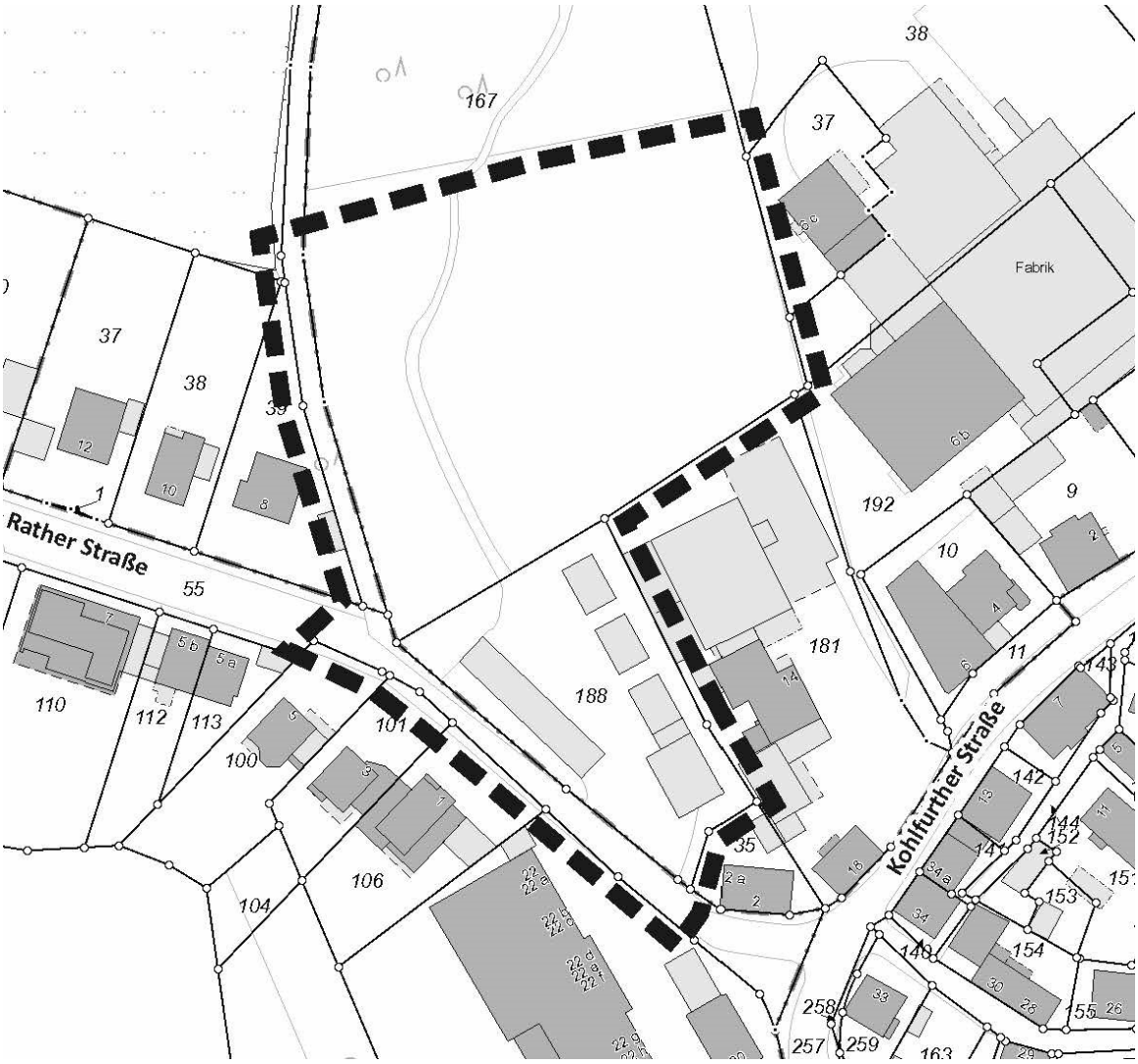
WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße -



Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	**Datum**
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.	
Stellungnahmen	
<u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
1.1 öffentliche Bürgerdiskussion	10.11.22
1.2 ein Bürger / eine Bürgerin	07.11.22
1.3 ein Bürger / eine Bürgerin	21.11.22
1.4 ein Bürger / eine Bürgerin	14.11.22
1.5 ein Bürger / eine Bürgerin	09.11.22
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.22 bis einschließlich 21.10.22	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
2.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH	27.09.22
2.2 IHK Bergische Industrie- und Handelskammer	19.10.22
<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
Handwerkskammer Düsseldorf	17.10.22
Geologischer Dienst	20.10.22
Bundeswehr	29.09.22
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	19.10.22
Bezirksregierung Düsseldorf	26.09.22
Wupperverband	13.10.22
Thyssengas	26.09.22
PLEdoc	24.10.22
Kampfmittelbeseitigungsdienst – Bezirksregierung Düsseldorf	19.10.22

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.11.22

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 10.11.22 in der Rathausstraße 6 im Ortskern von Cronenberg statt. Zudem kamen drei schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern zu dem Planverfahren.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuerst der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens kurz skizziert und im Anschluss die Planung vorgestellt. Die Planung wurde generell begrüßt. Besonderes Augenmerk wurde daraufgelegt, dass das vorhandene Gewerbe nicht durch die neue Planung beeinträchtigt wird und die Ansprüche der zwei angrenzenden Gewerbeunternehmen (Straßenverbreiterungen an

der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie eine weitere Lagerhalle) im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.
Des Weiteren wurde die Sicherung der Fußwegeverbindung bis zum Naturfreundehaus sowie der Lückenschluss des Gehweges zwischen Rather Straße 2a und 8 befürwortet. Die notwendige Fläche für den Gehweg wird vom Planbereich „abgeschnitten".
Die aus den Kleingruppen eingebrachten Anregungen und Bedenken sowie die schriftlichen Stellungnahmen wurden zu Themenblöcken zusammengefasst und gewürdigt. Während den Erläuterungen zum Planverfahren, gab es auch Anregungen zum unmittelbaren Umfeld des Planbereiches wie z.B. ein Parkverbot an der Rather Straße und die Verbesserung der Entwässerung in der Rather Straße/ Kohlfurther Straße etc.. Diese können jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden und wurden an die dafür verantwortlichen Fachbehörden weitergegeben.

Altlasten: Mehrere Bürger weisen auf Müll in dem Böschungsbereich zu dem Grundstück Rather Straße 8 hin. Hier sollen in der Vergangenheit jede Menge Aufschüttungen/ Ablagerungen vorgenommen worden sein. Zudem soll sich noch Schleifstaub auf den Flächen der Grabelandparzellen befinden. Daraufhin hat die Untere Bodenschutzbehörde viele alte Luftbilder überprüft, auf denen Flächen mit Müllansammlungen gefunden wurden. Es wurden weitere Untersuchungen veranlasst. Insgesamt wurde drei Bodengutachten in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass die Untersuchungen im westlichen Flächendrittel nördl. des Garagenhofes, insbesondere im nördlichen Teil davon, umweltrelevante Bodenbelastungen ergeben haben.

Grundsätzlich ist die Nutzungsverträglichkeit von vorhandenen Bodenbelastungen im Bauleitplanverfahren wirkungspfadbezogen zu bewerten. Die Gefährdung für die vorhandene (Park- und Freizeitfläche + Grünland) über den Direktkontakt ist ausgeräumt. Die ermittelten Bodenbelastungen stellen insbesondere eine potentielle Grundwassergefährdung dar. Die untersuchten belasteten Bereiche sind innerhalb der Gesamtauffüllung recht kleinräumig und das Grundwasser in größeren Tiefen anstehend, so dass nur ein geringes Belastungspotential abzuleiten ist, eine Grundwassergefahr somit nicht direkt zu besorgen ist. Bei späteren baulichen Tiefbaumaßnahmen sollten die oberflächennahen belasteten Bereiche ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Der Umgang mit den Belastungen in größeren Tiefenlagen ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der zukünftigen Nutzungsverträglichkeit (Bodenaustausch / -abdeckung und Entsorgung der belasteten Bodenmaterialien) können im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden, da die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau bekannt und die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren gesichert ist (siehe Pkt. 2.3.1 Altlastenerlass von 2005). Des Weiteren wird der Umgang mit den belasteten Böden im städtebaulichen Vertrag bzw. einem Bodenmanagementkonzept als Bestandteil der Baugenehmigung geregelt.

Damit diese Notwendigkeit auch im weiteren Verfahren und einem möglicherweise späteren Eigentümer bekannt ist, wurden die belastete Auffüllungsflächen gemäß § 9 Abs.

5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion gekennzeichnet (s. Bebauungsplannetwurf) und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Privatstraße: Die geplante Privatstraße soll Spielstraße werden, um den Autofahrern auch für das dahinterliegende Wohngebiet zu suggerieren, dass hier langsamer gefahren werden soll. Die private Straße erhält im Bebauungsplan die Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Da über die neue Straße hauptsächlich die neuen Wohnhäuser sowie Garagen erschlossen werden und die Straße zudem geschwungen ist, wird generell nicht von viel Verkehr und hohen Geschwindigkeiten ausgegangen. Die neue Gewerbehalle des angrenzenden Unternehmens wird über das eigene Grundstück von der Kohlfurther Straße erschlossen.

Grünsprecht: Eine Bürgerin weist auf Grünspechte im Planbereich, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt wurden. Gem. der Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die artenschutzrechtliche Prüfung vollständig. Der Grünsprecht gehört nicht zu den gefährdeten Arten.

Versickerung: Eine Bürgerin wünscht sich, dass gerade im Bereich der ersten zwei geplanten Einfamilienhäuser eine geringe GRZ (Versiegelung) angewendet wird, viele zu versiegelte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien umgesetzt werden und auch begrünte Flachdächer zugelassen werden sollen → Stichwort Schwammstadt.

Im Bereich der geplanten Wohngebäude im MI2 ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Damit werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete in diesem Planbereich um 0,2 unterschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind darüber hinaus überall flache bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt, die begrünt werden müssen. Zudem sind neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit auf geweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein mit einem Abflussbeiwert von 0,1 bis 0,25 zu versehen.

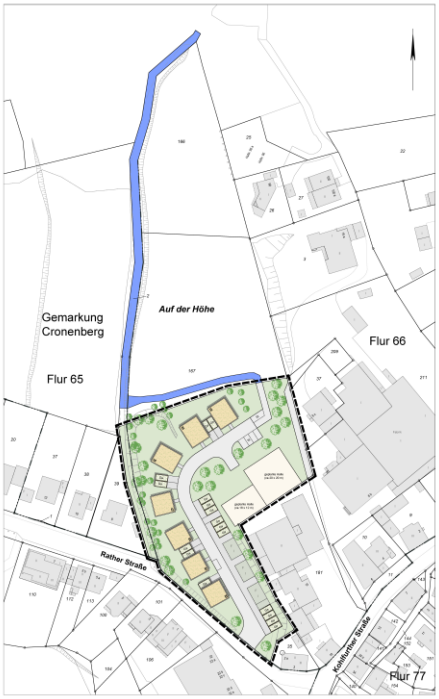
Immissionsgutachten: Die angrenzenden Gewerbeunternehmen hinterfragen die durch das Immissionsgutachten angegebenen notwendigen Höhen der Hallen von 12 Metern für den Immissionsschutz. Die gewünschte Halle soll nur eine Höhe von 6,5 m aufweisen, höhere Hallen könnten überhaupt nicht mit den vorhandenen Gabelstaplern bedient werden. Das Gutachten wurde nochmal in Bezug auf eine gewünschte Hallenhöhe von 6,5 m überprüft. Auch hier werden die Lärmwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten. Die Höhe wurde entsprechend angepasst (s. auch Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – der Stadt Wuppertal, September 2023).

1.1 Stellungnahme eines Bürgers/ einer Bürgerin, 07.11.22

1) Die Wegesicherung des alten Kirchwegs sollte nun wirklich auch rechtlich abgesichert werden. Das muss sich auch auf das angrenzende Grundstück nördlich des Plangebiets erstrecken. Begründung: Bei der Umsetzung des BP 1152 ein paar Jahre

zuvor wurde aus der Zusicherung der Sicherung des Wegerechts dann eine Sackgasse, da ein Eigentümer das angrenzende Grundstück erworben hat und dort das Wegerecht nicht gesichert wurde. Dadurch werden immer mehr Zuwegungen blockiert. Bei dem BP 1152 wurden so an beiden Seiten die vorher allgemein genutzten Wege durch die neuen Grundstücksnutzungen für die Allgemeinheit blockiert. Damit werden die Zugänge zwischen Berghausen und dem Dorfkern parallel zur viel befahrenen Berghauser Straße immer weiter reduziert. Das sollte vermieden werden.

2) Die Planungsrechtlichen Ideen und Vorgaben sollten diesmal auch in den rechtlichen Vorgaben für die Bebauung umgesetzt werden. Am dem Beispiel des BP 1152 lässt sich gut nachvollziehen, was aus den Vorgaben des Planungsstadiums dann letztlich geworden ist: Giebelausrichtung, freie Sichtachsen Richtung Dorfkern, Zugänglichkeit der Wege links und rechts des Plangebietes: das alles wurde nicht umgesetzt….
3) Die Regenwasserentwässerung auf die Rather Straße wird aufgrund der bebauten Grundstücke nur an der östlichen Grenze des Grundstücks Rather Straße 8 möglich sein. Dabei ist zu bedenken, dass das Gelände der neuen Wohnbebauung demgegenüber in nördliche Richtung abfällt. Somit wird eine zusätzliche zweite Entwässerung nötig sein.
4) Der Abwasseranschluss wurde bereits aus den Neubauten der BP 1152 nur bis zur Einmündung Rather Straße in die Kohlfurther Straße geführt und nicht bis zur Berghauser Straße. Das zusätzliche Abwasser hat zu bis heute anhaltenden Problemen in dem Pumpwerk im unteren Bereich der Kohlfurther Straße 78 (Einmündung Schwaffert) geführt. Daher sollte die Abwasser-Entsorgung nun nicht nochmal zusätzlich in die Kohlfurther Straße erfolgen, da das zusätzliche Volumen dann abermals gepumpt werden müsste. Daher sollte die Abwasserentsorgung des Gebiets diesmal bis zur Berghauser Straße ausgebaut werden.
5) Für den Fall einer später als erforderlich angesehen Verbreiterung der Rather Straße in dem bisher nicht ausgebauten Bereich zwischen den Häusern Rather Straße 2 und Rather Straße 8 sollte ein entsprechender Bereich für den Straßenbau bei der Aufstellung der neuen Grundstücke als Verkehrsfläche gesichert werden. Eine alternative Verbreiterung auf der anderen Seite Richtung des Grundstücks Kohlfurther Straße 22 würde zu einem erheblichen straßenbaulichen Aufwand führen, da die Straße dort durch eine neue versetzte Stützmauer abzufangen wäre.



Würdigungsvorschlag zu 1.1: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Zu 1) Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Fußwegeverbindung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und grundbuchlich gesichert. Die darüber hinaus gehende Wegeverbindung in das dahinterliegende

Landschaftsschutzgebiet konnte ebenfalls bis zum Wendebereich Hülsberg gesichert werden.

Zu 2) An die Festsetzungen des Bebauungsplanes muss sich die zukünftige Bebauung halten und entsprechend bauen. Die Überprüfung hierzu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. durch die Bauordnung.

Zu 3) -und 4) In der Rather Straße liegt momentan nur eine Schmutzwasserdruckleitung, die bereits ausgelastet ist. In der Kohlfurther Straße befindet sich ein Schmutzwasser-und ein Regenwasserkanal. Aufgrund der Höhensituation kann das Grundstück nur hier über entwässert werden. Der Anschluss vom Plangebiet bis an den Schacht in der Kohlfurther Straße muss neu erstellt werden.

Im Vorfeld der Planung hat zwischen der Unteren Wasserbehörde, der WSW und den Eigentümern in Bezug auf die Entwässerung ein reger Austausch stattgefunden. Als Ergebnis wird das Plangebiet an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanal in der Kohlfurther Straße angeschlossen. Dabei hat der Anschluss an den Regenwasserkanal gedrosselt zu erfolgen. Der Anschluss an die Bestandskanäle ist durch den Eigentümer zu erstellen. Aus diesem Grund bestehen keine weiteren Bedenken.

Zu 5) Ein Teil der privaten Fläche wird zukünftig für einen Fußweg/Bürgersteig entlang der Rather Straße verwendet und entsprechend ausgebaut. Auch hier wird teilweise eine Stützmauer notwendig sein, um den angrenzenden Hang abzufangen.

1.2 und 1.3 zwei Stellungnahmen von Bürgers/ einer Bürgerin, 09.11.22 und 14.11.22

Mehrere Anwohnerinnen/ Anwohner aus der Rather Straße interessieren sich für die Entwässerung der künftigen Neubauten, da bei dem großen Unwetter 2021 erheblich viel Wasser von den überliegenden Grundstücken kam. Die Hanglage im nördlichen Teil der Rather Straße, direkt unterhalb des geplanten Bebauungsgebietes, lässt keine weitere Aufnahme bzw. Versickerung zusätzlicher Entwässerung zu. Das Bodengutachten hat damals noch schlechte Versickerungswerte ergeben. Des Weiteren hat die Stadt seinerseits schon die Bodengutachten missachtet und die Rigolen, die eigentlich nur im äußersten nördlichen Teil des Grundstückes und möglichst weit weg von den Häusern angelegt werden sollten, anderweitig, wie z.B. im südlichen Teil (Vorgarten, Terrassenbereich) genehmigt. Dies war ein großer Fehler. Es wird daher eine vernünftige Entwässerung verlangt. Die Entwässerung der geplanten Neubauten muss zwingend in die Kanalisation in der Kohlfurther Straße eingeleitet werden.

Würdigungsvorschlag zu 1.2 und 1.3: Der Stellungnahmen wird gefolgt.

In der Rather Straße liegt momentan nur eine Schmutzwasserdruckleitung, die bereits ausgelastet ist. In der Kohlfurther Straße befindet sich ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Aufgrund der Höhensituation kann das Grundstück hier über entwässert werden. Der Anschluss vom Plangebiet bis an den Schacht in der Kohlfuther Straße muss neu erstellt werden.

Im Vorfeld der Planung hat zwischen der Unteren Wasserbehörde, der WSW und den Eigentümern in Bezug auf die Entwässerung ein reger Austausch stattgefunden. Als Ergebnis wird das Plangebiet an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanal in der Kohlfurther Straße angeschlossen. Dabei hat der Anschluss an den Regenwasserkanal gedrosselt zu erfolgen. Der Anschluss an die Bestandskanäle ist durch den Eigentümer zu erstellen. Aus diesem Grund bestehen keine weiteren Bedenken.

---

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.22 bis einschließlich 21.10.22

2.1 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 27.09.22

Der Fachbereich Projektierung Anlagen, Leitungen Strom merkt an, dass das Plangebiet von einer Stromversorgungsleitung als Freileitung gekreuzt wird. Je nach Leitungsbedarf werden für die Stromversorgung gegebenenfalls umfangreiche Kabelverlegungen und die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für die Kabelverlegung sind freie Trassen außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Baumstandorten bzw. min. 2,5 m von geplanten Baumstandorten sicher zu stellen.

Fachbereich Planung Projektierung Entwässerung: Im Vorfeld der Planung hat zwischen der Unteren Wasserbehörde, der WSW und den Eigentümern in Bezug auf die Entwässerung ein reger Austausch stattgefunden. Als Ergebnis wird das Plangebiet an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanal in der Kohlfurther Straße angeschlossen. Dabei hat der Anschluss an den Regenwasserkanal gedrosselt zu erfolgen. Der Anschluss an die Bestandskanäle ist durch den Eigentümer zu erstellen. Aus diesem Grund bestehen keine weiteren Bedenken. Es werden alle Festsetzungen begrüßt, die einen temporären Rückhalt von Niederschlagswasser bedeuten wie z.B. Gründächer, Sickerpflaster vor Gebäuden, Stellplätzen, Müllcontainern, Brauchwassernutzung.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt und zur Kenntnis genommen.

Die Eigentümer wurden über die möglichweise anstehenden umfangreichen Kabelverlegungen unterrichtet. Die Trafostation kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überall flache bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt, die begrünt werden müssen. Zudem sind neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit auf geweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein mit einem Abflussbeiwert von 0,1 bis 0,25 zu versehen.

2.2 Stellungnahme: IHK Bergische Industrie- und Handelskammer, 19.10.22

Nach Rücksprache mit den von der Planung betroffenen Unternehmen Julius Berger

GmbH & Co. KG und Hundt Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG erhebt die IHK im momentanen Planungsstadium gegen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Bedenken.

Gemeinsam mit den Unternehmen wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens um die Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:

Bei dem einen Gewerbebetrieb (Firma Hundt) geht es um die Erweiterungsflächen für eine Lagerhalle (ca. 400 m2) im Plangebiet. Diese Interessen werden bereits in der Kurzbegründung genannt. Bei dem zweiten Gewerbebetrieb (Firma Julius Berger) geht es um die Verbreiterung der Zufahrt (ca. 3 Meter tief) auf der Gesamtlänge des Plangebietes, um eine ausreichend breite Zufahrt für LKWs auf das Hintergelände des bestehenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Daher sollte das Baufenster für die Errichtung der neuen Gewerbehalle so positioniert werden, dass in dem Grenzbereich (Flurstück 210, 37, 38, Flur 66, Gemarkung Nr. 3279) noch ein ausreichend breiter Streifen von ca. 3 Metern bleibt, um eine zukünftige Verbreiterung der Zufahrt für das Unternehmen Julius Berger zu ermöglichen.

Ferner wird auf eine fehlerhafte Beschreibung unter dem Punkt Planungsanlass und -ziel hinweisen. Im dritten Absatz wird von "westlich" des Garagenhofes gesprochen, hier müsste es östlich heißen.

Um die benötigten Flächen aus unternehmerischer Sicht auch effektiv nutzen zu können, bitten die Unternehmen darum keine weiteren Abstandsflächen zwischen der Halle (im Plan 15 x 15), des Verbreiterungsstreifens der Firma Berger (östlich dieser Halle) und den weiteren Garagen (im Plan mit 9 x 12 und 6 x 12 bezeichnet) in westlicher Richtung festzusetzen.

Die Bergische IHK bittet, die Belange der Unternehmen in der weiteren Planung zu berücksichtigen sowie deren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in Abstimmung mit den angrenzenden Unternehmen erarbeitet. Die Firma Hundt kann, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, eine Fläche mit Baurecht für eine Halle erwerben. Für die Firma Berger wurde ein drei Meter breiter Streifen entlang ihres Grundstückes, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, mit einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer belegt. Auch hier besteht die Möglichkeit die Fläche zu erwerben. Die darüber hinaus gewünschte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und steht nicht für bauliche Anlagen zur Verfügung.

Die fehlerhafte Beschreibung der Himmelsrichtung wurde korrigiert.

Die Firma Hundt kann die Fläche der künftigen Halle mit ihrem restlichen Grundstück vereinen, so dass durch den Bau keine Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück ausgelöst werden. Die westlich daran geplanten Garagen/ Halle der Projektentwickler lösen ebenfalls keine Abstandflächen aus, da durch festgesetzte Baulinien keine andere

Möglichkeit bleibt, als auf die Grenze zu bauen. Die Abstandflächen fallen gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW weg. Bezüglich der ansonsten notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hebt der Bebauungsplan hierfür die Abstandflächenregelungen gem. der Landesbauordnung auf.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Unternehmen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, sondern erweitert.