr über eine Böschungstiefe von 3,0 m (Wallseite zum Unterlieger) akzeptieren, während das neue, benachbarte Grundstück auf der gesamten Planungstiefe von >20 m lediglich eine Geländeneigung von 2,0 m erhalten soll. Völlig unnötig und sinnfrei wird durch die Planung die Herstellung einer Erddeponie vorgegeben, obwohl diese die angedachte Wirkung, nämlich den Wasserzulauf zum Unterlieger zu vermeiden, gar nicht erreicht, aber zusätzlich den Charakter der vorhandenen Geländestruktur vollständig zerstört.
- Gegen diese Art der Planung erhebt der Bürger Einspruch, da es einer Terrassierung der oberhalb liegenden Grundstücke gleichkommt; mit dem Effekt, dass insbesondere unterliegende Grundstücke durch den umlaufenden Wall in „Kessellage“ umschlossen werden. Die vorgestellte Planung kommt quasi einer Mauer mit einer Höhe von im Regelfall 1,5 m und höher, direkt oberhalb (westlich) über eine Länge von 20 m, parallel (südlich) auf 33 m Länge und nochmals rd. 10 m westlich entlang des Grundstücks des Bürgers gleich. Hinter diesem Wall und damit oberhalb dieser Sichtmauer sollen dann Grundstücke auf einem gegenüber heute deutlich angehobenen Niveau entstehen. Die Begradigung der hinter dem Wall liegenden Grundstücke durch die Planung (Vorgabe) einer Erddeponie, die eine „erdrückende“ Wirkung auf das tiefer liegende Grundstück ausübt, ist nicht zu akzeptieren. Hinzu kommt noch, dass mit der Festlegung (Nr. 34.1) im B-Plan zum Wohngebiet WA3 eine Abgrabung von +/- 0,5 m des vorhandenen Geländes zugelassen wird. Damit wird planerisch eine weitere Erhöhung um 0,5 m ermöglicht.
- Forderung: Da die Gefälleumkehr der neuen Grundstücke auch durch das Anheben gegenüber dem Bestand nicht gelingt, kann vollständig auf die Terrassierung der östlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke verzichtet werden. Der geplante Wall kann ebenfalls entfallen. Um am gutachterlich vorgeschlagenen präventiven Hochwasserschutz festzuhalten, kann die Planung sich beidseitig des geplanten Walls (0,3 m Höhe) an der ursprünglich gewachsenen Geländehöhe „orientieren“ und die Gestaltung entsprechend entwickeln. Da ja 30 cm an Wallhöhe empfohlen werden, ist hier ein enormer gestalterischer Spielraum auf 4,0 m Breite gegeben. Hierdurch wird der Charakter des ursprünglichen Geländes erhalten und die Festlegung unter 34.1 wirkt dann auch wie gedacht und verhindert eine weitere stärkere Terrassierung der Flächen. Diese Höhenanpassungen der Geländeentwicklung hat keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung/ Bebaubarkeit der neuen Baugrundstücke, für die Betroffenheit als unmittelbare Nachbarn ist sie jedoch signifikant.
- Durch die hier geplante „Wallanlage“ wird planmäßig über die 3,0 m lange Böschungsfläche zum Anrainer jegliches, hierauf fallendes Regenwasser direkt auf die Nachbargrundstücke abgeleitet. Ein Verbleib des Regenwassers auf der Böschung ist bei der hier vorgesehenen Böschungsneigung von 50% Gefälle ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund, dass dieses Erdbauwerk laut Planerläuterung einen Niederschlagsschutz der Unterlieger darstellt, nun aber gerade ein Verursacher ist, muss dies durch geeignete Maßnahmen/ Planung vermieden werden. Bezogen auf das Grundstück des Bürgers beträgt die zu entwässernde Fläche rd. 180 bis 200 m² Niederschlagsfläche. Bei einem Regenereignis von 50 l/ m² (rd. 50% des Regenereignisses von 2018) wären dies 10.000 l, die auf das Grundstück des Bürgers

hin entwässern.

- Forderung: Die planmäßige Ableitung des Regenwassers über die Wallböschung auf das Grundstück des Bürgers ist zu verhindern. Dies könnte z.B. durch die Anlegung einer Mulde entlang des Böschungsfußes (zwischen Wall und unserem Grundstück) mit definierten Gefälle in Richtung einer geeigneten Vorflut erfolgen. Dass die Bürger durch dieses neu geplante Erdbauwerk als Unterlieger systematisch schlechter gestellt werden, als es aktuell durch die vorhandene Nutzung der Flächen stattfindet, ist nicht akzeptabel und bauplanerisch zu verhindern, da nicht zulässig.
- Wie wird seitens der Planung die Pflege der Böschungsflächen der Wallanlage als Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) geregelt? Wer ist verantwortlich und wie ist die Pflege durchzuführen? Welcher Bewuchs ist zulässig? Wie wird die angedachte Funktion auch in der Zukunft sichergestellt?
- Forderung: Es ist im B-Plan eindeutig festzusetzen, welcher Bewuchs auf dem Deich zulässig ist und wie die Pflege der zum Unterlieger liegenden Böschungsfläche zu erfolgen hat und von wem (Verantwortlicher). Hier kann die Pflege nicht auf den Unterlieger abgewälzt werden um die Schutzfunktion dauerhaft zu erhalten.

Allgemeine Fragen und Anmerkungen:

Warum wird für den „angeblichen“ Hochwasserschutz die hier planerisch gewählte Lösung eines äußerst aufwendigen Erdbauwerks mit Herstellung eines Walls gewählt? Eine Gefälleumkehr ist hierdurch nicht gelungen, und das Wasser fließt nach wie vor in Richtung des Bestands. Anstelle der Wallanlage kann alternativ in der festgelegten Trasse des „Wallbauwerkes“ als Hochwasserschutz die Anlegung einer Mulde mit 4,0 m Breite und einer Tiefe von ~0,5 m ausgeführt werden. Hierdurch würde der ursprüngliche Zweck eines Erdbauwerks als Hochwasserschutz erfüllt. Vorteil dieser Alternative wäre, dass in Kombination mit einer Versickerungsrigole im Tiefpunkt der Mulde das Oberflächenwasser über die Retentionsfläche des darüber liegenden Bodens planmäßig versickert werden kann. (s.a. Abwägung zur 1. Änderung, Anlage 06 zur VO/1382/21, Versickerung von Regenwasser wird seitens der WSW begrüßt). Die Grundwasserneubildung wird gegenüber der vorgelegten geplanten Flächenversiegelung deutlich verbessert. Die Mulde kann ebenfalls an eine geeignete Vorflut (analog der jetzigen Planung) angeschlossen werden, womit dem „Anschluss und Benutzerzwang für Regenwasser“ in Wuppertal genüge getan wäre. Die Länge der Mulde könnte dabei auch als „Rückhaltefläche“ ausgebildet werden, womit das Wasser über einen längeren Zeitraum versickert. Die im Gutachten CIP vorgeschlagenen Einzelnachweise der zukünftigen Bauherren lassen sich damit sicher erfüllen und die (s. unter Anmerkungen 1) Gefahr einer Überflutung des Grundstückes des Bürgers würde mit einer deutlich größeren Sicherheit zu verneinen sein. Im Erläuterungsbericht (CIP-Gutachten) zur Starkregenprävention wird - für einen Bemessungsregen von 16,5 l / m² (reicht das aus?), einem Starkregenereignis von 5 minütiger Dauer- ein Regenrückhaltevolumen von 65 m³ für die Teilfläche 1 ausgegangen; die Mulde alleine bietet die Möglichkeit von rd. 150 m³ (4,0m x 150 m x 0,5 m x 0,5) Rückhaltevolumen; ohne dass die Versickerungsleistung in Rechnung gestellt wird. Die Versickerung von Regenwasser ist im anstehenden Deckgebirge über eine vorgelagerte belebte Bodenzone möglich. Der vorhandene Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ist ausreichend. Für das Grundstück des Bürgers läge ein entsprechendes Gutachten von einem renommierten Wuppertaler Ingenieurbüro vor). Der Bebauungsplan käme den Vorsätzen der Stadt Wuppertal, Grundstücke als „Schwamm“ auszubilden, deutlich näher. Durch den Einbau von Überlaufschwellen, z.B. im Übergang der Grundstücksgrenzen, kann hier noch weiter optimiert werden. Als Bonus könnten die neuen Eigentümer die entstehende, flache Mulde und damit auch diese Fläche ihrer Grundstücke in ihre Gartennutzung einbinden. Bei Anlegung eines Walls wäre diese Nutzung bei einer Böschungsneigung von 50% Gefälle und mehr unmöglich. Die Frage der Pflege der Mulde entfielen ebenfalls, da bei Rasenansaat jeder „Rasenmäroboter“ die Pflege leicht erledigen kann. Zusätzlich entfielen die jetzt vorgegebene „planmäßige“ Niederschlagswasserableitung auf die

Nachbargrundstücke vollständig.

Um die Vorteile dieses Planansatzes (Mulde mit Versickerungsrigole vs. Wall und Geländeaufschüttung) noch einmal zusammenzufassen:

- Schutz der Unterlieger gegen Wasserandrang (Hochwasserschutz),
- Verbesserung/ Stützung der Grundwasserneubildung (Schwamm),
- keine planmäßige Niederschlagswasserableitung über Böschungsflächen auf die Unterlieger, „kostbare“ Grundstücksfläche (Bauland) auch nutzbar als wertvolles Gartenland,
- einfache Pflege der Mulde durch die neuen Eigentümer,
- keine umfangreichen Erdarbeiten für Terrassierungen erforderlich,
- deutliche Reduzierung unnötiger Erdarbeiten, weniger Lärm, weniger CO₂-Emissionen,
- die Stadt käme ihren eigenen Ansprüchen, „Planungen hinsichtlich Klimaneutralität zu hinterfragen“ sowie auch Grundwasserneubildung zu fördern, näher,
- die Regenrückhaltemulde im Wendehammer der Erschließungsstraße wird um 150 m³ zusätzliches Volumen unterstützt und
- der Nachweis der gegen Überflutung der Unterlieger der neuen Hauseigentümer (CIP-Gutachten S. 11) gelingt sicher.

Für die Bürger als direkt Betroffene hat der Wegfall der Erddeponie als Geländeerhöhung und der noch darüber hinaus reichenden Wallanlage direkte, positive Auswirkungen. Die Einkesselung durch den Wall und die erdrückende Hochhauswirkung durch die neuen Gebäude auf dem Grundstück des Bürgers werden hierdurch abgemildert. Die zusätzliche Niederschlagsableitung auf das Grundstück würde entfallen. Darüber hinaus wäre so auch ein normales Gespräch zwischen Nachbarn über den Zaun hinweg möglich, während die vorliegende Planung hier eine Mauer zwischen den Bestand und Neubau vorsieht. Mauern wollen wir aber in Deutschland nicht mehr, und auch nicht, dass Neuankömmlinge auf alten Bestand herabblicken.

Forderung: Wegfall der Wallanlage und der Erddeponie und Planung einer Alternative, z.B. ein Mulden-Rigolensystem. Hierdurch können die notwendigen Erdarbeiten östlich der Erschließungsstraße deutlich reduziert, Ressourcen und CO₂ eingespart und der Umweltschutz durch Erhöhung der Grundwasserneubildung gestärkt werden. Zudem bleibt das Landschaftsbild der ursprünglichen, leicht ansteigenden Geländekuppe erhalten und wird nicht durch wilde Terrassierungen mit „Wallanlagen“ zerschnitten und die Neubauten fügen sich besser in das Gesamtbild des Bestands ein. Das Rückhaltevolumen der gesamten Planung kann um mindestens 150 m³ erhöht werden, womit sich insgesamt die Ableitung der Regenwässer deutlich entspannt. Darüber hinaus erlauben sich die Bürger den Hinweis, dass vermutlich die im B-Plan festgesetzten Höhen sich auf Bestandsmessungen am Istzustand im Gelände beziehen, die Darstellung im Plan aber auf „Plan“ angewendet wird. Der im Gelände sichtbare Grundstücksverlauf muss nicht zwingend der im Plan hinterlegten Flurgrenze entsprechen. Hier sind die Bürger sowohl mit dem Verkäufer der Flurstücke, als auch mit dem Projektentwickler als aktueller „Eigentümer“ in Kontakt und haben Einigkeit darüber, dass im Fall einer notwendigen Korrektur der Grenze (in beide Richtungen) eine Regelung gefunden wird. Diese vermutlich geringfügige Anpassung sollte bei den Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt werden, und die Trasse für den Hochwasserschutz im Plan den „Ist“-Zustand folgen.

- Anmerkungen zum Bemessungsregen: Der hier als Bemessungsregen nach KOSTRA festgesetzte Bemessungsregen (T=30a) mit einer Ereigniszeit von 5 Minuten ist nicht ausreichend. Bekanntermaßen sind die maßgebenden Bemessungsregen für vergleichbare Anlagen nach KOSTRA immer „Landregenereignisse“, da diese bei einer Dauer von 20 - 30 Minuten eine deutlich größere Wassermenge in Summe ergeben. Landregen sind in Wuppertal auch deutlich häufiger als „kurzfristige“ Starkregenereignisse. Entsprechend wird mit der hier vorgestellten Planung die Überflutung der Straße Häusgesbusch ein „Regelfall“ werden, nämlich bei jedem „Landregen“, der

eben die Regel ist.

Forderung: Die Regenrückhaltung ist mindestens auf Regenspender, die als Regelfall (klassischer bergischer Landregen) auftreten, ausulegen. Da bei dem Jahrhundertregen 2018 in Wuppertal mit einer Wasserspende von $> 100 \text{ l/m}^2$ keine Überflutung des Grundstücks des Bürgers, der benachbarten Grundstücke und auch der Straße Häusgesbusch erfolgt ist, werden die Anrainer nun deutlich schlechter gestellt.

Forderung: Für dieses große Regenereignis, dass ja tatsächlich vor kurzem „Realität“ war, fehlt eine Abschätzung der Auswirkung im Überflutungsgutachten. Dies ist zu ergänzen und das Ergebnis in der Planung zu berücksichtigen.

Unterhalb der jetzt als Überflutung vorgesehenen „Wiesenflächen“ liegt die Ortschaft „Paradies“. Die im Entwässerungsgutachten angenommene Abflut des Überlaufs aus dem Rückhaltebecken unter anderem auch in das Regenrückhaltebecken Häusgesbusch ist von der geplanten Trasse für die Ableitung aus dem Neubaugebiet ausgeschlossen. Entsprechend wird die Entwässerung /Überflutung ausschließlich auf die Wiese oberhalb der kleinen Ortschaft konzentriert. Da neben dem Wasser aus dem Neubaugebiet auch die Entwässerung der Straße Häusgesbusch über die Böschungsschulter an dieser Stelle in Richtung Paradies erfolgt, ist hier die additive Wassermenge zu betrachten.

Forderung: Sicherlich ist das Rückhaltevolumen im Wendehammer nicht auf den Jahrhundertregen ausulegen, aber sicherlich auf den verlässlichen und beständigen Landregen in Wuppertal. Für beide Ereignisse (maßgebender Landregen und realer Jahrhundertregen) ist eine Abschätzung der Auswirkung auf die Ortschaft Paradies gutachterlich zu ergänzen und das Ergebnis in der Planung zu berücksichtigen.

Im Gutachten erfolgt zudem keine Aussage zur Entwässerung der „Stellplätze und Garagenflächen“. Zumindest wird nicht deutlich, wohin diese Fläche entwässert und wie dies erfolgt. Falls diese Wassermengen auch noch oberflächlich quer über die Straße Häusgesbusch abfließen sollen, sind diese ebenfalls noch additiv zu oben Gesagtem anzunehmen. Da es sich bei dem Garagenhof um quasi „öffentliche“ Flächen handelt, fehlt in den Unterlagen eine Aussage zur Behandlung von „Öl“ - verschmutzten Oberflächenwässern, die sicherlich bei der hier vorgesehenen Nutzung anfallen werden. Dies ist klarzustellen und zu ergänzen.

Abwägung Entwässerungskonzept. Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend der Änderung im städtebaulichen Entwurfes nochmal angepasst und für den Bereich des WA3 überarbeitet. Im gesamten Planbereich sind ca. 35 Gebäude geplant sowie eine Fläche für geschlossene Lager, z.B. Caravanstellplätze.

Zur Erläuterung des Entwässerungskonzeptes: Die Höhenverhältnisse des Bestandgeländes haben zur Folge, dass Regenwasser bei Starkregenereignissen und entsprechender Sättigung des Untergrundes in Richtung des südöstlich gelegenen Regenrückhaltebeckens fließen kann. Eine natürliche Rückstaukapazität ist innerhalb des hängigen Bestandgeländes, abgesehen von kleineren Mulden und Erdwällen, nicht gegeben. Die planmäßige Regenentwässerung für einen Großteil des Erschließungsgebietes erfolgt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Haupterschließungsstraße mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Häusgesbusch. Im weiteren Verlauf entwässert dieser in das östlich vom Erschließungsgebiet liegende Regenrückhaltebecken. Dieses hat ausreichend Kapazitäten, um die zusätzlichen Oberflächenwasser aufnehmen zu können.

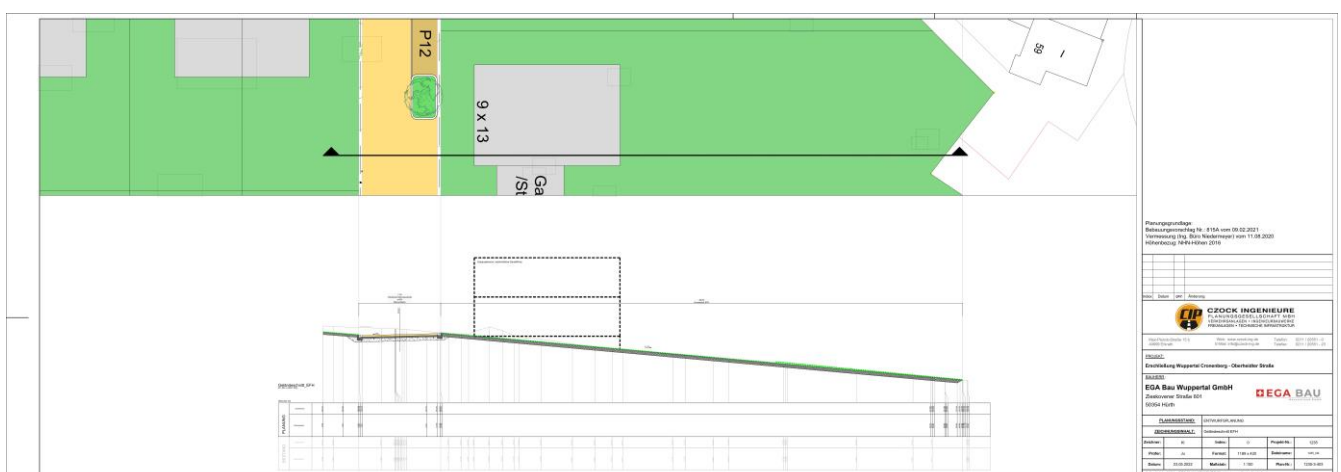
Sollten Regenereignisse auftreten, die über den Bemessungsfall der Kanaldimensionierung hinaus gehen sind Retentionsmaßnahmen vorzusehen, um eine weitgehend schadlose Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen sicherzustellen. Berechnungsgrundlage zur Bemessung der erforderlichen Rückstaukapazitäten bildet der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Für den Bemessungsregen wurde das 30-jährige Regenereignis angenommen. Eingangsgröße für die zu ermittelnden Rückstaukapazitäten ist die Summe aller befestigten Fläche.

Zwischen der Höhenlage der Haupteerschließungsstraße und der Bestandsbebauung östlich des Erschließungsgebietes ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu ca. 4 m. Die geplanten östlichen Grundstücke des Erschließungsgebiets können daher nicht in Richtung der Haupteerschließungsstraße geneigt werden. Die resultierende Neigung zwischen den Anschlusshöhen zur geplanten Haupteerschließungsstraße und der Anschlusshöhen an den Bestand im Osten beträgt ca. 9 %, wobei keine Kenntnis über die spätere tatsächliche Grundstücksprofilierung sowie höhenmäßige Terrassierung der einzelnen Grundstücke vorliegt.

Sämtliche Dachflächen sind an die Kanalisation angeschlossen. Zum Schutz der im Osten angrenzenden Bestandsbebauung wird für den Fall, dass die Kapazitätsgrenze des Kanals erreicht bzw. überschritten wird, die Schaffung von Retentionsvolumina auf den einzelnen Grundstücken zur Unterbrechung der kritischen Fließwege des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen gefordert. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Maßnahmen zur Starkregenvorsorge gleichermaßen auf alle Grundstücke des östlichen Planbereiches verteilt werden und nicht zu Lasten eines einzelnen Grundstücks gehen.

Die östlich der geplanten Bebauung liegenden Grünflächen der Grundstücke gehen gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 aufgrund der vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds rechnerisch nicht in die Ermittlung der erforderlichen Regenrückhaltekapazität ein. Bei dem auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser handelt es sich im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes um sogenanntes „Wildes Wasser“, dessen Ablauf nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verstärkt werden darf und welches grundsätzlich vor Ort versickern sollte. Im Rahmen der grundstücksbezogenen Überflutungsnachweise muss daher sichergestellt werden, dass kritischen Fließwege überschüssigen Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen in Richtung der tieferliegenden Nachbargrundstücke durch geeignete Maßnahmen unterbrochen werden und das Risiko einer Beeinträchtigung der tieferliegenden Nachbargrundstücke somit minimiert wird.

Die Lage der östlichen Grundstücke zwischen geplanter Haupteerschließungsstraße und dem Anschluss an Bestand ist anliegendem zu entnehmen.



Quelle: Czock Ingenieure 05/2022, Erläuterungsbericht Starkregenprävention

Abwägung Festsetzung Verwaltung: Den Stellungnahmen wird weitestgehend gefolgt.

Durch den Verzicht auf die zwei Einzelhäuser im WA3 und der damit auch entfallenden Erschließung, die jetzt ausschließlich über den Haupteerschließungstich erfolgt, rückt das ganze Neubauvorhaben von der östlichen Bestandsbebauung ab. Durch diese Änderungen und den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 kann auf die vormals angedachte Festsetzung der Verwallung verzichtet werden. Es obliegt jetzt den künftigen Bauherren nach der DIN 1986-100 mit geeignete Maßnahmen den Nachweis zu erbringen, dass unterliegende Grundstücke nicht vernässt werden.

Abwägung Ortschaft Paradies und Entwässerung der geplanten Mischgebietsfläche: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Die geplante Mischgebietsfläche wird ebenfalls über die Straße Häusgesbusch entwässert. Die Flutrinne der neuen Bebauung verläuft südlich und parallel zur Flurstücksgrenze von Häusgesbusch 37. Wenn das Wasser anschließend über die Straße Häusgesbusch auf die Wiese fließt ist das ca. 45 m nördlich von der Ortschaft Paradies 1. Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke wird nicht davon ausgegangen, dass die Gebäude direkt durch das Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet vernässt werden. Es ist wahrscheinlicher, dass das Regenwasser von der oberhalb gelegenen Wiese die Gebäude erreicht, wie es wohl im letzten Jahr geschehen ist.

Es ist nicht so, wie von den Einwendern beschrieben, dass das Niederschlagswasser immer über die Wiese läuft. Der Regelfall ist die Ableitung über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken Häusgesbusch. Gemäß dem Entwässerungskonzept tritt der Fall des Überstaus der Retentionsmulde im Wendehammer und der Abfluss über die Rinne nur bei Starkregen höher als 30jährlich auf. Also relativ selten. Es sind auch nur ca. 35 Gebäude geplant und keine 60. Die vorliegende Planung und Auslegung des Kanalnetzes entspricht den derzeit geltenden Regeln der Technik. Die Überflutungsbetrachtung sieht auch keine Gefahr für die Unterlieger im Bereich Paradies. Für den Katastrophenfall kann man nicht planen. Es wird immer ein Regenereignis kommen, welches stärker ist als alle vorherigen.

Abwägung Überflutungsnachweis. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Überflutungsnachweis wird nur für den Teilbereich 2 des Gutachtens gefordert, da die Flächen in diesem Bereich ein Gefälle zu den östlich liegenden Grundstücken an der Straße Häusgesbusch aufweist, während die Grundstücke im Teilbereich 1 ein Gefälle in Richtung des öffentlichen bordsteingerahmten Straßenkörpers aufzeigen.

Abwägung Bemessung der Regenmengen nach KOSTRA: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der DIN 1986-100. Bei einer mittleren Geländeneigung von > 4 % und einem Befestigungsgrad von > 50 % ist eine „kürzere Regendauer“ von **5 min** (siehe nachstehende Tabelle „A.2 Zusätzliche Informationen zu 14.9.2“ unten) zu wählen. Erst bei Grundstücken über 200 ha sollten die Bemessung des Leitungsnetzes und der Nachweis der Überflutung entsprechend DWA-A 118 mit Abflusssimulationsmodellen durchgeführt werden. Dies ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A 1. Änderung aber nicht der Fall.

A.2 Zusätzliche Informationen zu 14.9.2

Aus DWA-A 118:2006, Tabelle 4 ergeben sich nachfolgende Berechnungsregen in Abhängigkeit von der mittleren Geländeneigung und des Befestigungsgrades, der zu entwässernden Flächen. Bei Anwendung der Tabelle darf die Jährlichkeit des Berechnungsregens einmal in zwei Jahren ($T = 2$ a) für die Bemessung von Grundstücksentwässerungsanlagen jedoch nicht unterschritten werden.

Tabelle A.2 — Kürzeste Regendauer in Abhängigkeit der mittleren Geländeneigung und des Befestigungsgrades

Mittlere Geländeneigung	Befestigung	kürzeste Regendauer (nach dieser Norm r_2 in min)
< 1 %	≤ 50 %	15 min
	> 50 %	10 min
1 % bis 4 %	-	10 min
> 4 %	≤ 50 %	10 min
	> 50 %	5 min

Abwägung Berücksichtigung größerer Regenereignisse: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Größere Regenereignisse wurden berücksichtigt, indem ein schadloser Überlauf aus der Flutmulde im Wendehammer über eine zusätzliche Ableitungsmulde geschaffen wurde. Die Bemessung der Flutmulde erfolgte nach den technischen Regeln.

Verkehr

Verkehrsgutachten

- Die Verkehrszählung erfolgte nur an einem Tag, den 06.02.2020. Die Darstellung in der Statistik beschränkt sich nur auf die Zeiträume von 6.00 Uhr bis 10.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Sicherlich müsste auch die Coronapandemie hier Berücksichtigung finden. Denn bereits erste Berichterstattungen in den Medien erfolgten schon zum Jahreswechsel 2019/2020 und haben seitdem das Leben in Deutschland eingeschränkt. Hier sollte doch eine Verkehrszählung von einer ganzen Woche auch im Bereich der Straße Häusgesbusch – ihr Zählpunkt lag oberhalb davon - durchgeführt werden, die auch alle möglichen Uhrzeiten beinhaltet. Um zu seinem Arbeitsplatz zu gelangen, gibt es mehrere Möglichkeiten. Auch fahren Rentner zu späteren Zeiten, als Berufstätige. Eine Person, die zum Beispiel an nur drei Tagen in der Woche arbeitet, würde in Ihrer Verkehrszählung gar keine Berücksichtigung finden. Oder was ist mit Anwohnern, die zum Beispiel in Wechselschicht arbeiten, die das Haus aber erst mittags verlassen und spät abends wiederkommen. Auch wurde der Zählpunkt oberhalb der Einfahrt zur Straße Häusgesbusch gewählt. Allerdings hat man aus Richtung Solingen und Remscheid die Möglichkeit über das Morsbachtal nach Sudberg zu den Straßen Häusgesbusch, Häuschen und Emanuel-Felke-Straße zu gelangen. Diese Autos würden in Ihrer Zählung ebenfalls keine Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund bitten die Bürger um eine erneute Verkehrszählung von mindestens einer Woche zu allen Uhrzeiten. Beim Nachzählen der Wohneinheiten im Bebauungsplanentwurf kommen die Bürger persönlich auf eine größere Anzahl von Wohneinheiten als in den Dokumenten zum Bebauungsplan 815 A beschrieben.

Zum Beispiel sind in der Wohnanlage WA3 Einzelhäuser deklariert und möglich – nicht Einfamilienhäuser. In Einzelhäusern können mehrere Wohneinheiten entstehen, was dann zu einer höheren Personenanzahl, wiederum zu einem höheren KFZ-Bestand und auch höheren Verkehrsaufkommen führen würde. Der angegebene Stellplatzschlüssel von 1,3 kann somit nicht

nachvollzogen werden. Es herrscht schon seit eh und je ein Stellplatzmangel. Wird eine Immobilie zur Vermietung angeboten, kommt als erstes die Nachfrage nach einem Stellplatz. Diese Situation ist allen bekannt. Bei der Straßenplanung gibt es mehrere Versionen. Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht soll die vorhandene Sackgasse der Emanuel-Felke-Straße aufgehoben und zu einer zweispurigen Durchgangsstraße ausgebildet werden. Dieser Durchgangsverkehr ist für den Bürger unangenehm, bedeutet Straßenlärm, höhere Luftverschmutzung sowie eine steigende Unfallgefahr rund um die Uhr.

In dem Verkehrsgutachten selbst sind verschiedene Varianten (A bis D) zur Verkehrsführung aufgeführt. Die Varianten C, D und E zeigen auf, dass es Alternativen zur aktuellen Planung geben würde. Somit könnte die Emanuel-Felke-Straße eine verkehrsberuhigte Straße bleiben, die für Durchfahrten gesperrt bliebe. Durch eine entsprechende Beschilderung könnte diese für den laufenden Verkehr gesperrt bleiben und nur als Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Polizei befahrbar sein. Der Bürger bittet dies bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen.

In allen 5 Varianten des Verkehrsgutachtens soll der Geweg Häusgesbusch / Emanuel- Felke-Straße zur 30 Zone Wohnstraße ertüchtigt werden. Der jetzt vorhandene Gehweg wird von Fußgängern – auch Schulkindern – genutzt, die vom unteren Teil der Straßen Häuschen und Häusgesbusch zur Hauptstraße und/oder Bushaltestelle gelangen wollen. Die vorhandene Situation ist ein ca. zwei Meter breiter Fußweg, welcher durch Absperrung mittels Pfosten und durch eine Einschränkung in der nutzbaren Breite durch einen Verteilerkasten der Telekom besteht. Fast alle Bewohner an diesem Gehweg haben ihre Gärten mit einer Einfriedung angelegt, welche durch kleine Gartentore zu diesem Gehweg hin sich befinden. Die dort ansässigen Anwohner bestehen zu größten Teilen aus Familien mit Kindern, die den Gehweg auch zum Spielen nutzen. Würde dieser Gehweg als Straße ertüchtigt werden, würde das für die umliegenden Anwohner*innen einen wesentlich längeren Fußweg zur Nutzung des ÖPNVs führen, der ohnehin schon nicht zufriedenstellend ist. Bei aller Vorstellungskraft ist es dem Bürger nicht möglich zu erkennen, wie die Umsetzung dieses Gehweges in eine nutzbare Straße in die Tat umzusetzen wäre. Hiermit bittet der Bürger um Überarbeitung und Berücksichtigung zum Thema Verkehrsführung und Straßenplanung.

- Das Verkehrsgutachten hat den Status eines „Entwurfs“. Eine finale Version liegt nicht offen aus. Das kann in keinem Fall Grundlage eines abschließenden B-Plans sein. Die Unterlagen für eine Offenlage sind damit nicht vollständig.
- Alle betrachteten Varianten {A-E} haben einen aktuell als „Gehweg“ ausgebauten und so genutzten rd. 2,0 m schmalen Weg (Verbindung zwischen Häuschen und Emanuel-Felke-Str., Verlängerung der Straße Häusgesbusch) als Wohnstraße in ihrer Bewertung berücksichtigt. Dieser Abschnitt der „Straße Häusgesbusch“ ist ein öffentlicher 2 m breiter Gehweg, der mit Pfosten gegen Durchfahrt gesichert und nicht für den Straßenverkehr zugelassen ist. Damit sind alle Aussagen, die diesen Verkehrsweg mit in den Blick nehmen, unzulässig. Die von der Stadt vereinfacht angenommene Wertung und Anwendung der Varianten B und E basiert damit auf falschen Annahmen und ist zu korrigieren.
- Das Verkehrsaufkommen ist anhand eines Werktages (Donnerstag im Corona-Start-Jahr) ermittelt worden. Auf Basis einer Stichprobe unter Coronabedingungen ist eine belastbare Aussage zum repräsentativen Verkehrsaufkommen nicht möglich. Die Stichprobe ist zu erhöhen, mindestens jedoch auf eine Zeitdauer von einer Woche zu verlängern und die Auswirkungen durch Corona sind durch geeignete Annahmen zu korrigieren.
- Im Verkehrsgutachten wird von einer Bebauung mit 61 Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Der vorliegende Planentwurf geht von mindestens 68 WE aus. Die 7 Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten wie im Bebauungsplan zugelassen, werden im Verkehrsgutachten nur als eine Einheit bewertet. In Summe ergibt sich so eine Abweichung von mehr als 10 % bzw. um 22 Bewohner mit zusätzlich 39 Fahrten je Tag allein aus Bewohnerverkehr. Lieferanten- und Besucherverkehr sind hier noch zu addieren.
- Im Verkehrsgutachten wird die Belastung aus der Bautätigkeit über die Bauzeit und der damit

verbundene Verkehr nicht betrachtet. Gerade aber der Baustellenverkehr (LKW) und die Arbeiteranfahrt, der natürlich zum jeweiligen Hochpunkt der „Quell- und Zielzeiten“ (morgens zwischen 6:30 Uhr bis 9:00 Uhr und nachmittags zwischen 14:00 und 16:30 Uhr) der jetzigen Anwohner erfolgen wird, ist aufgrund der Konzentration über die Bauzeit von besonderer Bedeutung und muss in eine Bewertung mit einfließen. Dies fehlt vollständig und ist zu ergänzen.

Verkehr aus Baustellen und Gewerbe

- In Ergänzung zum vorlaufenden Punkt passt auch der Text in der Begründung zur Offenlegung S. 7, Kap. 4.5) des B-Plans. Hier wird als Begründung für den Ausschluss des Grundstückes für eine weitere Nutzung als Gewerbestandort ausgeführt: ... Häufig nehmen Unternehmen bereits ihre Geschäftstätigkeit in den frühen Morgenstunden auf oder beenden sie in den späten Abendstunden, was zu Konflikten mit den noch ruhenden bzw. den ruhebedürftigen Anwohnern führen kann. Eine besonders hohe Betroffenheit ist für die Anwohner der mehrgeschossigen Wohngebäude an der Oberheidter Straße zu erwarten, die die Einfahrt zur Gewerbefläche flankieren. Diese Anwohner können durch den an- und abfahrenden Verkehr besonders empfindlich gestört werden.

Neben der Vermeidung von Emissionskonflikten ist die Lage ein wichtiger Faktor. Schnelle Erreichbarkeit und gute Sichtbarkeit geben häufig den Ausschlag für eine Standortentscheidung. Die Oberheidter Straße weist zwar mit 6,00 Meter Fahrbahnbreite einen ausreichenden Querschnitt auf, jedoch behindert der ruhende Verkehr den Verkehrsfluss. Auch eine gute Sichtbarkeit ist durch die Hinterlage nicht gegeben. ... Aus dem Baustellenverkehr wird genau diese Belastung in jedem Fall auf die Anwohner in diesem Bereich zukommen und zukünftig natürlich auch der Kreuzungsverkehr mit an- und abfahrenden Fahrzeugen aus dem Wohngebiet. Es stellt sich nun die Frage, warum der aufkommende Verkehr einmal „die Anwohner besonders empfindlich stört“ aber der gleiche Verkehr für einen anderen Zweck „keine zusätzliche Belastung für die Anwohner darstellt“.

Auch ist die in diesem Abschnitt getätigte Aussage, ... jedoch behindert der ruhende Verkehr den Verkehrsfluss ..., im Verkehrsgutachten bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Straßen nicht berücksichtigt wird. Das Gutachten bewertet die „Leistungsfähigkeit“ der Straßen und Knotenpunkte rein nach dem Straßenaufbau (Querschnittbreite). Die Straßenquerschnitte stehen aber in der im Gutachten angenommenen Qualität nicht zur Verfügung. Da der ruhende Verkehr (s. auch o.g. Zitat zum Ausschlusskriterium in der Begründung) beidseitig der Oberheidter Straße auf der kompletten Länge zwischen der Straße Häusgesbusch und Emanuel-Felke-Straße die Straßenbreite auf einen „einstreifigen“ Ausbau reduziert. Gleiches gilt für die Emanuel-Felke Straße, die einseitig vollständig als Parkfläche Verwendung findet. Die im Gutachten ausgewiesene Leistungsfähigkeit der Straßenquerschnitte ist damit nicht korrekt. Die Aussagen sind also nicht belastbar und bilden nicht die Realität vor Ort ab.

