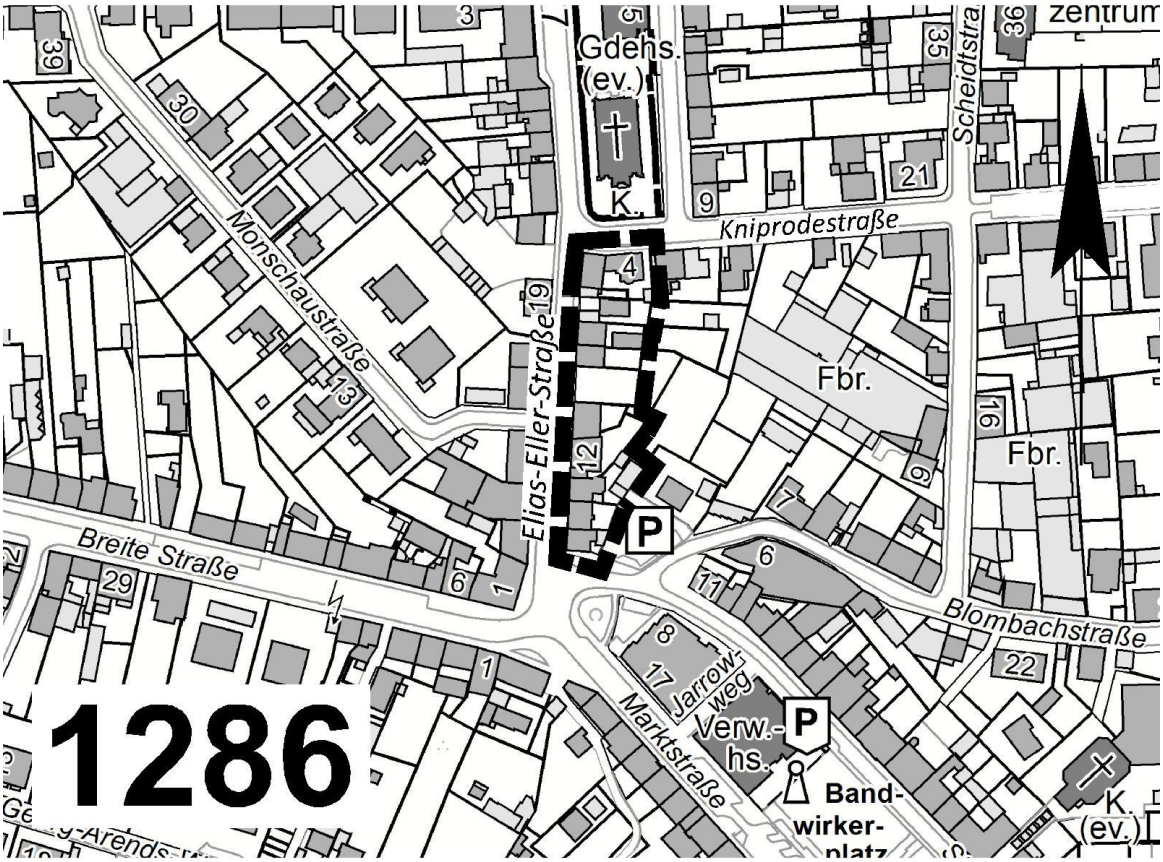
ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1286 - Elias-Eller-Straße -



Stand 11.2023

Satzungsbeschluss

Abwägungsvorschläge zu den insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 Ein Bürger	 30.10.2023
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 **Stellungnahmen** <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst 2.2 Wuppertaler Stadtwerke <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> 2.3 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 2.4 Handwerkskammer Düsseldorf 2.5 Bergische Industrie- und Handelskammer 2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez 53 – Bauleitplanung	 22.09.2023 22.09.2023 13.10.2023 23.10.2023 25.10.2023 31.10.2023

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023

Im Rahmen der öffentlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein.

1.1 Stellungnahme: Ein Bürger, 30.10.2023

Der Bürger war am 17.10.2023 bei der Bürgerberatung Bauen der Stadt Wuppertal und informierte sich dort über einen Antrag zur Nutzungsänderung für die Elias-Eller-Straße 16. Die Fläche des Grundstücks hat der Bürger bereits angemietet und möchte dort nun hochwertige Fahrzeuge präsentieren. Dabei werden verkaufsfertige Fahrzeuge lediglich zum Verkauf auf dem Grundstück abgestellt. Um sein Vorhaben umzusetzen, beabsichtigt der Bürger das Grundstück zu pflegen. Darüber hinaus möchte er auf dem Grundstück keine Werkstatt und kein Lager errichten.

Aktuell ist das Grundstück nach Aussage des Bürgers verwildert und wird von anderen Bürgern genutzt, um dort illegal Müll zu entsorgen. Erste Maßnahmen für eine Beseitigung der Missstände hat der Bürger bereits in Eigenregie durchgeführt und das Grundstück von Müll und wild gewachsenen Sträuchern befreit. Daher wäre nach Meinung des Bürgers eine Nutzungsänderung, welche den Verkauf von hochwertigen Fahrzeugen dort erlaubt, eine Aufwertung der Elias-Eller-Straße.

Zudem weist der Bürger in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der derzeitige Eigentümer des Grundstücks Elias-Eller-Straße 16 kein Interesse daran hat, die Baulücke zu schließen und ein Gebäude dort zu realisieren.

Seinem Vorhaben steht nun die geplante planerischen Festsetzung A1 im Bebauungsplan 1286 – Elias-Eller-Straße – entgegen.

Abwägungsvorschlag zu 1.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der vorgebrachten Stellungnahme des Bürgers wird nicht gefolgt, da das beschriebene Vorhaben nicht mit den konzeptionellen Zielen der Stadt Wuppertal vereinbar ist. Insbesondere im Bereich der Elias-Eller-Straße wird eine Baulückenschließung angestrebt. Grund dafür ist die Lage der Elias-Eller-Straße. Diese, besonders der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1286, bildet den Eingangsbereich in das Ronsdorfer Zentrum. Daher besteht hier eine hohe öffentliche Wahrnehmbarkeit des Grundstücks.

Ein weiterer Grund, warum der Stellungnahme nicht gefolgt werden kann, ist, dass das beschriebene Grundstück eine potenzielle Fläche darstellt, auf der die wohnbauliche Nutzung im Stadtteil Ronsdorf gefördert werden kann. Darüber hinaus begünstigt eine Bebauung auch das harmonische Gesamtbild des Zentrums von Ronsdorf.

Zusammengefasst kann eine Bebauung, welche sich städtebaulich hinsichtlich ihrer Form (SD sowie Dachneigung) und Höhe (II bis III Vollgeschosse) in die Umgebung einfügt, mehrere positive Effekte für den Stadtteil Ronsdorf bringen, was von einem Kfz-Handel nicht zu erwarten ist. Mit rein ebenerdigen Nutzungen wie einem Kfz-Handel, der vorliegend nicht in einem Gebäude erfolgen soll, wird die geschlossene Bebauung unterbrochen. Folglich bleibt es bei der Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine geschlossene Bebauung mit gemischten Nutzungsstrukturen vorzusehen.

Hierzu liegen auch bisherige politische Beschlüsse vor. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat dazu am 25.08.2022 den Aufstellungsbeschluss und am 31.08.2023 den Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 1286 – Elias-Eller-Straße – gefasst.

Die in der Stellungnahme beschriebenen Missstände auf dem Grundstück Elias-Eller-Straße 16 sind für den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht relevant.

Die Stadt Wuppertal folgt der Stellungnahme der Bergische Industrie- und Handelskammer (s. Stellungnahme 2.5). Es wird ein Kontakt zwischen dem Bürger und der Wirtschaftsförderung hergestellt, sodass die Wirtschaftsförderung dem Bürger helfen kann, im Stadtteil Ronsdorf ein geeigneteres Grundstück für sein Vorhaben zu finden.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen mehrere Stellungnahmen ein.

2.1 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst, 22.09.2023

Aufgrund von Hinweisen auf vermehrte Bombenabwürfe in den Jahren 1939 bis 1945 wird empfohlen eine Überprüfung der zu überbaubauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen. Sofern es Aufschüttungen nach 1945 gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Abwägungsvorschlag zu 2.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Untersuchungen durchgeführt, sobald ein konkreter Verdacht auf Blindgänger besteht. Dieser wurde vorliegend vom KDB nicht benannt. Im Zuge der Bauordnungsverfahren wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden.

Es wird in den Bebauungsplan jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass eine Kampfmitteluntersuchung und bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Bohrlochdetektion empfohlen wird.

2.2 Stellungnahme: Wuppertaler Stadtwerke, 22.09.2023

Folgende Fachbereiche haben keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen:

- Fachbereich 12/123 - Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung
- Fachbereich VNB/52 - Projektierung Anlagen, Leitungen Strom
- Fachbereich VNB/51 – Nachrichtentechnik
- WSW mobil GmbH
- Stadt Wuppertal, Wasserversorgung
- Bergische Trinkwasser Verbund-GmbH

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung hatte bereits im Zuge der verwaltungsinternen frühzeitigen Abstimmung Stellung genommen. Nachfolgend sind nur die Aspekte wiedergegeben, die bei einer baulichen Erschließung von Grundstücken zu berücksichtigen sind:

- In der Elias-Eller-Straße ist ein Mischkanal DN 600/900 MA vorhanden, an den angeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Hausanschlüsse und von der Straße und den Gehwegen über Sinkkästen (Gullys) dem Mischkanal zugeführt.
- Das Entwässerungssystem in Ronsdorf ist hydraulisch überlastet, neue versiegelte Flächen sollten nicht an den Mischkanal angeschlossen werden. Im Fall einer wohnbaulichen Erschließung ist darauf zu achten, eine möglichst große Fläche des rückwärtigen Grundstückes zu entsiegeln und ggf. anfallendes Niederschlagswasser zu versickern und nur das anfallende Schmutzwasser in den Mischkanal einzuleiten. Sollte eine Versickerung vor Ort nicht möglich sein, so darf maximal mit dem derzeitigen Anschlusswert in den Mischkanal eingeleitet werden, ggf. ist eine Rückhaltung, z.B. als Retentionsdach, zu errichten.

Abwägungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Entwässerung wurde bereits mit in die planungsrechtliche Festsetzung A2. aufgenommen. Demnach sollen auf Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15% Neigung eine extensive Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm, umgesetzt werden. Die Festsetzung folgt dem Beschluss des Rates der Stadt vom 16.12.2019 (Drucksache VO/0782/19), „dass bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern (bis 15 Grad) auf eine zumindest extensive Dachbegrünung hinzuwirken ist. In Bauleitplanverfahren soll Dachbegrünung festgesetzt werden. Damit sollen eine Verbesserung des Stadtklimas und der Luftqualität sowie eine Rückhaltung von Regenwasser erreicht werden.“

Aus städtebaulichen Gründen sind entlang der Straße nur bauliche Anlagen zulässig, die ein Satteldach mit einem Mindest- und Höchstmaß von 35° - 45° haben, da dies bei den bestehenden Gebäuden vorherrschend ist. Dort ist allerdings keine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben, aber auch nicht ausgeschlossen und theoretisch auch möglich.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass in der hier betroffenen Baulücke lediglich ein neues Gebäude entstehen kann und somit der Schmutzwasseranfall lediglich geringfügig erhöht wird.

2.3 Stellungnahme: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 13.10.2023

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.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege verweist daher auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern) und bittet, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Abwägungsvorschlag zu 2.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte des gewünschten Hinweises ergeben sich aus § 16 Denkmalschutzgesetz. Da dieses Gesetz ohnehin allgemeingültig und somit von jedermann zu beachten ist, erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens kein zusätzlicher Hinweis. Eine Beachtung aller denkmalschutzrechtlicher Belange ist daher im nachgelagerten Verfahren weiter sichergestellt.

2.4 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf, 23.10.2023

Es werden keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung vorgetragen.

Abwägungsvorschlag zu 2.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer, 25.10.2023

Gegenüber dem Planverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bergische Industrie- und Handelskammer würde es begrüßen, dass dem Antragsteller für den

geplanten KFZ-Handel ein alternativer Standort – von Seiten der Wirtschaftsförderung – angeboten würde.

Abwägungsvorschlag zu 2.5: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung der Einbeziehung der Wirtschaftsförderung zur neuen Standortwahl des KFZ-Handels wird begrüßt. Deshalb wurde die Stellungnahme der Bergischen Industrie- und Handelskammer an die zuständige Wirtschaftsförderung weitergeleitet.

2.6 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 - Bauleitplanung, 25.10.2023

Folgende Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

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 keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da die Bezirksregierung nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes zuständig ist, sollte - falls nicht bereits geschehenden – das 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 beteiligt werden.

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

Aufgrund des Abstandes zu dem Betrieb sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zu sehen.

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

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone Ost von Wuppertal.

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO_2 – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.

Abwägungsvorschlag zu 2.6: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Belange der Denkmalangelegenheiten erfolgte bereits unter Punkt 2.3 die Information, dass die genannten Ämter des LVR im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit der Bitte um Stellungnahme zum Planverfahren angeschrieben wurden. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben.