Abwägungsvorschläge zu den insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	**Datum**
Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte derzeit keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen zur Einsichtnahme im Internet, am Telefon und im Rathaus Barmen vorgestellt. Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.	21.02.- 04.03.2022
Stellungnahmen	
<u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
1.1 ein Bürger / eine Bürgerin	03.03.2022
1.2 ein Bürger / eine Bürgerin	03.03.2022
1.3 ein Bürger / eine Bürgerin	04.03.2022
1.4 ein Bürger / eine Bürgerin	04.03.2022
1.5 ein Bürger / eine Bürgerin	06.03.2022
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.6.2022 bis einschließlich 22.07.2022	
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
2.1 Anwaltskanzlei im Auftrag zweier Grundstückseigentümerinnen	20.07.2022
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom22.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
3.1 IHK Bergische Industrie- und Handelskammer	22.07.2022
3.2 Handwerkskammer Düsseldorf	15.07.2022
<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26 Luftverkehr	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 ländlichen Entwicklung und Bodenordnung	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 35.4 Denkmalangelegenheiten	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 51 Landschafts- und Naturschutz	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 52 Abfallwirtschaft	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.1 Immissionsschutz	22.07.2022
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 54 Gewässerschutz	22.07.2022

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 - 1.5 Stellungnahme: verschiedene Bürgerinnen / ein Bürger, 03.-06.03.2022

Die unmittelbar betroffenen Anwohner der oberhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke am Kuckelsberg befürchten negative Auswirkungen durch die im Rahmen des Planverfahrens geplan-

te Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zur Schaffung ggf. weiterer Baupotentiale. Folgende Anmerkungen wurden seitens der Bürger schriftlich vorgetragen. Die Bürger hatten ihre Bedenken bereits in einer Videokonferenz mit Vertretern des Ressorts 105 vorgetragen.

Zur besseren Übersicht sind die Anregungen und Fragen der Bürgerschaft thematisch gebündelt.

Sie befürchten:

Lärmimmissionen

- Bereits jetzt ist der Lärmbelästigungpegel aufgrund der Anlieferung der Waren enorm gestiegen und sollte eine/mehrere Etage(n) auf das aktuelle Lidlgebäude gebaut werden, so wird der Lärmpegel aufgrund der Schallentwicklung weiter stark ansteigen.
- Die Erhöhung des Gebäudes führt zu einer noch stärkeren Geräuschbelastung im Sinne einer Trichterwirkung.
- Die tägliche Anlieferung durch Lkws (ausgenommen Sonntag und an Feiertag) führt von frühmorgens bis spätabends (ca. 5.45 Uhr bis 21.30 Uhr) zu einer hohen Geräuschbelästigung im gesamten Haus (Woher die Fehlinformation kommt, dass dort „nur einmal am Tag“ angeliefert wird, ist unerklärlich.) Geräuschkulisse von laufenden Klimaanlagen, anspringenden Fahrzeug-kompressoren und anderen Be- und Entladegeräuschen wie z.B. den Fahrgeräuschen der Warentrollies auf der Laderampe und in den Fahrzeugen.
- Höhere Gebäude würden die „normalen“ Geräusche des zwischen den Gebäuden Lidl und Sporthalle liegenden Parkplatzes verstärken. Während der Woche werden hier Fahrzeuge rangiert, Türen geschlagen, (laute) Musik gehört und lautstark „kommuniziert".
- Am Wochenende werden hier schlimmstenfalls Fernlenkautos mit (kreischenden) Verbrennungsmotoren ausprobiert, Jugendliche erhalten „Fahrstunden" auf 2-Takt-Mini-Bikes und Motorradfahrer trainieren „Wheelis“.
- Auch wenn „nur“ 2 Skateboardfahrer den Sonntagnachmittag „stundenlang“ erst („ratternd“) über das Pflaster "Anlauf nehmen" um dann das Abspringen (und natürlich wieder Aufkommen) am Bordstein zu üben, kann das auf Dauer auf der Terrasse „ganz schön nerven", ebenso auf dem Parkplatz zwischen Lidl und der Sporthalle.
- Lärmimmissionen durch erneute Baumaßnahmen auf diesem Gelände.

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zum ursprünglichen Plan sind nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) ausreichend. Das schalltechnische Gutachten hat festgestellt, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes (LBM) /Discounter und der Vierfachsporthalle am geplanten Standort zulässig ist. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Der Schutzanspruch für die nordwestlich liegende Bebauung im Plangebiet bleibt Mischgebiet.

Der Nachweis des Einhaltens der akustischen Auslegungen erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Geräuschsituation umfassend rechnerisch untersucht. Die Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen: Gewerbelärm (Nahversorger): Nach dem derzeitigen Planungsstand lässt sich darstellen, dass an den am Rande des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern oberhalb des Plangebiets am Kuckelsberg die zulässigen Immissionspegel ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten werden. An den übrigen Wohnhäusern in der Umgebung ist mit Unterschreitungen der Richtwerte zu rechnen. Bedingung ist, dass nachts (d.h. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) Betriebsruhe herrscht. Gegebenenfalls durchlaufende Anlagen zur Kälteerzeugung und der Klimatechnik verursachen auch nachts keine unzulässigen Immissionspegel, wenn die zur Verfügung gestellten Angaben der Hersteller eingehalten werden. Sportlärm: Der Betrieb der Sporthalle selbst ist weitgehend unkritisch. Letztlich entstehen Geräuschimmissionen nur durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie Kommunikationsgeräusche vor dem Eingang. Geräusche durch den Schulsport sind hinzunehmen, hierzu zählen auch der Zu- und Abgang. Auch eine Nutzung an Wochenenden ist zulässig, da insgesamt die Richtwerte deutlich unterschritten werden. Die Novellierung der 18. BImSchV (seit dem 01.09.2017 in Kraft) eröffnet durch die Anhebung der Richtwerte mittags und abends wesentlich mehr Spielraum als früher. Allerdings ist zwingend, dass nach 22:00 Uhr Betriebsruhe herrscht, d.h. dass auch kleine Fahrzeugfahrten nicht mehr auftreten dürfen. Die haustechnischen Anlagen sind in ihrem Emissionsverhalten zu begrenzen.

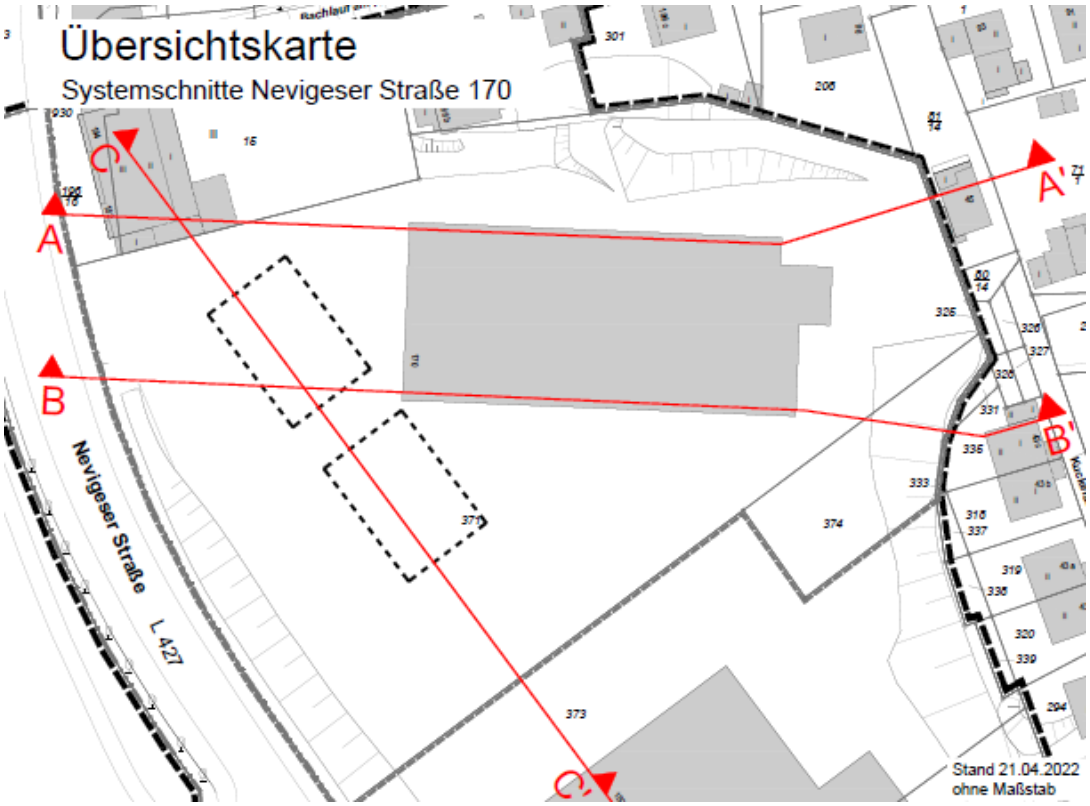
Eine ergänzende gutachterliche Aussage zur schalltechnischen Untersuchung– von der bestehenden Situation mit der Anlieferung ausgehend – führt zu keinen Bedenken. Die Immissionsrichtwerte werden weiterhin eingehalten (siehe Accon environmental consultans, Ergänzung des Schalltechnisches Fachgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße in Wuppertal, Köln 2022).

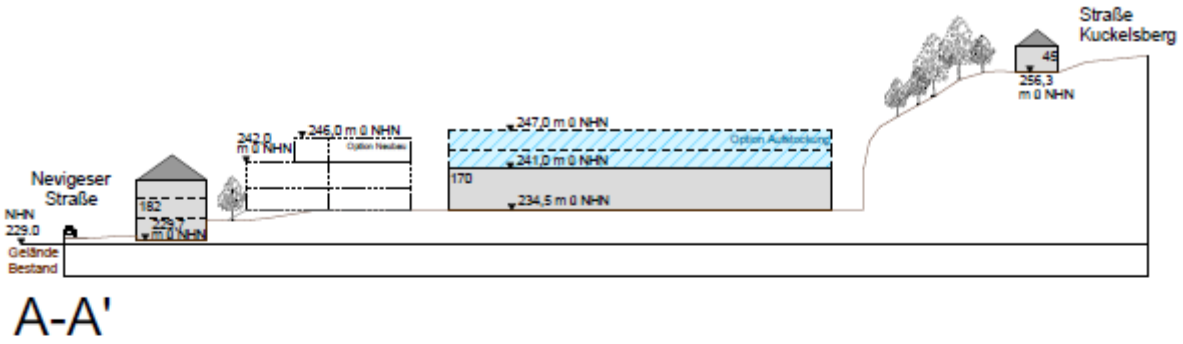
Die aufgeführten Beschwerden werden zur weiteren Prüfung an die UIB und die Bauaufsicht geleitet. Inwiefern durch organisatorische und technische Maßnahmen die beschriebenen Freizeitaktivitäten vom Lärmverhalten minimiert werden kann wird im weiteren Verfahren geklärt. Weitere Regelungen im Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Der angesprochene Baustellenlärm ist im Rahmen des normalen Baugeschehens unter Einhaltung der Auflagen im Genehmigungsverfahren hinzunehmen.

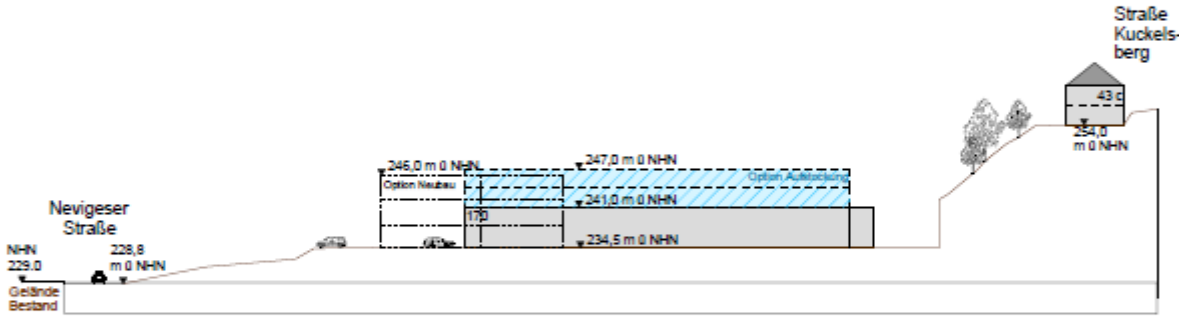
Einschränkung der Sichtachse / Wertminderung der Grundstücke

- Einschränkung der Sichtachsen durch eine Aufstockung des Lidl-Gebäudes bzw. einen anderweitigen Neubau auf dem Parkplatzgelände durch höhere Baukörper als zurzeit gegeben. Dadurch könnte es zu einer Wertminderung des Immobilieneigenturms kommen. Es wird darum gebeten, das geplante Vorhaben noch einmal zu überdenken bzw. zu überarbeiten und sicherzustellen, dass die aktuelle Höhe des Lidl-Gebäudes beibehalten (max. 241m) wird.
- Direkten Blick auf ein gewaltiges steriles Gebäude (Sporthalle), das nicht begrünt wurde.
- Da es kein konkretes Gesamtkonzept gibt, ist eine Veranschaulichung nicht möglich.

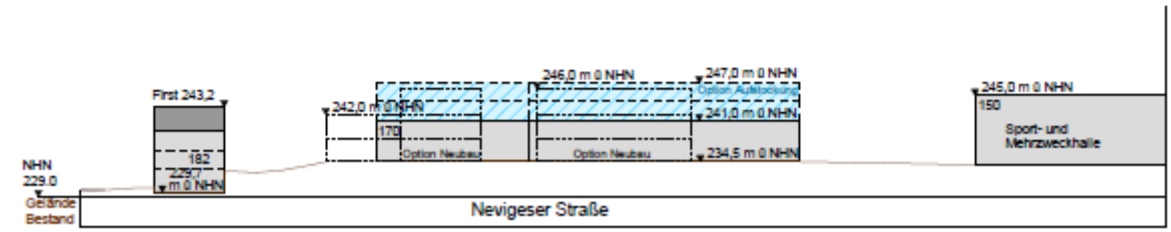

Übersichtskarte
Systemschnitte Nevigeser Straße 170
A
A'
B
B'
C
C'
Nevigeser Straße
L 427
Stand 21.04.2022
ohne Maßstab



A-A'



B-B'



C-C'

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geprüft werden, um so ggf. noch weitere Baupotentiale zu ermöglichen. Damit wird auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebiets zusätzlich gestützt.

Seitens der Planungsverwaltung wird diese Entwicklungsperspektive begrüßt. Zum einen entspricht sie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. In diesem ist das Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Zum anderen greift dies auch die aktuell hohe Nachfrage im Wohnbereich auf. Insbesondere in attraktiven Wohn-

lagen wie dem Katernberg ist dies eine Möglichkeit, um das Angebot an zeitgemäßem Wohnungen zu erhöhen.

Im festgesetzten Mischgebiet (MI 1) sollen maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden, damit eine zukünftige Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt. Darüber hinaus sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Dachflächen (bis 20° Dachneigung) vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die vorgesehenen Gebäudehöhen liegen bei 242,0 und max. 247,0 m ü. NHN. Damit liegen sie unterhalb des Geländeniveaus der Straße Kuckelsberg von254 -256,3 m ü. NHN. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung ist somit nicht gegeben.

Umweltaspekte

- Unter Naturschutzaspekten wird erwähnt, dass heimische Tiere ihren Lebensraum verloren haben.
- Viele Bäume mussten sterben. Umwelttechnisch nicht zu vertreten.
- Widersprechen der Änderung des Plans, dass noch mehr Lebensraum zugebaut wird

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zur Erstbewertung der ggf. im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Fachressort der Stadt durchgeführt. Die Bewertung kam zu dem Ergebnis:

Anhand der Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Arten im Plangebiet mit Sportplatz und Vereinsheim und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad, teilweise älterem Baumbestand in Form von Böschungsgrün an der Nevigeser Str. und im Bereich des rückwärtigen felsigen Steilhanges, konnte ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation sowie der Regenwasserrückhaltung bzw. –verdunstung ist vorgesehen, das alle Dachflächen (bis 20° Dachneigung) bei neuen Bauanträgen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Da es sich bei den Planungen bereits jetzt um nahezu vollständig versiegelte Bereiche handelt ist eine negative Betroffenheit von Umweltbelangen nicht gegeben. Die geplante vollständige Dachbegrünung minimiert den vorgesehenen Eingriff und sorgt darüber hinaus für die höher liegende Bebauung für ein attraktiveres Erscheinungsbild und eine Minimierung der sommerlichen Hitzeentwicklung.

---

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022

2.1 Stellungnahme: Anwaltskanzlei im Auftrag zweier Grundstückseigentümerinnen, 20.07.2022

Stellungnahme:

Eine Rechtsanwältin zeigt an, mit der Wahrnehmung der Interessen der Eigentümerinnen der Grundstücke Nevigeser Str. 182/184 -Gemarkung Elberfeld, Flur 42, Flurstücke 15 und 196/16 sowie Nevi-

geser Str. 186, Gemarkung Elberfeld, Flur 1, Flurstücke 431 1 87/7, 930 und 930 beauftragt und entsprechend bevollmächtigt zu sein und teilt mit:.

Das erstgenannte Grundstück liege im Geltungsbereich des derzeit verbindlichen Bebauungsplanes 187 ,,Am Anschlag", 4. Änderung. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet aus. Gleiches gilt für die Grundstücke Nevigeser Str. 186 a und 186 b.

Auch für das Grundstück Nevigeser Str. 142 und 1142a ist durch den vorgenannten Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ihrer Mandantinnen gegen die der Lidl erteilten Baugenehmigungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf den Bebauungsplan 1239 für unwirksam erachtet und zulässiger Weise als Satzung verworfen und somit sei der alte Bebauungsplan 187 rechtskräftig.

Die Mandantinnen vertreten die Meinung, dass das gewählte Verfahren ungeeignet ist, denn den Ihrer Meinung unwirksamen Bebauungsplan 1239 kann man nicht ändern. Insoweit bedarf es der Neuplanung für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes 1239 und nicht nur eines Teilbereiches.

Selbst wann es eine zulässige Änderungsplanung wäre, will die neue Planung erneut daran festhalten, mitten durch ein Gebäude die Plangebietsgrenze zu ziehen.

Die Planung diene offensichtlich allein dem Versuch der Behebung des vom Verwaltungsgericht festgestellten Missverhältnisses von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Gebiet Mi 1 des Bebauungsplans 1239. Dieser Mangel soll zugleich auch dadurch behoben werden, dass die seinerzeit nicht ohne Grund als unterschiedliche Baugebiete festgesetzten Baugebiete MI 1 und Mi 2 zusammengefasst werden. Hierzu fehlt jede substantielle Begründung für den Sinneswandel des Plangebers.

Auch der neuerliche Versuch; durch die planlose Ausweitung überbaubarer Grundstücksflächen so zu tun, als seien nunmehr mehr Flächen für Wohnnutzung vorhanden, ist zum Scheitern verurteilt, denn es soll nach den Erwägungen gerade weitere gewerbliche Nutzungen im MI 2 Gebiet ermöglich werden.

Die Mandantinnen sprechen sich auch gegen die Überplanung und der Festsetzung eines MI-Gebietes auf Ihrem Grundstück aus. Für die Zulässig einer Herabzonung würden keine Gründe dargelegt. Die Nutzung wären durch Baugenehmigungen gedeckt, so dass es einer Herabzonung nicht bedarf, diese dient ihrer Meinung der Anpassung an vorhandenes, sondern als Deckmantel für ein größeres Mischgebiet.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat in einem Urteil die Baugenehmigung für den Lebensmitteldiscounter vor dem Hintergrund der Nachbarklage als fehlerhaft angesehen. Nach Ansicht des Gerichts sind die für die Baugenehmigung maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1239 fehlerhaft im Hinblick auf die Festsetzung des Mischgebietes. Ein Mischgebiet erfordert ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Dieses ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben insbesondere aufgrund des Flächenumfangs des Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans unwirksam sind und nicht anzuwenden sind.

Die juristische Einschätzung des Gerichts wird seitens der Planungsverwaltung nicht geteilt, so dass mittlerweile ein Antrag auf Zulassung zur Berufung vor dem Oberverwaltungsgericht Münster anhängig ist. Das Urteil ist daher noch nicht rechtskräftig. Die weitere Entwicklung im Zulassungsverfahren bleibt nun abzuwarten. Zur Klarstellung wird der Änderungsbereich auf das bisherige MI2 ausgeweitet um im Planverfahren ein einziges Mischgebiet zu entwickeln und die bislang vorhandenen Nutzungen (Fliesenfachmarkt mit Verlegung und Wohnnutzungen) zu sichern und ihnen eine planungsrechtliche Erweiterungsperspektive zu geben. Der Fliesenfachmarkt stellt eine mischgebietstypische Nutzung dar, die nach Einschätzung der Planungsverwaltung nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre, da sie nicht der Gebietsversorgung dient. Damit findet seit Jahr(zehnt)en eine nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet verträgliche Nutzung statt.

Damit wird der verkehrsgünstigen Lage an der Nevigeser Straße Rechnung getragen die in ihrem Verlauf auch durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Auch der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan und seine geplante 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Die Behauptung die neue Planung würde erneut daran festhalten, mitten durch ein Gebäude die Plangebietsgrenze zu ziehen ist nicht nachvollziehbar, die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Grundstücksgrenze des Grundstückes Nevigeser Straße 184.

Stellungnahme:

Im Namen der Grundstückseigentümerinnen wird die Behauptung erhoben, dass im Rahmen des ‚Änderungsverfahrens" ein Grundstückeigentümer sich weiteres Baurecht erkaufen will, in dem er das Bebauungsplanverfahren der Stadt bezahlt. Insoweit geht es ganz offensichtlich nicht um die Verwirklichung städtebaulicher öffentlicher Belange, sondern allein darum, je nach Gestaltung des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt und der LJDL Dienstleistungs GmbH & Co KG Schadenersatzansprüche von der Stadt abzuwenden, weil auf dem Baugrundstück nicht, wie ausgekungelt gebaut werden kann oder Schadenersatzansprüche von der Stadt Wuppertal abzuwenden.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme stellt die subjektive Meinung der Mandantinnen zu einer angeblich unlauteren Durchführung des Bebauungsplanes in den Raum, was entschieden zurückgewiesen wird.

Das VG Düsseldorf hat mit Urteil vom 06.10.2021 Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes 1239 Sportplatz Nevigeser Straße geäußert.

Der Grundstückseigentümer hat als Reaktion auf das Urteil am 01.12.2021 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 1239 gestellt. Dieser Antrag sieht vor, dass das Grundstück des großflächigen, sich als atypisch darstellenden Nahversorgers zukünftig eine erweiterte städtebauliche Ausrichtung erhalten soll. Kern des Antrags ist der Wunsch, das neu festzusetzende Mischgebiet mit einem großzügigeren Baufenster und einer höheren maximalen Gebäudehöhe (Aufstockung) auszustatten.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geprüft werden, um so ggf. noch weitere Baupotentiale zu ermöglichen. Damit wird auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebiets zusätzlich gestützt. In der Begründung zum Sat-

zungsbeschluss heißt es: „*Darüber hinaus ist eine im MI-Gebiet ergänzende Wohnnutzung möglich, die im Kontext zum städtebaulichen Umfeld steht.*“ (Begründung, Kap. 6.1.2.1, S. 19).

Seitens der Planungsverwaltung wird diese Entwicklungsperspektive begrüßt. Zum einen entspricht sie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. In diesem ist das Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Zum anderen greift dies auch die aktuell hohe Nachfrage im Wohnbereich auf. Insbesondere in attraktiven Wohnlagen wie dem Katernberg ist dies eine Möglichkeit, um das Angebot an zeitgemäßem Wohnungen zu erhöhen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in der Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – mit vorgenannter Entwicklungsperspektive beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.12.2021.

Zur Behauptung eines durch den Bauherrn erkauften Baurechts folgender Hinweis:

Gemäß dem Ratsbeschluss der Stadt Wuppertal zur Drucksache VO/0222/10 ist die Planungsverwaltung gehalten für Planungsleistungen zugunsten Dritter eine Kostenbeteiligung seitens des Planungsbegünstigten in analoger Anwendung der HOAI zu erheben.

Stellungnahme:

Weiterhin wird behauptet, dass Anlass für die Planänderung der Wunsch des Eigentümers LIDL sein soll, die durch den Bebauungsplan Nr. 1239 genau auf den Baukörper des zur Baugenehmigung gestellten Marktes gefassten Festsetzungen zeichnerischer aber auch textlicher Art derart abzuändern dass auf dem LIDL--Markt noch Wohnbebauung aufgestockt werden kann. Bei diesem Wunsch handelt es sich um einen Fake. Wer sich den bereits errichteten Markt einmal genau angesehen hat, die Baupläne kennt, wird feststellen, dass die derzeit gewählte Art der Errichtung nicht im Ansatz geeignet ist, ein weitere Vollgeschosse zu tragen. Das aus einer Trapezblechkonstruktion bestehende Dach liegt auf Leimbinderkonstruktionen. Es wird bestritten, dass der derzeitige Baukörper überhaupt geeignet ist, ein weiteres Geschoss. dass in seiner Ausführung den einschlägigen Regelungen für den Geschosswohnungsbau zu entsprechen. Die geplante Umsetzung der Errichtung von Wohnbebauung würde aus hiesiger Sicht den weitgehenden Rückbau des Marktes und die einem Neubau gleich kommende Ertüchtigung der derzeitigen Bausubstanz erforderlich machen. Insoweit ist es dem Eigentümer durchaus zumutbar, sein Vorhaben an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1239 wenn er denn wider Erwarten doch wirksam sein sollte, auszurichten. Der Änderung der Festsetzungen bedarf es daher nicht.

Weiter wird die Frage aufgeworfen, ob unter dem Gesichtspunkt „wünschenswerter“ Wohnbebauung, eine Wohnbebauung, wo aus Gründen des Schallschutzes kein Fenster mehr geöffnet werden kann, „wünschenswerte“, Wohnbebauung ist. Auf der Rückseite des heutigen LILD-Marktes würden die Fenster quasi gegenüber der Stützwand das Hanges liegen. Es stellt sich den Mandantinnen die Frage, ob ein Bauen mit ausreichender Belichtung möglich ist.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme stellt die subjektive Meinung „Fake“ der Mandantinnen eines über die Durchführung baulicher Hochbaumaßnahmen dar, die nicht geteilt wird. Der Bauherr ist sicherlich in der Lage

mit Hilfe eines Architekturbüros und entsprechenden Büros für Haustechnik etc. eine für Ihn geeignete Variante eines Entwurfes für eine Aufstockung unter dem Gesichtspunkt „wünschenswerter“ Wohnbebauung zu erarbeiten. Die Einhaltung statischer und schalltechnischer Nachweise ist ebenso wie die Sicherstellung einer ordentlichen Belüftung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Stellungnahme:

Die Mandantinnen behaupten, dass die Festsetzung zusätzlicher Baufenster abwägungsfehlerhaft wäre, weil die Erschließung nicht gesichert ist. So auch lägen Teile der, Zufahrt zum Grundstück 184 b bis zu einer mutmaßlich öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr im Plangebiet, so dass der Plan nicht einmal die Erschließung der Grundstücke sichern kann. Gleiches gilt für das rückwärtige Baufenster auf dem Grundstück der Mandantinnen.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die zusätzlichen Baufenster (Nevigeser Straße 182, 184 und 186 b, nicht 184 b) befinden sich im bereits bebauten Siedlungszusammenhang und orientieren sich am Bestand. Der Bebauungsplan hat kein grundstücksbezogenes abschließendes Erschließungsangebot formuliert, da kein Steuerungsbedarf gesehen wird, da eine funktionsfähige private Erschließungsstraße vorhanden ist (ggf. sind privatrechtliche Regelungen über Baulasten erforderlich). Der rückwärtige Bereich des Baufensters Nevigeser Straße 182 und 184 wäre unter Durchführung baulicher Rückbau-Maßnahmen erreichbar.

Stellungnahme:

Die Mandantinnen machen sich die Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vom 27.12.2016 zum Aufstellungsbeschluss zu Eigen und machen die Argumentation zum Gegenstand ihrer Einwendungen und Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Der LIDL-Markt wird sich Ihrer Meinung unter dem Gesichtspunkt der Atypik nicht im Mischgebiet als zulässig erweisen.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe auch Pkt. 3.2 Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.07.2022

Der Stellungnahme wurde bereits im Ursprungsplan nicht gefolgt. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens wird unter Pkt. 4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal Seite 4ff. die Zulässigkeit und die Thematik der Atypik ausführlich abgehandelt und nachgewiesen.

An dieser Stelle wird auch auf die Stellungnahme der Handwerkskammer verwiesen. Die Handwerkskammer Düsseldorf bezieht zum aktuell vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren / Planentwurf insoweit Stellung, als keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.

Stellungnahme:

Die Mandantinnen stellen die Behauptung auf, dass die von LIDL initiierten Lärmgutachten ohne Aussagewert sind, weil sie mit nicht erwiesenen Parametern, etwa der Nutzungsfrequenz arbeiten. Das vorgelegte Schallgutachten trifft auch keine Feststellungen dazu, wie hoch die Lärmbelästigung für die Wohnbebauung / Wohnnutzung durch den Zu- und Abgangsverkehr zum LIDL-Markt wäre. Für eine städtebauliche Planung reicht es nicht, wenn man feststellt der Straßenlärm von der Nevigeser Str. lässt noch Wohnnutzung zu.

Die Aufstockung drückt eine weitere immissionsreiche Nutzung in die Ruhezone der straßennahen Bebauungg an der Nevigeser Straße. Die Zufahrt grenzt unmittelbar an das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück Nevigeser Straße 182-184. Da die Schlafzimmer der Wohnungen nach Süden ausgerichtet, betrifft der Lärm des Zu- und Abgangsverkehr die Räumlichkeiten unmittelbar.

Schließlich wird bemängelt, dass die beabsichtigte Planung wieder keine effektiven Schutznahmen zugunsten der Wohnbebauung Nevigeser Str. 182 bis 186 festsetzt.

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zum ursprünglichen Plan sind nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) ausreichend. Das schalltechnische Gutachten hat festgestellt, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes (LBM) /Discounter und der Vierfachsporthalle am geplanten Standort zulässig ist. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Eine ergänzende gutachterliche Aussage zur schalltechnischen Untersuchung– von der bestehenden Situation mit der Anlieferung ausgehend – führt zu keinen Bedenken. Die Immissionsrichtwerte werden weiterhin eingehalten (siehe Accon environmental consultans, Ergänzung des Schalltechnischen Fachgutachten). Auf der Grundlage der Planunterlagen, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf dem geplanten Marktgebäude vorsieht, ist geprüft worden, ob sich durch die geänderten Reflexionsbedingungen geänderte Beurteilungspegel an den Immissionspunkten ergeben. Die aktuelle Planung wurde in das digitale Modell übernommen und unter Beibehaltung der bisherigen Emissionsparameter die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten berechnet.

Für die benachbarte Wohnbebauung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Bebauung mit den Wohnnutzungen zu keinen Wahrnehmbaren Veränderungen führen wird. Die Immissionsrichtwerte werden weiterhin eingehalten.

Die gutachterliche Annahme entspricht im Übrigen erkennbar einem worst-case-Ansatz bei der Untersuchung möglicher Emissionen auf die Umgebungsbebauung, insbesondere die bestehende Wohnnutzung. Eine Entscheidung darüber, welche Nutzung im Baufeld letztlich angesiedelt wird, soll und kann der Lärmgutachter auf Ebene der Bauleitplanung nicht treffen.

Dass Im schalltechnischen Fachgutachten wechselseitige Schallauswirkungen verschiedener Nutzungen innerhalb des Baufensters nicht betrachtet werden, ist zwar richtig. Dies stellt aber kein Defizit des Bebauungsplanverfahrens dar. Denn eine solche Untersuchung konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen werden – entsprechende Lärmkonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen im Baufenster können (und müssen) in dieser Situation auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden. Grundsätzlich sind dann im Genehmigungsverfahren durch aktive oder passive Maßnahmen die Werte für Mischgebiete einzuhalten.

Eine Delegation von Lärmkonflikten auf das verwaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist grundsätzlich zulässig. Denn nicht in jedem Fall muss die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu bewältigende Konfliktlösung bereits umfassend sein. Der Plangeber kann durchaus die nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu lösenden Probleme dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen.

Das Plangebiet ist in den westlichen Randbereichen an der Nevigeser Straße stark vom Straßenverkehrslärm belastet. Dies liegt auch an den kleinen Abständen zur Straße. Diese Belastung wird jedoch weitgehend durch das bereits derzeit herrschende Verkehrsaufkommen verursacht. Im Fall von Neubauten ist daher passiver Lärmschutz bis hin zum Lärmpegelbereich V erforderlich.

Stellungnahme: Weiter würde die verkehrliche Situation auf Grund fehlender bzw. zu weniger Stellplätze und damit verbundenem Such- und Warteverkehr im Plangebiet führen, der bisher nicht lärmtechnisch berücksichtigt wurde.

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Dem Argument steigender Lärmbelastung auf Grund fehlender bzw. zu weniger Stellplätze und damit verbundenem Such- und Warteverkehr im Plangebiet kann nicht gefolgt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben, dadurch entfallen zwar bisherige „St"-Flächen. Stellplätze können aber weiterhin innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

Stellungnahme:

Die verkehrliche Situation auf der Nevigeser Straße ist durch die Einrichtung einer Linksabbiegerspur nachteilig verändert, den Verkehrsraum beschnitten und der Verkehrsfluss beeinträchtigt.

Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist geprüft worden, ob die aus der beabsichtigten Baumaßnahme resultierenden Verkehre leistungsfähig und sicher abgewickelt werden können und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation an der Einmündung in die Nevigeser Straße erforderlich werden. In der Betrachtung der Einzelströme im Bereich Nevigeser Straße / Zufahrt Plangebiet ergeben sich für den Rechtseinbieger aus dem Plangebiet und den Linksabbieger der nördlichen Zufahrt Nevigeser Straße nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen. Für den Linksabbiegestrom aus dem Plangebiet sind die Wartezeiten spürbar. Dennoch wird auch in der Nachmittagsspitze der Schwellenwert einer ausreichenden Leistungsfähigkeit nicht überschritten. Die Verkehrsqualität ist in der Nachmittagsspitzenstunde noch als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aber insbesondere aus Verkehrssicherheitserwägungen empfiehlt das Gutachten eine Signalisierung des Knotenpunktes. Eine Signalisierung des Knotenpunktes hat den Vorteil, dass eine gesicherte Fußgängerquerung unter vollem Signalschutz gewährleistet werden kann. Beschwerden aus dem mittlerweile laufenden Betrieb sind der Fachdienststelle nicht bekannt.

Stellungnahme:

Unter Naturschutzaspekten wird erwähnt, welche u.a. geschützten Tiere ehemals auf dem Sportplatz bzw. der dazugehörigen Waldfläche und den ebenso bewaldeten Flächen der Nachbargrundstücke angeblich lebten und heute noch leben, wie zum Beispiel Eulen, Feldhasen, Hummeln, Bienen, Wasserfledermäuse. Igel und Spatzen. Ebenfalls wurden mehrmals im Garten der Mandantinnen Rotfüchse und Rotwild gesichtet.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes und unterliegt somit nicht dem Landschaftsschutz.

Zur Erstbewertung der ggf. im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Fachressort der Stadt durchgeführt. Das Plangebiet liegt diesbezüglich im Bereich des Messtischblattes 4708 /2 Wuppertal-Elberfeld. Für diesen Bereich wurden die planungsrelevanten Arten gemäß der Datenbank des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (FIS / LINfos (LANUV)) bestimmt und bewertet. Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Lebensraumansprüche der relevanten Arten konnte im Plangebiet mit Sportplatz und Vereinsheim und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad, teilweise älterem Baumbestand in Form von Böschungsgrün an der Nevigeser Str. und im Bereich des rückwärtigen felsigen Steilhanges, ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Art-für Art-Betrachtung in Stufe II der Artenschutzprüfung (ASP) war nicht erforderlich.

Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind zum jetzigen Planungsstand von der Änderung des B-Planes 1239 nicht betroffen. Außerdem gilt zu bedenken, dass es sich um einen Kunstrasenplatz gehandelt hat.

Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen brücksichtigt:

Die Böschungsbereiche im MI und in der Gemeinbedarfsfläche sind als Pflanzflächen zu erhalten und werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist im Änderungsverfahren eine generelle Dachbegrünung festgesetzt worden. Zudem gilt das Anpflanzungsgebot eines Pflanzstreifens zum im Norden angrenzende MI 2. Hier ist eine immergrüne Heckenanpflanzung bestehend aus taxus baccata, Eibe oder ligustrum vulgaris atrovirens, Liguster anzupflanzen.

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022

3.1 Stellungnahme: IHK Bergische Industrie- und Handelskammer vom 22.07.2022

Die IHK teilt mit, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen erfolgen sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden soll, die unter anderem die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ermöglicht. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaupotentiale sowie ein qualitatives und quantitatives ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Standort der Plamos GmbH, Verlegung von Platten und Mosaik an der Nevigeser Straße 182 planungsrechtlich gesichert und dem alteingesessenen Fliesenfachmarkt eine planungsrechtliche Erweiterungsperspektive eingeräumt.

Gegen die Zielsetzung des Planverfahrens erhebt die IHK aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Bedenken, da gewerbliche Interessen nach ihrer Einschätzung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag zu 3.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.07.2022

Die Handwerkskammer Düsseldorf bezieht zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.

Abwägungsvorschlag zu 3.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.