Ausweisung MI2, Fläche im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung

- Die planerisch mögliche zukünftige Nutzung der Flächen unterhalb der Hochspannungsleitung als Garagenhof (gewerblich genutzte, freie oder überdachte Garagen, Caravanstellplätze) und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen ist nicht im Gutachten berücksichtigt, muss aber, da die Planung es bereits „avisiert“, in die Bewertung einfließen. Der Verkauf bzw. die Nutzung der Flächen MI2 ist nicht ausschließlich für die neuen Anwohner im B-Plan reserviert. Vielmehr wird in der Begründung zum MI2 Gebiet im Kapitel 6.1.5 die Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,3 auf den neuen Wert 0,5 mit dem Hinweis begründet, „Um hier eine gewissen Handlungsspielraum für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen“. Es wird also erwartet, dass sich in diesem Bereich „Gewerbe“ ansiedelt. Diese offene Formulierung lässt aber gerade eine große „Unbekannte“ in der Verkehrsbelastung der Oberheidter Straße erahnen. Umso wichtiger ist eine gutachterliche Bewertung und Berücksichtigung im B-Planverfahren und eine

vernünftige Abschätzung der sich real einstellenden Verkehrsbelastung, einschließlich des neuen zusätzlichen Gewerbeverkehrs. Darüber hinaus ist in der Begründung zum B-Planverfahren zu erläutern, warum denn hier sich Gewerbe ansiedelt, aber auf der alten Gewerbefläche nicht?

Entsprechend ist das Verkehrsgutachten auf die aktuelle Planung mit den o.g. Anmerkungen zu ergänzen und das Ergebnis in der Planung zu berücksichtigen. Die Unterlagen der Offenlage sind somit nicht vollständig.

Abwägung Verkehrsgutachten: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

- In der Kopfzeile ist nach Abstimmung des Verkehrsgutachtens lediglich vergessen worden, das Wort „Entwurf“ zu löschen. Inhaltlich ist das irrelevant, es handelt sich um eine abgestimmte finale Version.
- Zum Zeitpunkt der Verkehrserhebungen am 06.02.2020 hatte das Thema Corona in Deutschland noch keinen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten, insofern sind entsprechende Verweise auf nicht repräsentative Verkehrserhebungen unsachlich. Auswertungen auf Basis von Mobilfunkdaten ergaben einen deutlichen Mobilitätsrückgang in Deutschland erst ab ca. Mitte März 2020.
- Das Verkehrsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung befasst sich mit dem planerischen baustellenfreien Endzustand. Baustellenverkehre und die Abwicklung dieser im Rahmen eventueller gesonderter Logistikkonzepte und Baulärmprognosen wären gegebenenfalls Thema im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
- Der Nachweis der Leistungsfähigkeit erfolgt nach einem anerkannten rechnerischen Verfahren gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015). Hierbei finden verschiedene Parameter in der Berechnung Berücksichtigung, um die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten in der jeweiligen Spitzenstunde zu bestimmen. Im vorliegenden Gutachten sind sowohl bei einer geplanten Anbindung über eine Zufahrt als auch über zwei Zufahrten zum Plangebiet die geprüften Knotenpunkte in den Spitzenstundenzeiträumen uneingeschränkt leistungsfähig (Qualitätsstufe A gemäß HBS 2015, d. h. beste Qualitätsstufe der insgesamt 6 vorhandenen Stufen A-F; als leistungsfähig gelten die Qualitätsstufen bis einschließlich D). Parken am Fahrbahnrand im Straßenverlauf dämpft ggf. das Geschwindigkeitsniveau. Die Leistungsfähigkeit, d. h. die Verkehrsabwicklung an den untersuchten Knotenpunkten ist bei dem prognostizierten Verkehrsbelastungsniveau im Plangebiet gemäß Gutachten allerdings unproblematisch.
- Aus Sicht des Fachressorts besteht kein Überarbeitungsbedarf des Verkehrsgutachtens (s. auch ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten). Durch die Eingaben zur Offenlage wird das Konzept um zwei Einzelhäuser im WA3 reduziert. Um hier aber keinen abwägungsrelevanten Fehler zu begehen, wurde das Gutachten um eine weitere Stellungnahme ergänzt. Diese zusätzliche, gutachterliche Stellungnahme berücksichtigt jetzt nicht mehr 61 Wohneinheiten, sondern 74. Im Bereich des WA6 sind theoretisch auch zwei Wohneinheiten bei den Doppelhäusern möglich. Durch die Festsetzungen der Vorgartenzone und Regelungen im städtebaulichen Vertrag, dass je Wohneinheit 1,7 Stellplätze nachzuweisen sind, ist dies aber nur mit einer triplex-Garage bzw. sogar vierstöckigen Garage möglich.
- Die ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, welche jetzt 74 Wohneinheiten berücksichtigt, kommt zu dem Ergebnis, dass nur ein geringer Mehrverkehr erzeugt wird, der sich insbesondere bei Betrachtung des Spitzenstundenzeitraumes auf einzelne wenige Fahrzeuge beschränkt. Es ergibt sich keine Einschränkung der Leistungsfähigkeit an den betrachteten Knotenpunkten im Verkehrsgutachten. Die grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens mit Stand April 2020 haben weiterhin Bestand.

Abwägung Emanuel-Felke-Straße: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Beschreibung des Einwenders ist inhaltlich nicht nachzuvollziehen. Die Erschließungskonzeption geht bei der Variantenbetrachtung natürlich von einem entsprechenden Ausbau und Verlängerung der Emanuel-Felke-Straße aus. Entsprechend sind auch die Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan festgesetzt. Ein separater 2,00 m breiter Gehweg ist nicht Bestandteil von Erschließungsüberlegungen.

Abwägung Baustellen-/ Gewerbelärm: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Mit gewerblicher Nutzung gehen dauerhafte Emissionskonflikte einher, Lärmbelastungen aus Baustellenverkehren sind temporärer Natur.

Abwägung Ausweisung des MI2/ Fläche im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan 815A schafft nicht explizit Baurecht für Caravanstellplätze, sondern weist ein Mischgebiet aus, auf welchem im Rahmen der Zulässigkeit auch andere Nutzungen denkbar wären. Da diese MI-Fläche separat über die Straße Häusgesbusch erschlossen wird und nicht im Zusammenhang mit der Erschließungskonzeption des Wohngebietes steht, erfolgen hierzu auch keine Aussagen im vorliegenden Verkehrsgutachten. Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens obliegt es der zuständigen Fachabteilung, in Abhängigkeit zu erwartender Verkehrserzeugung im Zusammenhang mit der konkret beantragten Nutzung ein entsprechendes bauantragsbezogenes Verkehrsgutachten vom jeweiligen Bauherrn zu fordern und entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise als Bedingung für die Erteilung einer Baugenehmigung zu verknüpfen. In Kapitel 4.5 der Begründung werden die Gründe für die Aufgabe des Gewerbestandortes genau erläutert. Im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist Wohnen ausgeschlossen, da hier der dauerhafte Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist.

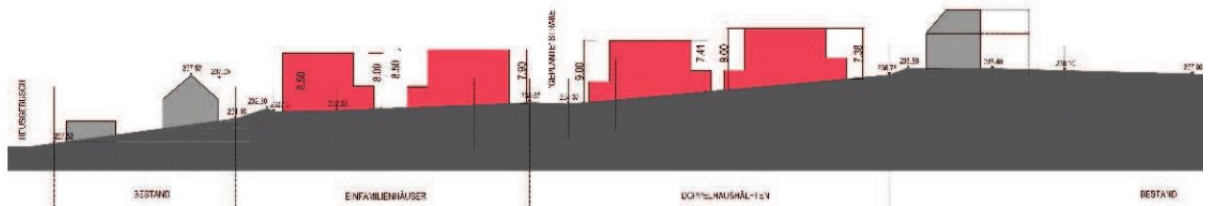
Städtebau/ Geländeänderungen

- Die maximale Bauhöhe liegt mit 8,5m nur marginal unter der Gebäudehöhe der großen Häuser. Dem Bürger ist nicht klar, warum die neuen Gebäude deutlich höher gebaut werden sollen. Dies bewirkt am Tage eine mehrstündige Abschattung auf sein Grundstück und die komplette Abendsonne würde von den Neubauten verdeckt werden. In dem Gutachten wurde in keinsten Weise auf die Abschattung auf die Altbauten eingegangen, oder wie dies berechnet worden ist. Warum nicht!? Sowohl auf Grundstück des Bürgers als auch auf dem Nachbargrundstück sind die Häuser in den Hang gebaut. Warum ist dies bei den Neubauten nicht auch möglich? Damit würde eine Abschattung deutlich verringert werden.
Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum eine Geländeerhöhung notwendig ist. Ein Solardach, welches in Zukunft auf jedes Haus soll, wird damit wirkungsvoll verhindert. Dies ist nicht tolerierbar. Die Forderung des Bürgers ist daher die Höhe der Neubauten so zu begrenzen, dass eine Solaranlage noch funktionieren kann und die neuen Gebäude der Bestandsbebauung gleichzusetzen, also eingeschossige Häuser mit Satteldach. Falls dies nicht möglich sein sollte – wobei dem Bürger keine Begründung dafür einfällt – könnten auch Bestandsbebauung am nördlichen Rand des Baugebiets als Vorlage dienen, zweigeschossig mit Flachdach.
- Falls die Häuser in der vorgeschlagenen Höhe errichtet werden, sitzen die Unterlieger an der Straße Häusgesbusch quasi auf dem Präsentierteller. Das Leben und der Eingang sowie auch die Bäder liegen nach Westen. Die Privatsphäre wird durch diese Art der Bebauung stark eingeschränkt.

- Im Kapitel 6.1.5 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 815A heißt es: Im Bereich der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser ... um in diesen Bereichen eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, die sich östlich und westlich in der Umgebung wiederfindet. In den zur Verfügung stehenden Zeichnungen sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach zugelassen. Diese Angaben widersprechen sich. Aus östlicher Sicht kann letzteres wie ein viergeschossiges Gebäude wirken. Dieses hohe Gebäude wird zwar auf 8,5m beschränkt, aber es wird weder die Firsthöhe angegeben noch der Bezugspunkt ab dem diese Höhe einzuhalten ist. Zusätzlich ist dem Plan eine Geländeerhöhung unter anderem durch einen Wall zu entnehmen. Damit ist die Firsthöhe ca. 10 m höher als die östlich angrenzenden Flurstücke.

Weiterhin ist die Bodenplatte der Gebäude nur wenig niedriger als die Traufe der benachbarten Bestandsgebäude. Aus Sicht der Unterlieger wirkt dies wie eine erdrückende Mauer. Durch die Nähe und die im Vergleich zur Bestandsbebauung hohen Häuser entsteht eine deutliche Beschattung des Bestandes. Das Thema Beschattung findet sich in den Dokumenten nur innerhalb des Bebauungsgebiets, nicht aber die Beschattung der bestehenden Flurstücke durch die neue Bebauung. An westlichen Rand des Bebauungsgebiets sind die geplanten Firsthöhen nicht höher als die Höhen beim Bestand. Am östlichen Rand wird dies nicht eingehalten und stelle eine Ungleichbehandlung dar.

Die Skizze Systemschnitt Häusgesbusch 43 bis Oberheidter Straße 69a zeigt, dass die Beschattung nicht nur für den Gartenbereich sehr von Nachteil ist, sondern in extremer Weise auch die Beschattung des Dachs (8,5m hohe Gebäude stehen nur wenig unterhalb der Traufe) machen die Nutzung eine Solaranlage dauerhaft unmöglich.



Eine Solaranlage muss auf dem Flurstück des Bürgers laut Energieberater zu mindestens 70% nach Westen ausgerichtet sein. In Zukunft sollen aber – untermauert durch die aktuelle Situation in der Welt – Solaranlagen noch viel stärker errichtet werden. Durch die Abschattung wird die gewünschte Solarnutzung wirtschaftlich unrentabel bzw. unmöglich.

Eine starke Beschattung des Flurstücks des Bürgers und die Verhinderung einer Solaranlage ist für ihn absolut nicht hinnehmbar!

Forderung: Es wird gefordert, die neuen Gebäude mit der Bestandsbebauung gleichzusetzen, also eingeschossige Häuser mit Satteldach wie alle dann angrenzenden Gebäude werden. Alternativ könnte auch eine Höhenbegrenzung auf 6m Firsthöhe gesetzt werden.

Hierdurch würden folgende Probleme des Bebauungsplans vermieden:

- Widerspruch in der Begründung der 1. Änderung und des Bebauungsplans, die Art der Bebauung findet sich in der Umgebung wieder und somit eine Anpassung an alle umstehenden Bestandsgebäude
- Vermeidung der erdrückenden Wirkung
- Beschattung einiger Flurstücke
- Solarenergienutzung wird weiterhin ermöglicht

Eine angeblich notwendige Geländeerhöhung ist für den Bürger nicht nachvollziehbar.

- Nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs und den dort enthaltenen Höhenpunkten würde das Geländeplateau des neuen Nachbarn um 80 cm plus angehoben werden. Im Dokument Festsetzung unter 1. Höhe bauliche Anlagen ist eine Anpassung zu den festgesetzten Höhenpunkten von plus/minus 50 cm möglich. Addiert man 80 cm plus 50 cm auf, ergäbe sich eine Geländeerhöhung von 1,30 Meter plus. Die jetzige Einfriedung des Grundstücks des Bürgers ist eine mannshohe Thuja-Hecke in gepflegter

Schnittform. Dies würde bedeuten, dass die neuen Anwohner auf einen terrassierten Garten in erhöhter Position in die gesamten Gärten der unterliegenden Anwohner blicken könnten. Diese Unverhältnismäßigkeit und auch zum Schutz der Privatsphäre der Unterlieger bittet der Bürger die Planung zu überdenken und auf die Geländeerhöhung gänzlich zu verzichten.

- Im Ursprünglichen Exposé des Investors sind Doppelhaushälften dargestellt. Der Flyer der Stadt Wuppertal zeigt Einfamilienhäuser mit einem Satteldach in der Darstellung. Auch in der Legende des Flyers sind diese Häuser definitiv als Einfamilienhäuser beschreiben. Im Bebauungsplanentwurf ist nun die Rede von Einzelhäusern. In Einzelhäusern können somit mehr Wohneinheiten entstehen, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zu einer höheren Personenanzahl führen, als bei einem Einfamilienhaus. Beim Betrachten des Bebauungsplanentwurfs im Detail sind die Baufenster erkennbar mit der dazugehörigen Grundflächenzahl, der sogenannten GRZ gekennzeichnet.

Im WA3 ist eine folgende Bebauung möglich:

- 0,3 bedeutet, bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 600 m² eine bebaubare Grundfläche des Hauses von 180 m² möglich ist
- das im Dreieck dargestellte E bedeutet Einzelhaus
- als Dachformen sind möglich ein Satteldach, ein Flachdach und ein Pultdach.

Die oben aufgeführten Daten möchte der Bürger nun auf das neue Haus projizieren, was am nächsten zu seinem Grundstück / Garten erstellt werden soll. Der Geländehöhepunkt ist dort 239 Meter über NHN vorgegeben. 239 Meter plus 8,5 Meter Gesamtgebäudehöhe bis Oberkante Dach, ergäbe somit 247,5 Meter gesamte Bauhöhe. Die Gartenhöhe liegt auf 237,5 Meter NHN. Somit würde ein Höhenunterschied von 10 Metern entstehen. Nach der Zuordnung in der GRZ handelt es um Einzelhäuser und nicht um Einfamilienhäuser.

Durch ein solches Einzelhaus wäre es möglich, dieses mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss zu erbauen. Somit könnte ein rechteckiges Gebäude mit einer geschätzten Gebäudelänge von 14 Meter mal 11,5 Meter breite und einer Gebäudehöhe von 8,5 Meter mit einem Flachdach entstehen. Sicherlich werden die Abstandsflächen von 3 Metern nach der Landesbauordnung eingehalten, jedoch können Auskragungen von Balkonen und Erkern bis zu einem Meter ausgeführt werden.

Der Anblick auf ein so erbautes Haus wirkt aus der Sichtweise des Bürgers erdrückend. Nicht nur das an diesem Beispiel beschriebenen Haus, sondern auch bei Blickrichtung in süd- /westlicher Richtung, wo weiter 6 Häuser der gleichen Dimension erbaut werden sollen. Geplant sind im WA3 insgesamt 7 Häuser in der gleichen Gesamtgebäudemasse und –größe.

Unabhängig von der Jahreszeit in Zusammenhang mit dem Stand der Sonne wird das Resultat sein, dass ab mittags bis in den Abend hinein das Grundstück des Bürgers unangenehm oder ganz beschattet wird. Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum man nicht die Bestandgebäude als Muster und Maßstab ansieht und von dort in Anlehnung nicht die Bauform und das Satteldach favorisiert. Dies würde dazu beitragen, dass die Gebäudemasse weniger und sich die neuen Häuser harmonischer in die bestehende Umgebung einfügen würden. Paragraph 34 der Bauordnung sieht vor, dass geplante Bauvorhaben sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen sollen.

Für die Flächen östlich der Erschließungsstraße werden für die Baufenster WA 3 im Erläuterungsbericht mit Hinweis auf der benachbarten vorhandenen Altbebauung zweigeschossige Einzelhäuser (Vollgeschosse) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m zugelassen. Zusätzlich wird der Gestaltung der Dachform freien Raum gelassen, da eben diese Dachformen in der Nachbarschaft (Bestand) vorhanden sind. Der Bezug zum Bestand, wie im Erläuterungsbericht suggeriert, ist aber nicht gegeben. Die Vorgaben sind deutlich zu allgemein und führen aufgrund des großen „Interpretationsspielraumes“ zu einem großen, nicht zu verachtenden Streitpotential. Die vorgestellte Planung ist stark einseitig geprägt durch Interessen des möglichen zukünftigen Investors, da ja der städtebauliche Entwurf auch in Abstimmung mit dem Investor erarbeitet wurde. Dieser Entwurf berücksichtigt aber in keiner Weise die Belange der Nachbarschaft. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in Kombination mit 8,5 m Gebäudehöhe sind hangseitig (Standpunkt des Beobachters unterhalb des Gebäudes, Blickrichtung nach oben) Gebäude mit 4 sichtbaren Wohngeschossen möglich! Bergseitig sind

so 3 Geschosse zugelassen, da ja Staffelgeschosse im Souterrain und auf dem Dach nicht als Vollgeschoss gelten. In allen bisher öffentlich verfügbaren Plänen zum Baugebiet sind im Bereich der „Einzelhäuser“ Grundflächen eingetragen, die identisch zur Grundfläche der dargestellten „Doppelhäuser“ in Summe sind. Die bauplanerische Vorgabe für die WA3-Gebiete „Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten“ heißt ebenfalls nur, dass hier Doppelhäuser gestapelt zugelassen (vorgesehen?) sind. Das Fehlen einer Begrenzung der „Gebäudemasse“ durch die Vorgaben einer GFZ wie im Altbestand (GFZ = 0,7) bestätigt dies ebenfalls. In der Begründung zum Offenlegungsbeschluss auf S. 21. Kap. 6.1.4 heißt es dann auch, „Im neuen Wohngebiet sind somit fast überall zweigeschossige Gebäude plus Nichtvollgeschoss in Form eines Daches möglich zu realisieren.“ Dies ist dann der letzte Hinweis auf die offensichtlich geplante und bekannte massive Bebauung. Unter 6.1.6 wird nur im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern eine geplante Abgrabung für zusätzlich Vollgeschosse ausgeschlossen. Wohlgemerkt, Staffelgeschosse im Souterrain sind damit zulässig.

Mit Blick auf aktuelle Bebauungskatastrophen allein im Bereich Sudberg, prominentes Beispiel Berghauserstraße Nr. (117) und ganz aktuell Jöferweg Nr. (43), beides Gebäude, die augenscheinlich nicht in die vorhandene Bebauung passen, dennoch gebaut werden (dürfen?) und zu nachbarschaftlichen Streit geführt haben, ist dies nicht akzeptabel. Der Bestand im B-Plan 815a nördlich des WA3 ist i.d. R. eingeschossig bzw. max. zweigeschossig mit Flachdach ohne Staffelgeschoss. Östlich sind die Gebäude i.d.R. bergseitig eingeschossig mit Satteldach 45° ausgeführt. Diese Ausführung ist dem Geländeprofil geschuldet, das eben die Geländeneigung mit in die Ausführungsplanung integriert, anstatt das Gelände umfangreich zu begradigen um ebene Aufstandsflächen für quadratische Wohnblöcke zu generieren. Entsprechend sind im neuen Plangebiet für die Abschnitte WA 3 engere Grenzen für die Ausführung der zulässigen Bebauung notwendig und gerade die gegebene Geländestruktur muss sich auch in der Bauleitplanung wiederfinden. Das sollte der Mindestanspruch einer Städtebauplanung sein.

Forderung: Die zumindest aktuell noch zulässige massive Bebauung östlich der Erschließungsstraße im Plangebiet ist auf das zulässige Niveau des direkt benachbarten alten Bestandsplan anzupassen/anzugleichen. Hilfreich ist hierbei sicherlich die klare Vorgabe einer Dachform und zugehörige Gebäudehöhe von 8,5 m auf Firsthöhe. In der Planbegründung wird mehrfach hervorgehoben, dass der städtebauliche Entwurf die vorhandene Bebauung aufgreift und berücksichtigt. Entsprechend ist der vorhandene Bestand in direkter Nachbarschaft des nördlichen WA3 - Gebietes, die Gebäudegruppe Häusgesbusch 59 bis 73 als Vorbild für den städtebaulichen Entwurf wesentlicher Ankerpunkt. Diese Gebäudegruppe bildet die alte, ursprüngliche Hofschafft Häuschen als Keimzelle der heutigen Bebauung und sie besteht aus 5 kleinen bergischen Fachwerkhäusern die vor 1810 und einem großen Wohnhaus das um 1860 erbaut wurde. Der Kern der Hofschafft ist deutlich an der alten (ehemals geschützten, aktuell nicht mehr schützenswerten?) Hauslinde auf unserem Grundstück sichtbar. Mit der jetzigen Überplanung auch des alten Bauerngartens (südlich dem Grundstück) sollte für die neuen Gebäude die Dachform (Satteldach) als klares Gestaltungselement und sichtbare Würdigung des Altbestandes und dessen Bedeutung für die Wohnansiedlung vorgegeben werden. Falls die Intention der Bauleitplanung der Stadt Wuppertal genau dies im Blick hatte, s. S. 23 der Begründung, Kapitel 6.1.5 „Im Bereich der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser {WA3 und WA 6} soll die GRZ auf 0,3 festgelegt werden, um in diesen Bereichen eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, die sich östlich und westlich in der Umgebung wiederfindet“. so kann sie dies auch durch eine Klarstellung und weitere Beschreibung im Erläuterungstext zum B-Plan konkretisieren. Am einfachsten wäre die Festlegung auf zwei Vollgeschosse, Satteldach 45° und unter Beachtung der Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf Firsthöhe. Diese weitere Unterteilung der Baufenster mit Gestaltungselementen, die bauliche Strukturen des vorhandenen Bestands in einer Neubaugruppe weiterführen, lockern die Struktur des Neubaugebietes in Summe weiter auf ohne die Nutzung der Baugrundstücke gegenüber der vorliegenden Planung zu verschlechtern. Für die Anwohner gibt

- Mit der Ausweisung der Baufenster bis auf 4,0 m an das Grundstück des Bürgers heran und der festgesetzten, möglichen Gebäudehöhe von +8,5 m bezogen auf die vorgegebenen Höhen, die Aufschüttung additiv zur Gebäudehöhe wirkt und damit in vier Meter Entfernung zu dem Grundstück des Bürgers Gebäude mit bis zu 10,5 m Höhe über dem Geländeniveau des Bürgers genehmigungsfähig wären. Neben der Kessellage kommt hier noch die erdrückende Wirkung der damit entstehenden Hochhäuser (hierzu siehe auch gesonderte Anmerkung) hinzu. Diese Höhen beziehen sich dazu noch jeweils auf die Grundstücksgrenze, womit sich hier noch die Gefällesituation des Grundstücks zusätzlich negativ auswirkt. Der Betrachter steht immer nochmals deutlich tiefer als die 10,5 m Bezugshöhe, wodurch die empfundene Höhe und die erdrückende Wirkung noch weiter verstärkt werden. Auch lässt der Bebauungsplan als Bezugshöhe für die zulässige Gebäudehöhe weiteren Spielraum zu. Die tatsächliche Bezugshöhe wird durch Annahme des nächsten Bezugspunktes oder Interpolation zwischen zwei Punkten festgelegt. Die Gebäudehöhe auf der Hangseite kann damit noch höher als die 8,5 m über Gelände betragen. Zusätzlich kommt für uns erschwerend die einhergehende dauerhafte Verschattung des Grundstückes des Bürgers ab der Mittagszeit hinzu.

Aufgrund der Stellungnahmen einiger Unterlieger an der Straße Häusgesbusch wurde das Bebauungsplankonzept nochmal angepasst und auf die hinteren zwei Einzelhäuser im WA3 verzichtet. Zudem wurden im nördlichen Bereich des WA3 die Baugrenzen in östliche Richtung um drei Meter zum Grundstück Häusgesbusch 67 reduziert. Durch das geänderte Bebauungskonzept wurde auch das Entwässerungskonzept angepasst, so dass auf die Verwallung am östlichen Rand des WA3 verzichtet werden kann. Die am östlichen Rand festgesetzten Sollgeländehöhen entsprechen den vorhandenen Höhen im Bestand. Hier kommt es also entsprechend – auch durch den Verzicht auf die Verwallung - nicht zu Aufschüttungen an der Grundstücksgrenze. Von der Grundstücksgrenze steigt das Gelände, wie auch im Bestand kontinuierlich bis zum Haupteerschließungsstich an. Insgesamt weist das Gelände mit den Sollgeländehöhen eine Steigung von ca. 9 % auf. Die Höhen an dem Haupteerschließungsstich ergeben sich durch die vorgegebene Straßenneigung dieses Stiches von maximal 8%.

45

Das Planungsrecht entlang der Straße Häusgesbusch - im Ursprungsplan 815A - weist sehr viel großzügigere Baugrenzen auf als im Bereich der 1. Änderung. Auch gibt es in diesem Bereich keine Festsetzungen zur Anzahl an Wohneinheiten und zu zusätzlichen Höhenbegrenzungen der Gebäude, lediglich die Vorgabe der zwei Vollgeschosse. Im Bereich der Unterlieger sind nicht nur eingeschossige Gebäude vorhanden, sondern auch zweigeschossige. Planungsrechtlich bietet der aktuelle Bebauungsplan in diesem Bereich viel mehr Möglichkeiten, die bewusst im Bereich der 1. Änderung ausgeschlossen wurden. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird im Bereich der Unterlieger nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 berechnet. In der BauNVO von 1977 werden Terrassen, Zuwegungen, Garagen etc. bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt, d.h. es ist wesentlich mehr versiegelte Fläche zulässig als bei einer Berechnung der Grundflächenzahl von 0,3 der derzeit gültigen BauNVO von 2021 im Bereich der 1. Änderung.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,50 m entspricht der „normalen“ Höhe eines Einfamilienhauses. An dieser Stelle von einer massiven Bebauung zu sprechen ist unpassend. Architektur und Städtebau durchlaufen einem stetigen Wandel, der unsere Stadtbaukultur ausmacht. Durch das geänderte Bebauungskonzept und die beschriebenen Festsetzungen sind ausreichend planungsrechtliche Maßnahmen ergriffen worden, damit sich das WA3 gut an dem Siedlungszusammenhang orientiert und einfügt. Es kann nicht erwartet werden, dass heute Häuser gebaut werden, die sich komplett an den Maßgaben einer Hofschaf orientieren, die vor 1920 entstanden sind.

Abwägung Dachform: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan wird für das neue Wohngebiet verschiedene Dachformen bei den unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen. Die Doppelhäuser im WA6 erhalten verschiedene Optionen durch ein Pult, Sattel- oder Flachdach, während für die Reihenhäuser im WA4 ein Sattel- oder Flachdach vorgesehen ist. Die Einzelhausbebauung im WA 3 erhält die Möglichkeit eines Flach-, Pult- oder Satteldaches. Damit nicht in einem Baugebiet verschiedene Dachformen entstehen, wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler geregelt, dass sich vor Baubeginn auf eine Dachform für jedes Baugebiet geeinigt wird.

Abwägung Beschattung: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes rückt die neue Wohnbebauung von dem Bestand an der Straße Häusgesbusch ab. Wie in Wuppertal nicht unüblich ist das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes nicht eben, sondern topographisch stark bewegt. Wenn man ein Gebäude am unteren Ende eines Hanges erwirbt und dieser Hang nach Westen ausgerichtet ist, kann nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass nie im oberen Bereich des Hanges gebaut wird. Der Bebauungsplan 815A hatte hier mit der Ausweisung als Gewerbegebiet einen größeren Abstand zur Bestandsbebauung aufgrund möglicher Immissionen durch das Gewerbe. Durch die Reduzierung der Wohngebäude im WA3 kann eine erdrückende Wirkung zu den Unterliegern vermieden werden. Die restlichen neuen Gebäude sind ausreichend weit entfernt. Für das Vorhaben wurde eine schematische Darstellung der Verschattung erarbeitet mit dem Ergebnis, dass eine Verschattung erst am späten Nachmittag zum Zeitpunkt der Tag-und-Nachtgleiche bzw. eine Betroffenheit zur Sommersonnenwende erst in den späteren Abendstunden geben ist. Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich und wünschenswert.

Baurecht Häusgesbusch 39 a

Ausweislich der Planung liegt das Grundstück Häusgebusch 39a und das aufstehende Gebäude außerhalb der geplanten Baufenster.



Ein sachlicher Grund ist hierfür nicht mitgeteilt. Ein solcher ist auch nicht ersichtlich. Im Rahmen der ersten Änderung werden zusätzlich die zunächst vorgesehenen Baufenster für die Grundstücke östlich des Grundstücks Häusgebusch 39a gestrichen. Als Grund wird der Achtungsabstand zu den bestehenden Hochspannungsfreileitungen genannt.



Dieser Achtungsabstand betrifft jedoch nicht das Grundstück und das Gebäude des Grundstücks Häusgebusch 39a. Das Gebäude ist ausreichend weit entfernt von den Hochspannungsleitungen. Es sprechen auch keine anderen Gründe für den Ausschluss aus den Baufenstern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erheblich in die Rechte des Eigentümers Häusgebusch 39a eingegriffen. Das Bestandsgebäude erleidet einen drastischen Wertverlust und kann mangels Möglichkeit einer Baugenehmigung nicht weiterentwickelt werden. Neu ausgewiesene Baufenster finden sich teilweise näher an den Hochspannungsleitungen als das Gebäude unseres Mandanten.

Mit Befreiungsbescheid vom 16.08.1994 wurde dem Eigentümer Häusgebusch 39a schließlich erhebliche Investitionen in das Gebäude gestattet, die nunmehr wertlos werden sollen. Die Eingriffe in die Eigentumsrechte und Gleichbehandlungsrechte finden keine Rechtfertigung.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Gebäude Häusgebusch 39a wurde 1936 eingemessen und ist somit zulässigerweise errichtet worden. 1994 wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes 815A eine Baugenehmigung für einen Anbau außerhalb der Baugrenzen mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetztes begründet und genehmigt.

Planungsrechtlich lag das Grundstück Häusgebusch 39a (ehemals Hausnummer 9a) im rechtskräftigen Bebauungsplan 189 und hatte Baurecht. Der Bebauungsplan 189 ist mittlerweile aufgehoben und wurde u.a. durch den Bebauungsplan 815/815A ersetzt. Im Bebauungsplan 815/815A war nie ein Baurecht für das oben genannte Gebäude vorgesehen. In den Planungsunterlagen lassen sich Einwände der Eigentümer zu den festgesetzten Baugrenzen finden, die allerdings nicht das Gebäude Häusgebusch

39a betrafen. Die Wünsche aus der Offenlage wurden weitestgehend berücksichtigt, so dass eine erneute Offenlage stattfand, mit den nun mehr abgestimmten Baugrenzen. Warum das Gebäude Häusgesbusch 39a aus dem Baurecht herausgenommen wurde, lässt sich anhand der Unterlagen nicht mehr ermitteln. Möglicherweise lag es an geänderten Achtungsabstandsregelungen zu der Hochspannungsfreileitung, die sich während des Bauleitplanverfahrens durch eine Stellungnahme vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk ergeben hatte. Dem Bebauungsplan wurde nur zugestimmt, wenn die entsprechenden Schutzstreifengrenzen von 31,5 m eingehalten sowie die Hochspannungsfreileitungen von Bauwerken freigehalten würden. Leider begründet es nicht, warum dennoch die Gebäude Häusgesbusch 37 und 39 mit Baurecht berücksichtigt wurden. Die 31,5 m sind laut Netzbetreiber aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) abgeleitet. Diese Norm gibt u.a. vor, welche Abstände zwischen Topografie und Leiterseilen zur Vorbeugung eines elektrischen Überschlags eingehalten werden müssen. Durch das Ausschwingverhalten der Leiterseile (etwa bei starkem Wind) müssen auch bei Objekten, welche weiter von der Leitung entfernt liegen, die Abstände gem. v.g. Norm eingehalten werden. Bei der Leitung in Wuppertal ist sichergestellt, dass bei allen Objekten (unabhängig von der Objekthöhe) in einer Entfernung von min. 31,50 m zu Leitungsachse diese Abstände in jedem Fall eingehalten werden.

Seit Ende der 80er/Beginn der 90er Jahre hat die Thematik Hochspannungsfreileitung hinsichtlich der Gesundheitsgefährdung einen immer höheren Stellenwert eingenommen. 1997 trat das erste Mal die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft, wo Achtungsabstände der jeweiligen Hochspannungsfreileitung definiert sind. Der Betreiber der Hochspannungsfreileitung hat den Achtungsabstand im Bebauungsplan 815A bereits Ende der 80er Jahre mit 31,5 m angegeben und auch grundbuchlich gesichert. Im Zuge der Trägerbeteiligungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kamen vom Netzbetreiber und der Bezirksregierung Einwendungen hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung im Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde das städtebauliche Konzept geändert und der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Offenlegungsbeschluss, insbesondere um bauliche Anlagen, die im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung liegen, verringert. Bei jeder baulichen Anlage im Achtungsabstand muss Einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, welche baulichen Maßnahmen zulässig sind. Durch die Grunddienstbarkeiten des Netzbetreibers in diesem Bereich hat dieser – in den meisten Fällen – das Recht, geplante Bauwerke abzulehnen.

Der Bauleitplanung obliegt der Fürsorgegedanke, der es nicht ermöglicht im Achtungsabstand aus Gründe der Gesundheitsvorsorge, Baurecht auszuweisen. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich hat natürlich Bestandschutz soweit sie rechtmäßiger Weise errichtet wurde. Dies gilt auch für das Gebäude Häusgesbusch 39a. Der Eigentümer des Grundstückes hat das Grundstück erworben als der Bebauungsplan 815A bereits rechtskräftig war und das Gebäude bereits außerhalb der Baugrenzen lag.

Das Grundstück wird nicht mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen. Planungsrechtlich ändert sich daher für das Gebäude und das Grundstück nichts. Es liegt weiterhin im Ursprungsplan 815A.

Der Eigentümer möchte innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage für sich errichten lassen, da der Ursprungsplan 815A dies nicht zulässt, wurde der Geltungsbereich geringfügig um ca. 60 qm an seinem Grundstück erweitert, um Planungsrecht für eine neue Garage zu schaffen, die über den neu geplanten Hupterschließungsstich erschlossen werden kann.

Zusätzliche Baurechte

Im Rahmen der Neuplanung des B-Plans 815a wird etwa 30% des Grundstückes des Bürgers überplant. Auffällig ist, dass auf rd. 60 m Länge entlang des Grundstücks eine 1,5 m hohe und

teilweise aufgrund der Geländeverhältnisse vermutlich auch noch deutlich höhere Böschung mit dahinter aufgeschütteten Gelände „ertragen“ werden soll. Hätte auch dieser Teil der überplanten Fläche dem „Projektträger“ zur Verfügung gestanden, würde der Wall sicherlich anders verlaufen/entfallen, in jedem Fall aber würde der Bebauungsplan auch in dem Gartengrundstück des Bürgers ein Baufenster für eine mögliche Bebauung aufweisen. Vergleicht man nun das Grundstück mit den Flurstücken parallel zur Bebauung hinter der Oberheidter Straße, die sich ebenfalls nicht im Besitz des Projektentwicklers befinden, finden sich hier individuelle Baufenster, die eine Bebauung planerisch ermöglichen. Mit Blick auf das Grundstück des Bürgers stellt sich dieser die Frage: Wo kommt diese Ungleichbehandlung her und warum? An der Grundstücksgröße und einer notwendigen Erschließung des Gebäudes kann es nicht liegen, da bis 1994 in diesem Gartenbereich ein Haus gestanden hat, dass über das Grundstück (ein gemeinsames Flurstück) an die Straße Häusgesbusch erschlossen war. Im Ergebnis sollen die Bürger die durch die Bebauung einhergehenden Nachteile zu 100% akzeptieren, an den Möglichkeiten der Bebauungsplanänderung aber nicht partizipieren. Gleichzeitig wird im Bereich anderer Flächen diese „Planungsprämisse“ nicht konsequent umgesetzt. Hier fordern die Bürger eine planerische Gleichbehandlung aller Beteiligten des Planungsgebietes.

Abwägung zu: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zusätzlichen Baurechte hinter den Gebäuden Oberheidter Straße 73 und 75 haben sich aus den ersten städtebaulichen Entwürfen ergeben, in denen noch eine Ringerschließung vorgesehen war. Das Bebauungsplanverfahren weist verschiedene Verfahrensschritte auf. Zuerst wurde am 12.09.19 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Vom 01.03 bis 19.03.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Dies hat eine Anstoßfunktion und bietet den Bürgern die Möglichkeit sich mit der Verwaltung zu dem Planverfahren auszutauschen. Während dieser Zeit kam nicht eine Anregung zu einem zusätzlichen Baurecht im Bereich Häusgesbusch und auch jetzt während der Offenlage wurde kein konkretes Baufeld benannt. Die Baugrenzen entlang der Straße Häusgesbusch sind sehr großzügig gefasst worden und lassen einen viel größeren Handlungsspielraum als im Bereich der 1. Änderung zu. Ohne konkrete Angaben und einhergehender Prüfung (Erschließung, Altlasten, Artenschutz etc.) kann kein neues Baurecht festgesetzt werden.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.03 bis 20.04.22

4.1 Bezirksregierung Düsseldorf, 20.04.2022

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet nach Wissen der Fachbehörde keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.
Die Zuständigkeiten gelten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, so dass empfohlen wird -falls nicht bereits geschehen - den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Aus lufthygienischer Sicht ergeben sich auch weiterhin keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, (Dez. 53.2) ergeht folgende Stellungnahme:

Die eingereichten Unterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder betrachtet.

Befindet sich die zu beurteilenden Flächen innerhalb des Einwirkungsbereiches/Schutzstreifens der 380kV-Hochspannungsleitung und handelt es sich um einen Ort, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten ist, müssen die Grenzwerte der 26.BImSchV sicher eingehalten werden. Dies ist ggf. gutachterlich nachzuweisen.

Dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Gebäude und Grundstücke, in oder auf denen nach der bestimmungsgemäßen Nutzung Personen regelmäßig länger – mehrere Stunden – verweilen können. Als Anhaltspunkt ist dabei die üblicherweise anzunehmende durchschnittliche Aufenthaltsdauer einer einzelnen Person heranzuziehen. Das schutzwürdige Gebäude oder Grundstück muss nicht notwendigerweise einem dauernden Aufenthalt, z. B. zum Wohnen, dienen. Voraussetzung ist weiterhin nicht, dass man sich täglich dort aufhält. Ausreichend ist beispielsweise auch ein Aufenthalt, der in regelmäßigen Abständen nur tagsüber oder nur in bestimmten Jahreszeiten stattfindet. Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder bei einem mit Wohngebäuden bebauten Grundstück im Außenbereich ist in der Regel von einer Bestimmung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt auszugehen. Die Schutzabstände, für die hier relevanten Freileitungen, sehen wie folgt aus:

Freileitung	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens
380 kV	20 m
110 kV	10 m

Werden diese Abstände sicher eingehalten, bestehen aus Sicht der Bezirksregierung, keine Bedenken gegen die o.g. Planung.

Hinweis:

Des Weiteren können durch die Hochspannungsleitung Geräuschemissionen, sogenannte Korona-Effekte, hervorgerufen werden. Die Grenzwerte der TA Lärm sind zu beachten.

Folgende zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten wurde im Zuge des Planverfahrens die Untere Denkmalbehörde, der Landschaftsverband Rheinland sowie das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland beteiligt. Es gab keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes kann mitgeteilt werden, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung 815A im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung (31,5 m) nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von

Menschen bestimmt sind. In Rücksprache mit Amprion wurde noch folgender Hinweis als vorsorgliche Maßnahme mit in den Bebauungsplan aufgenommen: In der ersten Reihe der Gebäude bzw. der Fassadenseiten außerhalb des Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung, sollten schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung vermieden werden.

4.2 Amprion GmbH, 19.04.2022 und 25.04.2022

Mit Schreiben vom 10.08.2020 sowie 11.09.2020 hat Amprion zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren bereits Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Darüber hinaus hat sich Amprion zur Evaluierung der Sachlage bezüglich der vorgenannten Bauleitplanung in Verbindung mit den abgegebenen Stellungnahmen in einer Web-Konferenz am 30.11.2021 mit dem Stadtplanungsamt und dem Ressort Umweltschutz / Untere Immissionsschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde, getroffen. Während dieses konstruktiven Austauschs konnten aus unserer Sicht sämtliche Aspekte bezüglich des durch die Amprion GmbH in vorgenannten Stellungnahmen erwähnten 3-Zonen-Modells geklärt werden.

Bezüglich der aktuellen Beteiligung teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 815 A im Maßstab 1: 500 mit Stand vom 08.03.2022 verläuft in ihrem 2 x 31,50 m = 63,00 m breiten Schutzstreifen die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung sowie die Leitungsmittellinie wurden bereits nachrichtlich in den vorgenannten Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Bezüglich der darin ausgewiesenen Baugebiete teilen wir Ihnen Folgendes mit:

MI 2

Im Mischgebiet MI 2 sind nur geschlossene Lager erlaubt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind. Diesen und den weiteren Belangen für das Mischgebiet MI 2 können wir zustimmen.

WA1.1, 1.2, 3, 4, 6 und MI 1

In den Baugebieten WA1.1, 1.2, 3, 4, 6 und MI 1 befinden sich die Baufenster außerhalb des Leitungsschutzstreifens, jedoch innerhalb der im Schreiben vom 10.08.2020 erwähnten Zone 2. Hier sind die Belange gem. des v. g. Schreibens zu berücksichtigen.

Im Übrigen regen wir an, in die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.6 („Immissionsschutz“; Seite 18f.) ergänzend aufzunehmen, dass von der oben genannten Höchstspannungsfreileitung Immissionen, insbesondere Geräuschemissionen, ausgehen.

Ergänzendes Schreiben am 25.04.22 eingegangen:

In Ergänzung dazu bittet Amprion zusätzlich folgende Belange in den Bebauungsplan zu übernehmen/berücksichtigen:

- Der Schutzstreifen der Leitung wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 241,0 m über NHN (bei einer Geländehöhe von durchschnittlich 232,0 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 9,0 m über EOK) ausgewiesen.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund wird gebeten, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Abwägung: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Im Bebauungsplan werden die Fläche im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung als Mischgebiet MI2 festgesetzt, wo keine Nutzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sind. Daneben wurden folgende Hinweise mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- In der ersten Reihe der Gebäude bzw. der Fassadenseiten außerhalb des Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung, sollten schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung vermieden werden.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.

Ergänzend wird als Hinweis aufgenommen, dass Amprion bei baulichen Vorhaben im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung zu beteiligen ist. Die Bauordnungsbehörde entscheidet aber letztendlich über einen Bauantrag.

Zudem wird das Kapitel 5.6 Immissionsschutz in der Begründung um mögliche Immissionen durch den Corona-Effekt ergänzt.

4.3 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 20.04.2022

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei

jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Es wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und darum gebeten folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es gibt keinen konkreten Hinweis auf ein Bodendenkmal, die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit möglichen Funden gelten auch ohne Hinweis im Bebauungsplan fort.

4.4 Bergische Industrie- und Handwerkskammer, 05.04.2022

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der IHK an die Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben und aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft die grundsätzlichen Bedenken zur Umwidmung der gewerblichen Baufläche zum Ausdruck gebracht.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815 A ist es, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan festgesetzte Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Der **Abwägung** der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu entnehmen, dass nach ihrer Einschätzung eine planerische Sicherung des Gewerbebestandes städtebaulich nicht erforderlich sei. Diese Einschätzung teilt die IHK nicht.

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist die Grundlage für Wertschöpfung, Wachstum und Sicherung von Arbeitsplätzen. Kern einer erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung ist das Angebot eines quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Flächenangebots. In Anbetracht des nachweislich knappen Gewerbeflächenangebots in Wuppertal und entsprechend der Zielsetzung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen, welches dem Schutz von Gewerbeflächen oberste Priorität einräumt, sollte die Gewerbefläche auch für gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben oder zumindest der entsprechende Nachweis geführt werden, die durch die Planung verloren gegangene Gewerbefläche an anderer Stelle als gewerbliche Baufläche zur Verfügung zu stellen.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Aufgrund des geringen Gewerbeflächenangebots und dem zu erwartenden Defizit ist Ziel der Stadtentwicklungspolitik, gewerbliche Bauflächen zu sichern.

Gleichwohl muss dieser Grundsatz Sinn machen, denn Standorte zu halten, die aufgrund der Lagequalität unattraktiv für Unternehmen sind, blockieren andere positive Entwicklungschancen.

Produzierende Unternehmen oder Großhandelsunternehmen wünschen sich i.d.R. Standorte ohne Emissionskonflikte. Neben möglichen Produktionsgeräuschen sind auch Ladergeräusche oder Geräusche durch an- und abfahrenden Verkehr zu bedenken. Häufig nehmen Unternehmen bereits ihre Geschäftstätigkeit in den frühen Morgenstunden auf oder beenden sie in den späten Abendstunden, was zu Konflikten mit den noch ruhenden bzw. den ruhebedürftigen Anwohnern führen kann. Eine besonders hohe Betroffenheit ist für die Anwohner der mehrgeschossigen Wohngebäude an der

Oberheidter Straße zu erwarten, die die Einfahrt zur Gewerbefläche flankieren. Diese Anwohner können durch den an- und abfahrenden Verkehr besonders empfindlich gestört werden.

Neben der Vermeidung von Emissionskonflikten ist die Lage ein wichtiger Faktor. Schnelle Erreichbarkeit und gute Sichtbarkeit geben häufig den Ausschlag für eine Standortentscheidung. Die Oberheidter Straße weist zwar mit 6,00 Meter Fahrbahnbreite einen ausreichenden Querschnitt auf, jedoch behindert der ruhende Verkehr den Verkehrsfluss. Auch eine gute Sichtbarkeit ist durch die Hinterlage nicht gegeben.

Das Gemengelagenkonzept der Stadt Wuppertal behandelt im Teilplan 6 – Sudberg den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A. Folgende Darstellung der bestehenden Gemengelagenstruktur ist dort wie folgt beschrieben: Das von dem Teilplan Sudberg erfasste Gebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Nordöstlich der Oberheidter Straße befindet sich in Einzellage noch eine Sägenfabrik. Die Sägenfabrik ist durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 815A planerisch gesichert. Ebenfalls ist planerisch gesichert, dass eine Wohnbebauung nicht heranrücken und damit den Gewerbebetrieb bedrängen kann. Nachbarbeschwerden bezüglich des Emissionsverhaltens der Sägenfabrik sind aber bisher nicht bekannt geworden.

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen ist einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung des Gewerbebestandes ist städtebaulich nicht erforderlich. Umnutzungsbestrebungen am Standort stünden allerdings einem verbindlich festgesetzten Gewerbegebiet im Bebauungsplan 815 A entgegen. Im konkreten Antragsfall wäre über Planänderungen zu entscheiden.

Zusammengenommen weist der Standort aus gewerblicher Sicht eher ungünstige Qualitätsmerkmale auf. Erfahrungsgemäß werden vergleichbare Liegenschaften eher als Lagerfläche oder als Stellplatz für Wohnwagen, Wohnmobile etc. genutzt. Damit bleibt der Standort hinter seinen Möglichkeiten zurück.

4.5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 18.03.2022

Der Fachbereich 12/123 Planung und Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung teilt mit, dass es keine Anregungen oder Bedenken gibt.

Der Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik teilt mit, dass es keine Anregungen und Bedenken gibt.

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zu der bekannt gegebenen Planung vorzubringen sind

Für die WSW mobil GmbH, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist, wird mitgeteilt, dass es keine Anregungen oder Bedenken gibt.

Stellungnahme der Stadtentwässerung:

Die in der vorherigen Stellungnahme geforderte Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes ist erfolgt und mit der WSW Energie & Wasser AG, Abt. 12/121 Planung Projektierung Entwässerung abgestimmt. Die Vorgaben für den Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Regenwassernetz sind berücksichtigt und in die Planung mit aufgenommen worden. Für den Überflutungsschutz der östlich angrenzenden Bebauung ist ein digitales Geländemodell erstellt und eine Verwallung für den Starkregenfall als Schutzmaßnahme festgesetzt worden. Zudem wird für Teile des Erschließungsgebietes ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis nach SIN 1986-100 im Rahmen des Bauantragsverfahrens

gefordert. Von daher bestehen gegen die 1.Änderung des BPL 815 „Oberheidter Str. / Häuschen" von Seiten der WSW Energie & Wasser AG keine Bedenken.

Hinweise

Die in dem Bebauungsplanentwurf festgesetzten Schutzwall und Retentionsfläche sollten ggf. noch als Baulast auf den entsprechenden Flurstücken in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

In der Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplans 815 „Oberheidter Straße/ Häuschen" wird in Kap. 5.2 das Erschließungsgebiet in die Teilbereiche 1 und 2 eingeteilt. Für den Teilbereich 2, östlich der Haupteerschließungsstraße gelegen, wurde abgestimmt, dass im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gefordert wird, um die notwendigen Retentionsvolumina auf den Grundstücken selbst nachzuweisen und eine Gefährdung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung weitestgehend auszuschließen.

In den Festsetzungen im Kap. 6.6.4 Überflutungsnachweis heißt es, dass für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA3 in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen ist. Aus dem Planentwurf ergibt sich allerdings, dass WA3-Flächen auch in Teilbereich 1 anzutreffen sind. Hier muss textlich und zeichnerisch eine eindeutige und einheitliche Aussage geschaffen werden, für welche Grundstücke der Überflutungsnachweis zu erbringen ist, ggf. mit einem eigenen farblich hervorgehobenen Grundstücksplan.

Weitere bauliche Maßnahmen innerhalb des Baugebietes, die den Eintrag von Niederschlagswasser in die R-Kanäle reduzieren wie z.B. Versickerung auf dem Grundstück, Gründach, Brauchwassernutzung, Sickerpflaster in Einfahrten und Stellplätzen etc. werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Entwässerungskonzept wurde zur erneuten Offenlagen entsprechend des geänderten Entwurfes angepasst und u.a. mit den Wuppertaler Stadtwerken abgestimmt.

Ergänzend wurde im Hinweis zum Überflutungsnachweis ein Grundstück herausgenommen, welches unmittelbar an das WA6 angrenzt. Zudem müssen Garagen und Carports sowie flachgeneigte Dächer gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet werden.

5. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.06. bis 08.07.22

5.1 Ein Bürger/ eine Bürgerin, 07.07.22

Anmerkungen zu Festlegungen im Bebauungsplan:

Ihre Würdigung: Geländeänderungen und Höhe der zukünftigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA3).

Mit der Eingabe zur Planung hatte der Bürger Bedenken hinsichtlich der Möglichkeiten zur Auslegung der Planvorgaben geäußert und hierbei auch einen Schwerpunkt auf die Gebäudehöhen gelegt. Im Rahmen der Würdigung (S. 46, 2' ter Abs.) wurde noch einmal die Sichtweise der Stadt präzisiert:

Im Bebauungsplan wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt und keine NHN-Höhen, da sich die maximalen Gebäudehöhen am tiefsten Punkt des interpolierten Sollgeländes im Bau Feld orientieren

müssen. Die möglichen Abgrabungen/ Anschüttungen dürfen hierbei nicht zu eine Veränderung der Gebäudehöhe am tiefsten Punkt des entsprechenden Geländepunktes führen

Diese Erläuterung wird dann noch mit der Skizze, Systemschnitt Häusgesbusch 43 bis Oberheidter Str. 69 a, ergänzt. In diesem Schnitt wird die obenstehende, schriftliche Würdigung eindeutig visualisiert.

Diese Klarstellung wird seitens der Bürger sehr begrüßt. Leider findet man in der Planbegründung und auch in den Planerläuterungen zum BPlan 815A Planteil 2 diese eindeutige Formulierung (siehe 34.1) nicht.

Hier heißt es:

Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. ... Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§9 Abs. 3BauGB i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO).

Da das Baufenster WA3 parallel zur Straße verschoben ist, sind die nächst gelegenen, im Plan vorgegebenen, Höhenpunkte natürlich die der Straßenplanung. Die, so versteht der Bürger die Würdigung, gewollte und damit vorgeschriebene Anwendung / Berücksichtigung des Tiefpunktes wird mit dem in der BPlan-Erläuterung verwendeten Beschreibung nicht klar; auch findet sich in dem zitierten Gesetz bzw. der Verordnung keine eindeutige Präzisierung.

Vorschlag: Redaktionelle Anpassungen des Wortlautes (34.1) passend zur Formulierung in der Würdigung. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen tiefsten Höhenpunkten (§9 Abs. 3BauGB i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO).

Würdigung: Zusätzlich Baurechte

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Würdigung werden verschiedene Punkte aufgeführt, die abschließend dann die Kenntnisnahme begründen. Mit Blick auf drei Kernaussagen der Würdigung möchten die Bürger nochmals Stellung nehmen:

1. Keine Rückmeldung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Hinweis auf die Anstoßfunktion der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung setzt voraus, dass dem Bürger alle Informationen vorlegen hätten, die er zur Einschätzung seiner eigenen Situation benötigt. Da erst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme von West-Netz/Amprion eingegangen ist, deren Inhalt und Wirkung den Bürgern zum Zeitpunkt der Beteiligung nicht bekannt war, konnten die Bürger erst im Rahmen der zweiten Beteiligung diesen Punkt einbringen. Die Stellungnahme schließt eindeutig einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen unter der Höchstspannungstrasse und damit eine Wohnbebauung aus. Dies hat im Rahmen des weiteren Planungsprozesses dann zur Anpassungen der Planungsgrenzen geführt, um die direkt unterhalb dieser Trasse (Leitungstrasse Zone 1) liegenden beiden Mehrfamilienhäuser Häusgesbusch Nr. 37 und 39 nicht im Bestand zu hinterfragen. Die Behandlung dieser Thematik wird mit Hinweis auf eventuell geplante zukünftige bauliche Änderungen an den Gebäuden auf das Bauordnungsverfahren verlagert.

2. Großer Handlungsspielraum innerhalb der Baugrenzen im Bestandsgebiet entlang Häusgesbusch

Es wird auf die nach altem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten auskömmlichen Möglichkeiten und großzügigen Baugrenzen entlang der Straße Häusgesbusch hingewiesen. Mit der nun vorliegenden Stellungnahme (WestNetz/Amprion) und dem Hinweis der Verwaltung auf die Befassung der Thematik (alter BPlan815A) im Rahmen der Bauordnung wird aber deutlich, dass sicherlich unter der Stromtrasse

keine neue „Wohnbebauung“ mehr ermöglicht wird. Unser Baufenster entlang der Straße Häusgesbusch liegt zu rd. 30% im Einflussbereich der Stromtrasse. Der von Ihnen genannte große Handlungsspielraum ist nun, ausgelöst durch die Überplanung der Gewerbegebietsfläche, nicht mehr gegeben. Die von uns angedachte Bebauung mit Einfamilienhäusern für unsere Kinder auf dem östlichen Flurstück ist nun stark eingeschränkt bzw. in Frage gestellt. Dieser Umstand war uns zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nicht bekannt.

3. Ohne konkrete Angaben kein neues Baurecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ja gerade das „Vehikel“, um Vorgaben für ein Baurecht vorzugeben. Damit wäre die Berücksichtigung, jetzt im Rahmen der Aufstellung eines BPlans, mit dem Hinweis auf Artenschutz, Erschließung, etc. mit Bauanfrage zu erbringen eine effiziente und einfache Vorgehensweise, zumal es sich um ein vollständig erschlossenes Flurstück handelt. Es wird erläutert, dass die zusätzlichen Baurechte auf den Grundstücken Oberheidter Str. 73 u. 75 im Rahmen des ersten städtebaulichen Entwurfs entstanden sind. Eine Bauvoranfrage liegt demnach für diese Grundstücke, genau wie bei dem Bürger, nicht vor. Zusätzlich müssten ja die bei dem Bürger fehlenden Untersuchungen für eine eingehende Prüfung des Baurechtes für diese Flächen in den veröffentlichten Gutachten zum Wohngebiet enthalten sein. Dies ist aber eben nicht der Fall; alle Gutachten beziehen sich rein auf die vom Investor im Zugriff befindlichen Flächen; die privaten Flächen im Bereich der Oberheidter Straße sind immer ausgenommen. Von daher bitten wir hier nochmals um planerische Gleichbehandlung.

Zusammenfassung: Da der Bürger nach Vorliegen der Ergebnisse der frühzeitigen Offenlage erkennen konnten, dass die Nutzung unseres Baufensters mit der durch den Investor angestoßenen, vorliegenden Planung deutlich eingeschränkt wird, haben wir im Rahmen der normalen Beteiligung den Hinweis/ die Berücksichtigung auf ein Baurecht, im Sinne einer planerischen Gleichbehandlung, eingebracht.

Es wird daher nochmals um Berücksichtigung eines Baufensters für ein „normales Einfamilienhaus“ auf dem westlichen Teil unseres Flurstückes gebeten.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu Geländeveränderungen und Höhe der zukünftigen Gebäude

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlage ist für einen Entwurfsverfasser eindeutig zu verstehen. Da nicht jede Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit einem Höhenpunkt versehen werden kann, wurde in der Festsetzung geschrieben, dass man zwischen den Höhenpunkten interpolieren muss. Es wird nicht der Höhenpunkt an der Straße verwendet, sondern die, dem Vorhaben am nächsten gelegenen Höhenpunkte innerhalb des Baufeldes für die Interpolation der relevanten Geländehöhe genutzt. Ergänzend sei nochmal - wie bereits in der Würdigung zur erneuten Offenlage beschrieben- darauf hingewiesen, dass mögliche Abgrabungen/ Anschüttungen hierbei nicht zu einer Veränderung der planerisch vorgesehenen Gebäudehöhe führen, da die im Plan festgesetzten -und nicht die neu geschaffenen- Geländehöhen als Grundlage für die Interpolation. Zusätzlich wurde noch die Zahl an Vollgeschossen festgesetzt, so dass ein Gebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen darf. Durch die Kombination mit den maximalen Gebäudehöhen fasst der Bebauungsplan durch die Festsetzungen einen relativ engen Rahmen, um eine massive Bebauung in diesem Bereich zu verhindern.

Zu zusätzliches Baurecht

Bereits in der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf die Problematik von

Wohnen im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung hingewiesen. D.h. die Information wurde frühzeitig mitgeteilt und nicht erst zur Offenlage dargelegt.

Erst zur erneuten Offenlage wurde von den Bürgern beschrieben, dass ein Baurecht westlich ihres bestehenden Gebäudes gewünscht wird. Durch die nun bekannte Lage für das gewünschte Baurecht können zwar Probleme hinsichtlich Altlasten und artenschutzrechtlicher Prüfung ausgeschlossen werden, da die gesamte Fläche der 1. Änderung in der artenschutzrechtlichen Prüfung mit untersucht wurde. Das Altlastengutachten hätte weitere Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nur die Fläche der ehemaligen Sägefabrik geprüft, wenn es dort Untersuchungsbedarf gegeben hätte. Insgesamt wurde auch hier der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung geprüft, was man der Begründung zum Bebauungsplan (s. 5.3 Begründung) entnehmen kann. Hier wurden alle Verdachtsflächen aufgezeigt und welche weiteren Maßnahmen ggfls. notwendig sind. Hier wird auch die Fläche Oberheidter Straße 75 erwähnt.

Ein Problem stellt aber möglicherweise die Erschließung des gewünschten Grundstückes mit Baurecht dar, da zwischen den Gebäuden an der Straße Häusgesbusch weniger als drei Meter liegen.

Die Bürger haben sich während der ersten Offenlage gegen die geplanten Einfamilienhäuser westlich ihrer Grundstücke gewandt, weil die geplanten Gebäude zu nah an ihren Gebäuden bzw. Außenanlagen gelegen hätten. Jetzt wird ein Baurecht westlich ihres Grundstückes gewünscht, welches noch näher als die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen an die Bestandsbebauung heranrückt. Hier gäbe es dann Einsprüche anderer angrenzender Anwohner, die ebenfalls gegen eine zu nahe Bebauung waren.

Durch Grunddienstbarkeiten des Netzbetreibers auf dem Grundstück des Bürgers, die als Eigentümer bekannt sein sollten, hat der Netzbetreiber – in den meisten Fällen – das Recht, geplante Bauwerke abzulehnen. Dies ist keine neue Erkenntnis, die Grunddienstbarkeiten bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten. Die Ausschöpfung des Baurechts im östlichen Bereich des Grundstückes des Bürgers kann bzw. muss im Bauordnungsverfahren ggfls. in Absprache mit dem Netzbetreiber geklärt werden. Dies liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung.