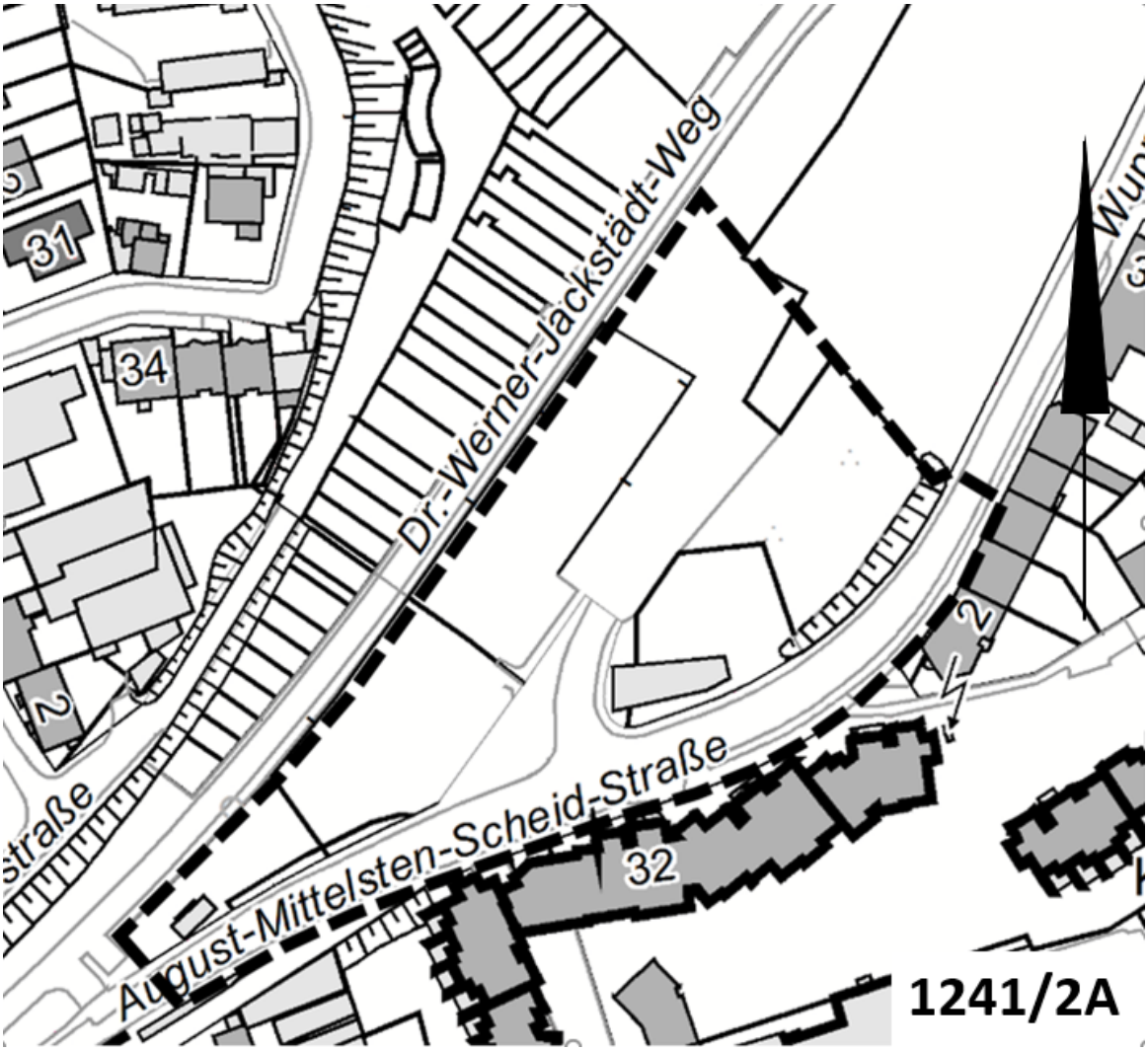
WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

BEBAUUNGSPLAN 1241/2A – BAHNHOF HEUBRUCH-SÜD –



Stand 04.2024

Erneuter Offenlegungsbeschluss

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. <u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> **- öffentliche Bürgerdiskussion** **- Schriftliche Stellungnahmen**	**Datum** **08.05.2018** **08.05.2018 bis 23.05.2018**
2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	**Datum** **13.03.2017 bis 13.04.2017**
<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 51 2.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) 2.3 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/121, WSW Netz GmbH <u>Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u> 2.4 Amprion GmbH 2.5 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 25 / 26 / 33 / 52 / 53 / 53.1 / 54 2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35.4 2.7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 2.8 GASCADE Gastransport GmbH 2.9 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid 2.10 Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Regionalforstamt Bergisches Land) 2.11 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung 2.12 Thyssengas GmbH 2.13 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/123, WSW mobil GmbH	**Datum** 12.04.2017 16.03.2017 18.04.2017 17.03.2017 12.04.2017 12.04.2017 14.03.2017 17.03.2017 16.04.2017 21.03.2017 15.03.2017 14.03.2017 18.04.2017
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	**Datum** **10.06.2020 bis 22.07.2020**
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. <u>Stellungnahme mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> - Schriftliche Stellungnahmen	**Datum** 22.04.2020 bis 13.08.2020
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2020 bis einschließlich 07.08.2020	**Datum** **10.06.2020 bis 07.08.2020**
<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.1 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 4.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53.4 <u>Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u> 4.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. Dez. 25 / 26 / 33 / 51 / 52 / 53.2 / 54 4.4 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35.4 4.5 Vodafone 4.6 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/121, WSW Netz GmbH	 21.07.2020 07.08.2020 07.08.2020 07.08.2020 12.08.2020 16.07.2020

Erläuterungen

Gemäß dem § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung der Planungsbelange erfolgt im Sinne einer Gesamtschau zum Ende des Planverfahrens im Rahmen der endgültigen Planungsentscheidung durch den Rat der Stadt. Die Wiedergabe der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Umgang mit den geäußerten Inhalten erfolgt eingabebezogen.

Es war ursprünglich die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans (1241) für alle Teilbereiche des ehemaligen Bahnhofsareals beidseitig der Nordbahntrasse vorgesehen. Laufende Bodenuntersuchungen während des Verfahrens wiesen auf mögliche hohe Bodenbelastungen und einen hohen Sanierungsbedarf auf den Teilflächen südöstlich der Nordbahntrasse hin. Da die Bodenuntersuchungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen und die erforderlichen Maßnahmen noch nicht in Gänze abzusehen waren, entschied die Stadt Wuppertal nach Durchführung der öffentlichen Auslegung (10.06.2020 bis 07.08.2020), den Bebauungsplan 1241 zu gliedern und das Verfahren zunächst nur für den nordwestlichen Teilbereich, inklusive der Flächen der Nordbahntrasse, – sodann tituliert als Bebauungsplan 1241/1 – fortzuführen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 1241/1 wurde am 10.05.2021 durch den Rat der Stadt Wuppertal gefasst und am 16.09.2021 im Stadtboten Nr. 42 ortsüblich bekanntgemacht. Die Umsetzung des Vorhabens in diesem Teilbereich befindet sich in der Bauphase.

Für den Teilbereich südöstlich der Nordbahntrasse (zunächst tituliert als Bebauungsplan 1241/2) wurde vorgesehen, diesen nach Abschluss weiterer Bodenuntersuchungen und Vorliegen eines entsprechenden Sanierungskonzeptes einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB zuzuführen.

In den weitergehenden Untersuchungen am Standort wurden relevante Bodenbelastungen ausschließlich im nordöstlichen Bereich des Teilgebietes 1241/2 festgestellt. Für den westlichen Teilbereich, einschließlich dem hier befindlichen Felssporn, stellt sich die Belastungssituation des Bodens grundsätzlich unkritisch dar. Aufgrund dessen soll eine erneute Gliederung des Bebauungsplan-Entwurfes 1241/2, nunmehr in die Abschnitte 1241/2A und 1241/2B, vorgenommen werden.
Für den somit herausgebildeten Bebauungsplan 1241/2A – Bahnhof Heubruch-Süd – wird im nächsten Schritt eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB herbeigeführt. Die Fortführung des Verfahrens für den Bebauungsplan 1241/2B – Bahnhof Heubruch-Ost – wird erneut zurückgestellt, bis die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt wurden und ein abgestimmtes Sanierungskonzept vorliegt. Auf diese Weise wird eine weitere zeitliche Verzögerung der Entwicklung auch des südlichen Teilbereiches vermieden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB bezogen sich somit noch auf die Planung für das Gesamtareal des ehemaligen Bahnhofs Heubruch. Die Abwägung der Planungsbelange für den Teilbereich 1241/1

erfolgte bereits zum entsprechenden Satzungsbeschluss. Folgend werden die Planungsbelange vorwiegend für den Teilbereich 1241/2A gewürdigt. Gleichwohl wird auch auf die bereits in Umsetzung befindlichen Bestandteile der Planung für den Abschnitt nordwestlich der Nordbahntrasse (Bebauungsplan 1241/1) sowie den weiterhin ausstehenden östlichen Abschnitt (Bebauungsplan 1241/2B) als Bestandteile des Gesamtkonzeptes für das ehemalige Bahnhofsareal eingegangen.

---

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Bürgerdiskussion am 08.05.2018 statt.

Folgende verfahrensbezogene Fragen und Anmerkungen wurden seitens der Bürgerschaft schriftlich vorgetragen:

1.1 Bürger und Mitglied der Wohninitiative, N.N.
Anliegen eines Bürgers und einer Bürgerinitiative ist ihr Interesse am Bau/ Kauf von 30 Wohnungen. Die Bürgerinitiative befürchtet, dass die Aurelis für ihr Vorhaben zu groß bauen könnte. Aus dem Plan heraus sei herübergekommen, dass nur größere Einheiten gebaut werden sollten. Es bestehe jedoch auch Interesse an kleineren Einheiten. Die Frage zielt darauf ab, ob die Bauleitplanung darauf Einfluss nehmen oder der Investor nach seinen Interessen planen könne.

Es wird zudem um eine Klarstellung der Begriffe „Parzelle“ und „Baufelder“ und eine Erläuterung gebeten, inwieweit diese Einheiten durch den Bebauungsplan reguliert werden.

Außerdem wird die Frage aufgeworfen, in welchen Rahmen der Bebauungsplan Einfluss auf die rechtwinklige Ausrichtung der Gebäude habe.

Berücksichtigung:
Durch den Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe reguliert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien reguliert. Diese Festsetzungen ermöglichen im Wesentlichen eine bauliche Umsetzung gemäß den Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwurf, lassen jedoch einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu. Die Möglichkeit einer unmittelbaren Steuerung der Wohnungsgrößen im Bebauungsplan besteht nicht.

Die Frage zu den Begriffen „Parzelle“ und „Baufelder“ wird so verstanden, dass der Bürger wissen möchte, in welchem Maß durch den Bebauungsplan Einfluss auf den späteren Grundstückszuschnitt genommen werden kann. Dazu ist auszuführen, dass durch den Bebauungsplan kein unmittelbarer Einfluss auf die spätere Parzellierung genommen wird.

Die Möglichkeit zur Anordnung sowie zur Form der Gebäude ergibt sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Angesichts der Orientierung am städtebaulichen Konzept bereiten diese für den Südteil die Errichtung von zwei parallel zur Nordbahntrasse ausgerichteten Gebäuderiegeln mit im stumpfen Winkel abknickenden Seitenflügeln sowie zwei Solitärbauen vor. Gleichwohl ist die finale Ausrichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen den Bauherren überlassen.

1.2 Anlieger, N.N.

Gegen den Bebauungsplan 1241 – Bahnhof Heubruch – und die 114. Flächennutzungsplanänderung wird Widerspruch erhoben. Zur Begründung werden folgende Ausführungen dargelegt:

Der Einwender gibt an, am 26.4.2018 das erste Mal an der Westkotter Straße zwei Plakate mit der Aufschrift: „Die Bezirksvertretung Barmen und die Stadtverwaltung laden ein, um über das Bauvorhaben am Heubruch zu informieren“ gesehen zu haben. Inzwischen sei ihm bekannt geworden, „dass 15 dieser (A-5) Plakate erstmals 2 Wochen vor dem „Informationsabend“ an Pfosten im unmittelbaren Trassenbereich aufgehängt und nicht durch Boten oder besondere Beilagen von Zeitungszustellern allen Barmer Anwohnern zugestellt worden waren mit der Überschrift ‚Öffentlichkeitsbeteiligung – Bebauungsplan 1241 – Bahnhof Heubruch‘ und folgenden Mitteilungen: ‚Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung findet statt am 8.5.2018 um 18 Uhr im Ratssaal des Rathauses.‘“ In Kleinschrift sei erklärt worden, „dass es sich um eine Veranstaltung nach § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches handelt.“

Hierdurch sei erklärt worden, dass die Öffentlichkeit vorher nicht beteiligt wurde, obwohl nach § 2 BauGB bereits der Planungsbeginn öffentlich zu machen und die Öffentlichkeit auch an unterschiedlichen Planungsvorschlägen zu beteiligen sei.

Ferner sei erklärt worden, dass am 08.05.2018 diese „erstmalige“ Bürgerbeteiligung nicht am 08.05.2018 beginnen und fortgesetzt würde, sondern einmalig und abschließend stattfände.

Am 08.05.2018 seien die erschienenen Bürger lediglich über die bereits seit mehreren Jahren von „Erstgepreisten“ Architekten und „kompetenten“ Immobilienkonzernen geplante Bebauungen mit ca. 250 – 300 „hochwertigen“ Wohnungen informiert worden, die verkehrsmäßig nur durch unter der Trasse gebaute Tunnelzufahrten von der Wuppermannstraße aus mit Kraftfahrzeugen erreichbar sein sollten. Ferner sollten auch eine KITA und ein Kleinkinderspielplatz berücksichtigt werden.

Die „erstmals (nicht) frühzeitige“ und „ausschließlich am 08.05.2018“ erfolgte Vorstellung der ohne Beteiligung der Öffentlichkeit vollständig erarbeiteten Planungen erfüllten die bereits bei Beginn der Bauleitplanung vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht. Der Bebauungsplan und die Nutzungsplanänderung im Bahnhofsbereich Heubruch seien dadurch im Erachten des Einwenders ungesetzlich und rechtswidrig.

Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Um den Zielen der Stadt Wuppertal hinsichtlich der Errichtung eines hochwertigen Wohnquartiers gerecht zu werden, wurde durch Aurelis in Zusammenarbeit mit dem Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung Mitte des Jahres 2016 eine Mehrfachbeauftragung unter der Beteiligung von fünf konkurrierenden Architekturbüros ausgelobt. Ziel der Mehrfachbeauftragung war die Findung eines städtebaulichen Entwurfes, der allen Erfordernissen Rechnung trägt und der ein hohes Maß an freiraumplanerischer sowie städtebaulicher Qualität bietet. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Mitgliedern des Auslobers sowie der Verwaltung und Mitgliedern des Gestaltungsbeirates, hat einen Entwurf des Büros HGMB Architekten mit KLA Landschaftsarchitekten einstimmig ausgewählt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1241/2A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens für südlichen Teil der Fläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1241 wurde am 09.02.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst. Dieser wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 13.03. bis zum 13.04.2017 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen eines Bürgerabends am 08.05.2018. Neben der Presseerklärung sowie Hinweisen im Internet über die der Homepage der Stadt Wuppertal wurde auf diesen gezielt durch die genannte Plakatierung im

Umfeld des Plangebietes aufmerksam gemacht. Im Anschluss an den Bürgerabend wurde der Öffentlichkeit weiterhin die Möglichkeit gegeben, sich durch mündliche oder schriftliche Stellungnahme im Planverfahren einzubringen.
Den rechtlichen Anforderungen für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden somit vollständig entsprochen.
Hinsichtlich der geplanten Erschließung ist auszuführen, dass diese dezentral an vier Stellen von den umgebenden Straßen aus erfolgt. Somit entstehen im Innenbereich verkehrsberuhigte Bereiche mit hohen Aufenthaltsqualitäten und/ oder Grünanlagen, die sich zur Nordbahntrasse hin öffnen. Eine ausschließliche Erreichbarkeit über durch unter der Trasse gebaute Tunnelzufahrten von der Wuppermannstraße aus mit Kraftfahrzeugen ist somit nicht gegeben.
Die Errichtung einer 4-zügigen Kita im südliche Teil der Fläche wird bestätigt. Im Bereich des vorhandenen Felssporns ist die Errichtung eines großzügigen Spielplatzes für alle Altersklassen geplant.

1.3 Anwohnerin, N.N.
Die Einwenderin hatte ihre Bedenken und Anregungen bereits in einem persönlichen Gespräch mit den Vertretern des Ressorts 105 erläutert und listet nun noch einmal die wichtigsten Punkte aus diesem Gespräch auf. Es wird angeregt, möglichst viele der vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, insbesondere im Bereich der Münzstraße beim denkmalgeschützten Bahnwärterhaus (brütende Vogelkolonien) sowie am AWG-Recyclinghof. In diesem Zusammenhang sollten nicht nur einzelne Exemplare, sondern Baumgruppen (grüne Inseln) erhalten bleiben.

Die Einwenderin befürchtet:
- Verlust von Naherholungsfläche und üppiger, freier ("wilder") Natur
- Verlust von Frischluftzufuhr über die jetzt noch freie Fläche
- Verlust von gutem und gesundem Klima
- höhere Umgebungstemperaturen im Sommer durch die Rodung, Versiegelung und Bebauung
- starke Belastung der Luft durch Feinstaub (Baustaub) während der Bauphase
- starke Belastung durch Baulärm
- starke Belastung der Umgebungsluft durch zusätzliche hunderte PKW der neuen Anwohner
- Zunehmenden Verkehrslärm

Zusammenfassend sei mit einer erheblichen Verminderung der Wohn- und Lebensqualität für alle jetzigen Anwohner und räumlicher Enge zu rechnen.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der befürchteten Verluste von freier Natur und Naherholung ist auszuführen, dass sich die Fläche im Bestand überwiegend als Brachfläche mit starken anthropogenen Vorbelastungen und geringem ökologischen Wert darstellt. So sind die Böden im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, größtenteils schon im Bestand versiegelt oder verdichtet und weitgehend wasserundurchlässig. Grundsätzlich kann durch die Nachnutzung brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen in integrierter Lage ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geleistet werden.
Durch die Planung ist mit einer ökologischen und städtebaulichen Aufwertung im Plangebiet in Bezug auf den bisherigen Bestand und dessen Umfeld zu rechnen. Boden- und Wasserbelastungen würden bei einer Nicht-Durchführung der Planung analog der bisherigen Maßnahmen zwar weiter saniert werden, jedoch gehen mit Umsetzung der Planung umfassende Bodensanierungen und eine städtebauliche Aufwertung einher.

Darüber hinaus beinhaltet die Planung zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe. So erfährt der Boden im Plangebiet durch umfassende Sanierungsmaßnahmen und Aufschüttungen eine deutliche Aufwertung. Der Felssporn an der August-Mittelsten-Scheid-Straße im Süden des Plangebietes wird als Grünfläche mit Spielplatz in die Planung integriert. Entlang der Nordbahntrasse wird ein Grünstreifen angelegt. Des Weiteren sind Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht zu entwickeln. Die unbebauten Dachflächen des Garagengeschosses sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig.
Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung des gesamten ehemaligen Bahnhofsareals wurde im Rahmen des B-Plan-verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem Rahmen wurden unter anderem die zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehre an den umliegenden Knotenpunkten zur morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde ermittelt. Das durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsaufkommen wird sich demnach in einem verträglichen, in der Regel kaum wahrnehmbaren Rahmen halten. Mit dem höchsten Anstieg des Verkehrsaufkommens ist zur morgendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Sedanstraße/ Parlamentstraße zu rechnen (Anstieg um 39 Kfz/h gegenüber dem Prognose Nullfall auf 1.447 Kfz/h). Die maximale absolute Zunahme zur Abendspitze ist für den Knotenpunkt Sedanstraße / August-Mittelsten-Scheid-Straße zu erwarten (Anstieg um 61 Kfz/h gegenüber dem Prognose Nullfall auf 408 Kfz/h). Merkliche Belastungen aufgrund von zusätzlichem Verkehrslärm und Luftverschmutzungen sind nicht zu befürchten.
Die von der Einwenderin vorgebrachten Befürchtungen in Bezug auf Baulärm und Baustaub sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grad üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u. a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält u. a. neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels und geeignete Maßnahmen zur Minderung von Baulärm.

1.4 Bürgerin, N.N.

Die Einwenderin wirft die Frage auf, was vom ursprünglichen Reiz der Strecke bleibe, wenn man nun nach und nach Brachflächen neben der Trasse bebaue. Solle die Strecke weiterhin mehr als eine günstige Transitstrecke für Fahrräder sein, müsse Platz für ursprüngliche Natur sein. Bislang schätzt die Einwenderin die Nordbahntrasse für Fotospaziergänge. Nachdem nun schon jede Menge Schmetterlingsflieder zwischen Ottenbrucher Bahnhof und Mirker Bahnhof wie am Heubruch verschwunden seien, würden vermutlich dann Brombeeren und ein Großteil der Bäume folgen. Dabei habe man schon ein Wohnviertel Höhe „Am Diek“ an der Trasse, wo das Wandern nur wenig Freude mache. Mit Blick auf den Naturschutz brauche man Bäume, damit die Luft gut, das Umfeld der Trasse anziehend und die Trasse ein Highlight für die Tourismusentwicklung bleibe. Mit Blick auf die langfristige Wohn- und Parkplatzsituation und die Kulturveranstaltungen (Trassenfest, Viertelklang), wäre es besser, wenn woanders gebaut würde.

Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Hinsichtlich der befürchteten Verluste von freier Natur und Naherholung ist auszuführen, dass sich die Fläche im Bestand überwiegend als Brachfläche mit starken anthropogenen Vorbelastungen und geringem ökologischen Wert darstellt. So sind die Böden im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, größtenteils schon im Bestand versiegelt oder

zumindest verdichtet und weitgehend wasserundurchlässig. Grundsätzlich kann durch die Nachnutzung brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen in integrierter Lage ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geleistet werden.
Durch die Planung ist mit einer ökologischen und städtebaulichen Aufwertung im Plangebiet in Bezug auf den bisherigen Bestand und dessen Umfeld zu rechnen. Boden- und Wasserbelastungen würden bei einer Nicht-Durchführung der Planung analog der bisherigen Maßnahmen zwar weiter saniert werden, jedoch gehen mit Umsetzung der Planung umfassende Bodensanierungen und eine städtebauliche Aufwertung einher.
Darüber hinaus beinhaltet die Planung zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe. So erfährt der Boden im Plangebiet durch umfassende Sanierungsmaßnahmen und Aufschüttungen eine deutliche Aufwertung. Der Felssporn an der August-Mittelsten-Scheid-Straße im Süden des Plangebietes wird als Grünfläche mit Spielplatz in die Planung integriert. Entlang der Nordbahntrasse wird ein Grünstreifen angelegt. Des Weiteren sind Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht zu entwickeln. Die unbebauten Dachflächen des Garagengeschosses sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig.
Die Anmerkung zur Parkplatzsituation wird so verstanden, dass befürchtet wird, dass durch die Planung eine langfristige Verschlechterung der Stellplatzsituation in den umliegenden Wohngebieten einhergehen wird. Dazu ist auszuführen, dass der durch die Planung hervorgerufene Stellplatzbedarf im Plangebiet selbst gedeckt werden muss. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Bauanträge zu erbringen. Grundsätzlich ist das Vorhaben am hiesigen Standort aufgrund der zentralen Lage auch aus verkehrlicher Sicht als sinnvoll einzustufen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur besteht hier grundsätzlich höheres Potenzial für eine Reduzierung des Kfz-Anteils am Modal Split als in peripher gelegenen Gebieten. Zugleich bietet das Plangebiet aufgrund seiner Lage entlang der Nordbahntrasse hervorragende Voraussetzungen für eine Stärkung des Radverkehrs.
Für den Stadtbezirk Barmen wird weiterhin ein Bevölkerungszuwachs und ein entsprechend hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert. Bei dem ehemaligen Bahnhofsareal Heubruch handelt es sich laut dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Barmen um die einzige größere zusammenhängende Potentialfläche im Innenstadtbereich von Barmen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Barmen und der Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes wird die Eignung als Wohnstandort als gegeben angesehen. Gemäß dem ISEK hat das Plangebiet das Potential, als Wohnstandort die Wohnfunktion und -qualität im Innenstadtbereich Barmen zu stärken sowie die bestehenden Defizite im Themenfeld Wohnen zu mildern und somit eine positive Wirkung auf die Barmer Innenstadt zu entfalten.
Hinsichtlich der genannten Kulturveranstaltungen (Trassenfest und Viertelklang) ist auszuführen, dass diese nicht an den hiesigen Standort gebunden sind und deren Fortbestand nicht im Zusammenhang mit dem begründeten Vorhaben steht.

1.5 Anwohnerin, N.N.

Die Einwenderin gibt an nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Areals zu sein, kritisiert jedoch die geplante Rodung zahlreicher Bäume, vor allem im Bereich Münzstrasse/ Elsternstrasse. Bezüglich der Klimaveränderung in Hinblick zunehmender Wärme bzw. Hitze sei eine Begrünung mit Bäumen in den Innenstädten immer wichtiger, auch gegen die Luftverschmutzung. Es sei empfehlenswert die vorhandenen Bäume an der Böschung mit in die Verwirklichung des Planungsvorhabens einzubeziehen.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist im Bestand – mit Ausnahme der Grünstrukturen in den Randbereichen – durch versiegelte bzw. stark verdichtete Böden geprägt. Ein Großteil des vorhandenen Grünbestandes im Bereich des Felssporns, sowie der Böschungen am östlichen Rand und entlang der August-Mittelsten-Scheid-Straße, wird im Rahmen der Umsetzung erhalten bleiben.
Darüber hinaus beinhaltet die Planung zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe. So erfährt der Boden im Plangebiet durch umfassende Sanierungsmaßnahmen und Aufschüttungen eine deutliche Aufwertung. Der Felssporn an der August-Mittelsten-Scheid-Straße im Süden des Plangebietes wird als Grünfläche mit Spielplatz in die Planung integriert. Entlang der Nordbahntrasse wird ein Grünstreifen angelegt. Des Weiteren sind Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht zu entwickeln. Die unbebauten Dachflächen des Garagengeschosses sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig.
In Summe ist durch die genannten Maßnahmen eine deutliche ökologische Aufwertung des Plangebietes gegenüber dem Bestand zu erwarten.

---

2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Während der Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubruch – sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>

2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 51
Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen kommt das Dezernat zu dem Ergebnis, dass keine Fläche mit einer ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. einstweiligen Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf betroffen ist. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der TÖBs ist die Stadt Wuppertal als untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Jedoch ein naturschutzfachlicher Hinweis:

In dem Gutachten „Ersteinschätzung der planungsrelevanten Belange (Scoping)“ wird noch das Landschaftsgesetz (LG NW) zitiert. Da zur Zeit der Erstellung bereits das neue Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Kraft getreten ist, sind die zitierten Paragraphen anzupassen/ zu aktualisieren.

Obwohl im Gutachten die nicht vorhandene Kompensationspflicht angesprochen wird, sollte die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung unterstrichen werden. Natur auf Zeit entbindet nicht von der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 39 BNatSchG. Durch die Einstufung von „Natur auf Zeit“ und der damit nicht greiffähigen Eingriffsregelung kann der Eindruck vermittelt werden, dass ein Entfernen/ Roden von Gehölzstrukturen nach Belieben stattfinden kann. Dazu muss auch sichergestellt sein, dass die Fläche des zukünftigen B-Plans deckungsgleich mit den entwidmeten Bahnflächen ist, sonst findet die Eingriffsregelung in den

Bereichen Anwendung, die nicht dem Schienenverkehr oder dem Schienenverkehr dienenden Anlagen gewidmet waren.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird entsprochen.
Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal wird im Verfahren beteiligt.

Die zitierten Paragraphen, die sich auf das alte Landschaftsgesetz beziehen werden in den Planunterlagen angepasst, sodass Sie dem neuen Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) entsprechen.

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln, wurden zwischen März und Juni 2023 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1 und 2) die faunistischen Gegebenheiten vor Ort genauer untersucht. Da im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe I aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde im Frühjahr
und Sommer 2023 eine vertiefende Erfassung der Artengruppe durchgeführt.
Durch die avifaunistische Kartierung konnten keine planungsrelevanten Vogelarten im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Es konnten lediglich 17 Arten aus der Gruppe der „Allerweltsarten“ beobachtet werden. Anhand der faunistischen Untersuchungen kann folglich eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Es sind keine Ersatzmaßnahmen oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 1241/2A – Bahnhof Heubruch-Süd – auszuschließen, werden folgende verbindlichen Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an größeren Glasflächen (Fenster, Absturzsicherungen) sowie an gehölzexponierten Gebäudefassaden, sind zu prüfen und festzulegen.

Eine Verpflichtung der Eigentümerin zur Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzgutachtens wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 1241/2A umfasst den südlichen Teilbereich des ehemals als Bahnflächen gewidmeten Areals sowie die südlich anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen. Somit ruft die Planung keine Kompensationspflicht i. S. d. § 15 Abs. 2 BNatSchG i. V. m § 1a Abs. 3 BauGB hervor.

2.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zum Umgang bei einem Fund von Kampfmitteln wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/121, WSW Netz GmbH

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung teilt mit: Aufgrund der bekannten Untergrundbelastung ist die Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen worden. Derzeit erfolgt die Regenentwässerung über Regenkanäle in der Münzstraße und August-Mittelsten-Scheid-Str. Ein Teil der B-Plan-Fläche versickert. Auch die Nordbahntrasse muss zukünftig in diesem Bereich über Mulden oder Seitengräben oder Kanal angeschlossen werden.
Das gesamte B-Plangebiet, sowohl nördlich als auch südlich, ist mit Altlasten belastet. Es sollten daher bei Neubebauung bzw. Bebauungsplanung Vorschläge wie Dachbegrünungen benannt werden.
Eine genauere Aussage zur Anschlussmöglichkeit an vorhandene Kanalisation kann erst erfolgen, wenn die Befestigungsgrade benannt werden. Eine Hydraulik ist dann erforderlich um eine eventuelle Erweiterung der Querschnitte zu benennen.
Die WSW Netz GmbH (VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom) merkt an: Für die Erschließung sind umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich. Für die Verlegung sind freie Trassen im Abstand von mindestens 2,5 m zu geplanten bzw. vorhandenen Baumstandorten erforderlich.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Entwässerungskonzept für die geplante Bebauung soll dem Prinzip „Sammeln und Ableiten“ folgen. Rund um das Plangebiet besteht eine Entwässerung im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes soll dezentral über die vorhandenen Entwässerungsanlagen in der der August-Mittelsten-Scheid-Straße und der Wuppermannstraße erfolgen.
Die intensive Begrünung der Dachfläche des Sockel-/Garagengeschosses und die extensive Begrünung der Gebäudedächer tragen zur Retention des Regenwassers und zur zeitverzögerten Einleitung in die Bestandskanalisation bei.
Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Eigentümerin, auf den öffentlichen und privaten Grünflächen 60 cm Boden in der Qualität LAGA Z 0 aufzubringen. Zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen ist im Bereich des vorgesehenen Quartiersplatzes ein Rückstauvolumen von mindestens 10 m³ (ggf. unter Einbeziehung der angrenzenden Seitenstreifens der Nordbahntrasse) zu schaffen.
Die Anmerkungen zu notwendigen Kabelverlegungen sowie der Errichtung von Transformatorenstationen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Zwischen der WSW und der Aurelis als Erschließungsträger wird zur Herstellung der Entwässerungsanlagen ein entsprechender Vertrag geschlossen, der die o.g. Punkte (u. a. Stauraumkanal) sicherstellt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubruch – sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen ohne planungsrelevante Hinweise eingegangen:

<u>Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u>

2.4 Amprion GmbH

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Aus heutiger Sicht liegen keine Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden im Verfahren beteiligt.

2.5 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 25 / 26 / 33 / 52 / 53 / 53.1 / 54, 12.04.2017
Die Belange der genannten Dezernate sind nicht berührt.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35.4
Gegen die Planung des Bebauungsplans Nr. 1241 – Bahnhof Heubruch – und die 114. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Dezernats 35.4, hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet nach Wissen des Dezernats keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen -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 zu beteiligen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Seitens der Verbände sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.8 GASCADE Gastransport GmbH
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung eigener Anlagen wird mitgeteilt, dass diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Die Stellungnahme ergeht auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG, deren Anlagen miteingeschlossen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid
Gegen die Zielsetzung, für die Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wohnstandorts zu schaffen, werden keine Bedenken erhoben.

Gewerbliche Interessen werden nach Einschätzung der IHK durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Einschätzung, dass durch die geplante Wohnbebauung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der derzeit überwiegend brachliegenden Flächen zu erwarten ist, wird geteilt. Eine

Aussage über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann nicht gemacht werden.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Regionalforstamt Bergisches Land)
Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf keine Bedenken.
Im östlichen Plangebiet stockt Wald i. S. d. § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW.
Die 0,8 ha große Waldfläche (Flur 39, Flurstück Nr. 63) wurde mit Bescheid vom 07.02.2017 aus der Waldeigenschaft entlassen. Die Genehmigung wurde befristet erteilt und erlischt am 31.05.2019. Die Waldumwandlung wurde für notwendige Bodenuntersuchungen und ggf. Bodensanierungen beantragt. Die Fläche ist nach Abschluss der Untersuchungen, spätestens aber bis zum 31.05.2019, als Waldfläche vollständig wiederherzustellen.
Sollte die Waldfläche im Rahmen eines Bebauungsplanes zwischenzeitlich für eine Bebauung vorgesehen werden, bedarf die dauerhafte Waldumwandlung keiner forstlichen Kompensation („Natur auf Zeit“) mehr.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich werden durch die Planung nicht erforderlich.

2.11 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung
Es sind keine durch die PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden. Es werden folgende Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber beauskunftet:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mögliche weitere ggf. betroffene Versorgungsunternehmen wurden im Verfahren beteiligt. Mit der Planung geht keine Inanspruchnahme externer Ausgleichflächen einher.

2.12 Thyssengas GmbH
Durch die Planung werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen sind in diesem Bereich zurzeit nicht vorgesehen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/123, WSW mobil GmbH
Seitens der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH FB 12/123 (Projektierung Gas/ Wasser und Fernwärmeverteilung) WSW mobil GmbH bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubruch – sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>

3.1 Bürger und Grundstückseigentümer
Der Bürger kritisiert, sein im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1241 gelegenes Grundstück im Wesentlichen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt sei, sodass es für ihn im Grunde genommen keinerlei sinnvolle Ausnutzungsmöglichkeit dieses Grundstücks mehr gäbe.
Es sei aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum eine Bebauung nur auf einer geringen Fläche möglich sei und im Übrigen ein großes „Loch“ bestehen bleiben solle.
Dies sei weder aus Belüftungs- noch aus Sichtachsengründen nachvollziehbar. Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken, das Grundstück in höherem Maße baulich nutzbar zu machen, zumal mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet ansonsten erhebliche weitere bebaubaren Flächen ausgewiesen würden.

Würdigung: Der Stellungnahme wird gefolgt
Die Konzeption für einen möglichen Ergänzungsbau für das ehemalige Stellwerksgebäude wurden mittlerweile fortgeschrieben.

Diese sieht nunmehr vor, östlich des Stellwerksgebäudes einen zwei- bis dreigeschossigen Neubau zu errichten. Das ehemalige Stellwerksgebäude und der Neubau können somit ggf. als eine Nutzungseinheit konzipiert werden, um eine sinnvolle Nachnutzung des historischen Gebäudes zu fördern und zu erleichtern. Um den Denkmalwert des ehemaligen Stellwerksgebäudes zu würdigen, hält der Neubau zu diesem einen baulichen Abstand von mindestens 10 m ein. Das Denkmal soll – zur Vermeidung einer optischen Einengung – somit bewusst gegenüber den Neubauten freigestellt werden. Ein näheres Heranrücken der Neubauten würde dem Denkmalwert nicht gerecht.

Die Festsetzung des Bebauungsplans werden an diese Konzeption angepasst. So werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend vom Stellwerksgebäude abgerückt und erweitert. Durch die maximal zulässige Gebäudehöhe wird eine maximal dreigeschossige Ausbildung des geplanten Neubaus ermöglicht.

3.2 Wuppertalbewegung e. V.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung den Verein, aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen, zwingend in die aktuelle Detailplanung hätte einbinden müssen. Dies sei nicht geschehen, wodurch Verwaltungspflichten verletzt worden seien. Es wird kritisiert, dass im Anschluss eines Eröffnungsabends keine weiteren Gesprächsrunden mit der Wuppertalbewegung e. V. stattgefunden hätten.

Aus der ausgehangenen Skizze gehe hervor, wie nah die Planung an die Nordbahntrasse heranführe, diese negativ beeinflusse und das Gesamtbild empfindlich störe. Die geplante Bebauung erdrücke geradezu den Freizeitweg und dessen Gäste. Es werden erheblich größere Abstände des Geh-, Rad- und Skatewegs zu den geplanten, relativ hohen Gebäudeblöcken gefordert.
Die Wuppertalbewegung e.V. habe die Nordbahntrasse nicht nur als reinen Verkehrsweg geplant und realisiert, sondern auch als Freizeitweg, der auch gerade in den innerstädtischen Bereichen eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion habe. Deshalb sei es wichtig, wo immer möglich bei der Gestaltung des Umfeldes darauf zu achten, dass diesem Charakter Rechnung getragen wird.
Bei der mit dem B-Plan 1241 zu überplanenden großen Fläche Heubruch bestehe mit der Planung in besonderer Weise die Möglichkeit, einen funktionalen Freizeitweg mit einer gewünschten innerstädtischen qualitativ hochwertigen Wohnbebauung für verschiedene Ansprüche zu verbinden.
2017 habe die Verwaltung Vertretern der Wuppertalbewegung e.V. die damalige Planung Heubruch u. a. anhand eines Planes der HGMB Architekten vorgestellt. Auch diese habe eine erhebliche Wohnbebauung vorgesehen, die mit der vorgesehen Geschossigkeit und der Lage der Gebäude im Verhältnis zur Trasse aber seinerzeit noch akzeptabel erschienen habe.

- Keine Einschränkung des vorgesehenen Trassenbereiches, großzügiger Freiraum
- Sichtachse zum Konsum-Gebäude
- Aufgelockerte Bebauung, möglichst niedrige Gebäudehöhen
- Kiosk mit Service
- Prüfung, ob WB ein Teil eines Erdgeschosses für eine Modellbahnanlage übernehmen kann

Nach Ansicht der Wuppertalbewegung e. V. weicht der B-Plan-Entwurf von dem ursprünglichen Konzept wesentlich ab. So sei bei vielen Gebäuden entlang der Trasse die Geschossigkeit erhöht und der Abstand der Gebäude von der Trasse drastisch reduziert worden. Am süd-westlichen Ende des Baublocks 3.2 betrage der Abstand der Trasse von der Baulinie, d. h. von der verpflichtend einzuhaltenden Bebauung, nur noch ca. 4,5 m. Da helfe auch die geplante Hecke nichts, um den Eindruck einer „Schlucht“ zu vermeiden.

Die Bedenken würden erhöht durch die nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestehende Möglichkeit, im Baugenehmigungsverfahren noch über die Baulinie hinaus ein Vortreten von Gebäudeteilen – wenn auch nur in geringfügigem Ausmaß – zuzulassen.

Es wird die Fragen aufgeworfen, ob der vorgesehe Rücksprung der obersten Geschosse entlang der Nordbahntrasse planungsrechtlich ausreichend gesichert sei. Die Baulinie und die dahinter zurückversetzte Baugrenze würden jeweils für das gesamte Gebäude gelten.

Es bestehen Bedenken, ob die gemäß Konzeptplanung vorgesehene Errichtung einzelner Baukörper in offener Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 planungsrechtlich gesichert sei. Die geplanten Baugrenzen ließen die Möglichkeit zu, einen durchgehenden Baukörper zu erstellen.

Die „Einschnürung“ des Geh-, Rad- und Freizeitwegs in Richtung der Grundstücksgrenze wird als nicht zu „akzeptierendes Ärgernis“ betrachtet. Es verbliebe entgegen der ursprünglichen Ankündigung von 4 m mit großzügig angrenzendem Freiraum schätzungsweise gerade mal noch ca. 1 Meter Abstand. Dies sie besonders verwunderlich, weil speziell in diesem Abschnitt Sitz- und Ruheflächen mit „Caféhausbestuhlung“ parallel zum Trassenverlauf anvisiert worden seien.

Für den Fall einer Verlegung des Kiosks an die Goldammerstraße wird die Schaffung von genügend Aufstellflächen und mehreren Radabstellanlagen gefordert.

Würdigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

<u>Beteiligung im Verfahren:</u>
Die Einbindung der Wuppertalbewegung wurde nachgeholt.

<u>Städtebau, Verdichtung und Abstände zur Nordbahntrasse, Abweichung von ursprünglichem Konzept</u>
Dem Bebauungsplanverfahren ist eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung vorangegangen, aus welcher der Entwurf des Büros HGMB als Sieger hervorgegangen ist. Der Entwurf wurde im Anschluss weiterentwickelt (inklusive einer maßvollen, dem Standort angemessenen Verdichtung) und diente als Grundlage für den bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 1241/1 sowie den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 1241/2A
Die Nordbahntrasse bildet das zentrale Rückgrat des Konzeptes. Sie wird durch die vorgesehene traufständige Bebauung beidseitig flankiert. Die zur Trasse ausgerichteten Fassaden liegen in der Regel in einer Flucht und weisen abschnittweise eine weitgehend einheitliche Traufhöhe auf.
Die Trasse wird beidseitig durch einen Grünstreifen begleitet. Dieser weist im nordwestlichen Teil eine Breite von in der Regel 1 m bis 3 m, Südöstlich der Trasse von zumeist gut 5 m auf. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Trasse (Fuß- und Radweg) variiert im nordwestlichen Teil zwischen 6 m und 9 m, im südöstlichen Abschnitt liegt dieser zumeist bei rund 14 m. Die Trasse selbst weist eine Breite von rund 6 m auf. Somit wird in Summe ein großzügiger Abstand zwischen den die Trasse flankierenden Gebäuden von rund 25 m bis 30 m eingehalten, wobei die Gebäude unmittelbar an der Trasse in der Regel maximal drei (Stadthäuser) bzw. fünf Geschosse (Mehrfamilienhäuser) aufweisen werden, wobei das oberste Geschoss jeweils um mindesten 2 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt. Die Bebauung bildet somit einen optischen Rahmen für den Trassenverlauf ohne dabei beengend zu wirken.
Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die Bebauung entlang der Trasse mehrfach durch großzügige Grün- und Freiflächen „unterbrochen“ wird. Diese dienen zum Aufenthalt und zur Erholung für die Bewohner und Besucher des Quartiers und können bei entsprechender Nachfrage auch für gastronomische Zwecke zur Verfügung stehen.
Insgesamt orientiert sich die bauliche Dichte an der Umgebung des Plangebietes und wird angesichts des angestrebten urbanen Charakters für angemessen erachtet.
Eine Beeinträchtigung des Freizeitwertes und des optischen Erscheinungsbildes der Nordbahntrasse wird daher nicht gesehen. Ebenso kann der Eindruck einer „Schlucht“ durch die Planung nicht nachvollzogen werden. Im Gegenteil wird durch die Planung die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher angestrebt. Den Ansprüchen an eine attraktive Gestaltung des Umfeldes der Nordbahntrasse wird über die B-Plan-Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen (inklusive eines verbindlichen Gestaltungshandbuches) zwischen der Stadt und der Investorin Rechnung getragen.

<u>Vortreten gegenüber der Baulinie</u>

Die Festsetzung der Baulinien dient zur Ausbildung klarer Raumkanten und Fluchten entlang der Nordbahntrasse. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden. Gemäß gängiger Rechtsprechung liegt ein Vor- oder Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß vor, wenn das Gebäudeteil seinem Umfang und seinen Auswirkungen nach gegenüber dem Gesamtvorhaben nicht wesentlich ins Gewicht fällt bzw. in Erscheinung tritt. Eine Einengung der Nordbahntrasse ist daher auf Grundlage dieser Gesetzgebung nicht zu befürchten.
Vorliegend wird für die festgesetzten Baulinien wird eine maximale Überschreitung sowie ein Rücksprung durch Balkone / Loggien mit einer Breite von maximal 12,0 m um bis 1,2 m zugelassen. Auf diese Weise wird die geplante Ausbildung von „Halb-Loggien“ ermöglicht (siehe Kapitel 6.1), ohne die angestrebte Ausbildung einer Gebäudeflucht entlang der Nordbahntrasse grundsätzlich zu gefährden.

Rücksprung des obersten Geschosses

Durch die Festsetzung rückversetzter Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe gegliedert. Insbesondere entlang der Nordbahntrasse wird hierdurch die Ausbildung von Staffelgeschossen mit vorgelagerten Dachterrassen planungsrechtlich vorbereitet und auf die z. T. stark abweichenden Geländehöhen an den jeweiligen Vorder- und Rückseiten der geplanten Gebäude reagiert. Durch den vorbereiteten Rücksprung des obersten Geschosses wird zudem eine unverhältnismäßige optische Dominanz der Gebäude insbesondere im jeweils angrenzenden öffentlichen Raum vermieden

Bauweise

Hinsichtlich Stellungnahmen zu den Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 und WA 3.2 wird auf die Planunterlagen zum bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 1241/1 verwiesen. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximale Gebäudehöhe) den städtebaulichen Entwurf widerspiegeln. Eine unverhältnismäßige optische Dominanz der künftigen Gebäude im Plangebiet wird vermieden. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine „Unterbrechung“ der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Diese dient einer Auflockerung der Gebäudestruktur. Im Übrigen ist eine „durchlaufende“ Bebauung in diesen Bereichen grundsätzlich möglich, jedoch nicht zwingend. Der Bedarf weitergehender Regelungen zur Sicherstellung weiterer Lücken in den Gebäudereihen werden für nicht erforderlich erachtet. Angesichts der relativ großen Abstände zur Nordbahntrasse und der hier vorzusehenden Maßnahmen zur Begrünung (Heckenpflanzung) wird auch die Ausbildung längerer Gebäudezeilen aus städtebaulicher Sicht unkritisch gesehen.

Kiosk

Das städtebauliche Konzept sieht für den betroffenen Bereich südlich die Errichtung eines fünfgeschossigen Solitärbaus vor, wobei das Erdgeschoss öffentlich zugänglichen Nutzungen, wie bspw. einem Gastronomiebetrieb – oder einer Bäckerei – mit Außenbereich vorbehalten werden soll. Im Bebauungsplan werden zu diesem Zweck Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Auf den umliegenden Freiflächen werden ausreichend Radabstellanlagen vorgesehen.

3.3 Förderverein Konsumgesellschaft Vorwärts
Seitens des Fördervereins wird zu folgenden Themen Stellung bezogen:

Sichtachse
Es wird angemerkt, dass bereits wiederholt darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass von der Nordbahntrasse eine Sichtachse auf das ehemalige Kontorgebäude der Konsumgenossenschaft sichergestellt werden solle. Der vorliegende Plan sehe eine von der Trasse ausgehende, am Beginn ca. 18 m breite Achse vor, die sich nach hinten verjüngt und im hinteren Teil noch maximal 9 m Breite erwarten lasse. Es wird befürchtet, dass bei Hinzunahme der Geschosshöhe in diesem Bauabschnitt, lediglich ein eingeschränkter Blick auf den linken Teil des Kontorgebäudes erhalten bliebe, was nicht den früheren Absichtserklärungen entspräche.

Begrünung des Baugebietes
Es wird kritisiert, dass gegenüber dem Vorentwurf eine deutliche Reduzierung des geplanten Baumbestandes vorgenommen worden sei. Da zur Herstellung der Sichtachse Bäume gefällt werden müssten, sei es erforderlich, sowohl im Wohngebiet als auch entlang der Münzstraße eine entsprechende Begrünung im Hangbereich vorzusehen.

Anbindung des Wohngebietes an die Münzstraße
Aufgrund der überregionalen Bedeutung des Gebäudekomplexes der ehemaligen Konsumgenossenschaft Vorwärts und ihrer Nähe zur Nordbahntrasse wird eine Anbindung des Wohngebietes über einen behindertengerechten Zugang zur Münzstraße gefordert.

Zugang zum unterirdischen Gleisanschluss
Der Förderverein weist darauf hin, dass auch während der Bauphase eine Zugangsmöglichkeit für die mehrmals monatlich stattfindenden Gruppenführungen im Gebäudekomplex Vorwärts, im Besonderen zu dem ehemaligen Gleisanschluss und der unterirdischen Zuführung in das Gebäude, gewährt werden müsse. Ebenso müsse nach Abschluss der Baumaßnahmen ein ungehinderter Zugang in den Tunnel des Gleisanschlusses gewährleistet werden.

Info-Punkt
Es wird angeregt, nach Abschluss der Bautätigkeit für Interessierte einen Informationspunkt in der Nähe der Trasse einzurichten.

Straßen-/ Treppenbenennungen, Kunstskulptur
Der Förderverein kündigt an, zu einem späteren Zeitpunkt an die Bezirksvertretung Barmen heranzutreten, um Vorschläge für die Benennung von Straßen bzw. der geplanten Treppe zur Münzstraße zu machen. Darüber hinaus werde die Idee einer im Wohngebiet zu platzierenden Skulptur eines Wuppertaler Künstlers oder Künstlerin zum Thema „Genossenschaft“ weiter zu verfolgen.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.

Sichtachse
Die Freihaltung der Sichtachse auf das Konsumgebäude ist Regelungsinhalt des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplans 1241/1. Den entsprechenden Festsetzungen folgend wird zwischen Konsumgebäude und der Nordbahntrasse ein Freibereich vorwiegend in Form einer öffentlichen Grünfläche geschaffen. Die beidseitig flankierenden Gebäude weisen entlang der Nordbahntrassen einen Abstand von rund 36 m auf, dieser verengt sich in Richtung Konsumgebäude auf 18 m. Die Ausbildung klarer Raumkanten und Fluchten wird durch die

Festsetzung von Baugrenzenden gesichert. Durch die Anordnung der Gebäude wird der Blick von der Nordbahntrasse gezielt auf das Konsumgebäude gelenkt und sichergestellt, dass die hiesige Gebäudefront vollständig von der Trasse bzw. der Grünfläche einsehbar ist.

Begrünung des Baugebietes

Es wurde keine Reduzierung der vorgesehenen Begrünung des Plangebietes im Verfahren vorgenommen. Die Fläche stellt sich im Bestand überwiegend als Brachfläche mit starken anthropogenen Vorbelastungen und geringem ökologischen Wert bzw. intensiv gewerblich genutzte Fläche (Recyclinghof, Parkplatz) dar. So sind die Böden im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, größtenteils schon im Bestand versiegelt oder verdichtet und weitgehend wasserundurchlässig.
Durch die Planung ist insgesamt mit einer deutlichen ökologischen Aufwertung gegenüber dem Bestand zu rechnen. Die Planung beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Begrünung.
So erfährt der Boden im Plangebiet durch umfassende Sanierungsmaßnahmen und Aufschüttungen eine deutliche Aufwertung. Der Felssporn an der August-Mittelsten-Scheid-Straße im Süden des Plangebietes wird als Grünfläche mit Spielplatz in die Planung integriert. Entlang der Nordbahntrasse wird ein Grünstreifen angelegt. Des Weiteren sind Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht zu entwickeln. Die unbebauten Dachflächen des Garagengeschosses sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig.

Anbindung des Wohngebietes an die Münzstraße

Die Anbindung der Wohnbebauung an die Münzstraße ist Regelungsinhalt des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 1241/1. In dem betreffenden Abschnitt wird ein barrierefreier eine barrierefreie Anbindung des Quartiers (einschließlich Nordbahntrasse) an die Münzstraße. Ebenso ist über die Möwenstraße eine barrierefreie Verbindung vom westlichen Abschnitt des Plangebietes (Goldammerstraße) zur Münzstraße gegeben.

Zugang zum unterirdischen Gleisanschluss

Der Hinweis zur Zugänglichkeit der unterirdischen Gebäudebestandteile des Konsumgebäudes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Durch die Planungen (auch für den Nordteil des ehemaligen Bahnhofs Heubruch) ergibt sich keine Einschränkung des Zugangs in den Tunnel des Gleisanschlusses.

Info-Punkt

Das Aufstellen eines Info-Punktes ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Die Anregung wird an die verantwortlichen Akteure weitergegeben.

Straßen-/ Treppenbenennungen, Kunstskulptur

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.

---

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2020 bis 07.08.2020

Während der Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubruch – sind im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

4.1 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland kommt nach Prüfung der verfügbaren Unterlagen zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass zu beachten sei, dass Untersuchungen im Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, weshalb diesbezüglich nur eine Prognose möglich sei. 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.

Würdigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.
In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen.

4.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53.4
Durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines hochwertigen Wohnquartiers geschaffen werden.
Aufgrund der Nähe zur Firma Union Knopf Menswear GmbH bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal sowie die Aufstellung genannten B-Plans aus Sicht des Dez. 53.4 (Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Chemie) erhebliche Bedenken.
Die Firma Union Knopf Menswear GmbH, betreibt am Standort Alarichstr. 18 in Wuppertal eine Anlage zur Herstellung von Gegenständen aus Harnstoff-Harz sowie einer Anlage zur Verarbeitung von flüssigem Polyester- Harz gemäß den Ziffern 5.8 sowie 5.7 der 4. BImSchV. Bei der Firma handelt es sich um keinen Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung.
Die Arbeitsstätte fällt gemäß dem Runderlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ – Abstandserlass – (2007) hinsichtlich der Anlage zur Verarbeitung von flüssigem Polyester-Harz unter die Nr. 166 der Abstandsklasse VI. Danach wäre ein Abstand von 200 m einzuhalten.
Des Weiteren wird die Anlage zur Herstellung von Gegenständen aus Harnstoff-Harz unter der Nr. 59 der Abstandsklasse IV geführt. Hieraus resultiert ein Schutzabstand von 500 m.
Der Abstand zwischen der Firma und dem Plangelände beträgt etwa 110 Meter. Hier wurde gemäß des o. g. Erlasses die geringste Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie des geplanten Wohngebietes gemessen.
Resultierend aus den Tätigkeiten der Firma Union Knopf Menswear GmbH in Verbindung mit der gegebenen Gemengelage herrscht in der Umgebung eine kritische Lärmsituation. Bei der Anlage zur Herstellung von Gegenständen aus Harnstoff-Harz ist eine Betriebszeit von 24 h (montags bis freitags) zugelassen. Bei der Anlage zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz ist eine Betriebszeit von Montag bis Samstag, 6:00 bis 22:00 Uhr zugelassen. Die Immissionsgrenzwerte sind derzeit auf 70 dB(A) (tags und nachts) an den Immissionsaufpunkten Alarichstr. 2, 4, 6, 22 und 24 festgelegt. An den Immissionsaufpunkten Alarichstr. 17, 19, 21 und

23 betragen die Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Es liegen keine Informationen darüber vor, zu welchem Anteil die zugelassenen Grenzwerte durch die Union Knopf Menswear GmbH tatsächlich ausgeschöpft werden.
Entsprechend der Beschreibung zum Bebauungsplan ist das Plangebiet neben dem Verkehrslärm zum Teil auch durch gewerbliche Lärmimmissionen belastet. Die Lärmbelastung und die daraus resultierenden Maßnahmen sollten in einem Lärmgutachten ermittelt werden. Ein Lärmgutachten liegt jedoch nicht vor, sodass über die derzeit herrschende gewerbliche Lärmsituation keine Informationen vorliegen und somit keine Bewertung möglich ist.
Bei Ausschöpfung der zugelassenen Immissionsgrenzwerte durch die Union Knopf Menswear GmbH kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsgrenzwerte in dem neu zu bebauenden Gebiet eingehalten werden können. So hat es z. B. zuletzt im September 2019 eine Beschwerde eines Anwohners hinsichtlich Lärms, verursacht durch Abholung von Containern in den frühen Morgenstunden gegeben.
Außerhalb des Betriebsgeländes der Union Knopf Menswear GmbH können in der Regel keine Geruchsbelastungen festgestellt werden, auch liegen hierzu keine Nachbarschaftsbeschwerden vor. Aufgrund der in dem Unternehmen eingesetzten Stoffen kann die Entwicklung von produktionstypischen Gerüchen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der angeführte Betrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Allerdings wäre eine Neuerrichtung eines ähnlichen Betriebes planungsrechtlich prinzipiell möglich. Entsprechend wird dieses als worst-case-szenario nachstehend betrachtet.
Zur Bewertung der Bedenken der Bezirksregierung in Bezug auf den Immissionsschutz wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Peutz Consult verfasst. Demnach liegen der Bezirksregierung keine konkreten Erkenntnisse zu den vorliegenden Schallimmissionen im Umfeld des Betriebes vor.
Für die nahe dem Plangebiet gelegene Bebauung (Wohnbebauung Alarichstraße 17, 19, 21 und 23) sieht die Genehmigung die Auflage zur Einhaltung der Richtwerte für allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Für die Gebäude Alarichstraße 2, 4, 6, 22 und 24 sind gemäß der Stellungnahme die Immissionsrichtwerte für GI von 70 dB(A) tags und nachts festgelegt. Für die weitere Wohnbebauung an der Elsterstraße zwischen Betrieb und Bebauungsplangebiet gibt es keine Festlegungen.
Aus schalltechnischer Sicht sind folgende wesentlichen Punkte festzuhalten:

- Der Betrieb befindet sich heute schon in einem Umfeld mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung.
- Die Genehmigung beinhaltet bereits Auflagen zur Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte im Umfeld.
- Die geplante Bebauung (ebenfalls mit Gebietsausweisung WA bzw. MU) liegt in größerer Entfernung als die vorhandene Wohnbebauung.
- In Richtung des Plangebietes liegen Abschirmungen durch zwischengelagerte Wohnbebauung vor.

Die Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes ist somit am Standort als unkritisch zu betrachten.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubruch – sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen ohne planungsrelevante Hinweise eingegangen:

Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:

4.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 25 / 26 / 33 / 51 / 52 / 53.2 / 54
Die Belange der genannten Dezernate sind nicht berührt bzw. es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35.4
Gegen die Planung des Bebauungsplans Nr. 1241 – Bahnhof Heubruch – und die 114. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Dezernats 35.4, hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet nach Wissen des Dezernats keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen -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 zu beteiligen.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Verfahren beteiligt.

4.5 Vodafone
Es wird darauf hingewiesen, dass Seitens des Netzbetreibers keine Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes lägen, jedoch ein grundsätzliches Interesse daran bestehe, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern.
Die Anfrage werde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet und es werde darum gebeten weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt zu werden.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.6 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH; FB 12/121, WSW Netz GmbH
Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Stadtentwässerung
Zwischen der WSW und der Aurelis, als Erschließungsträger, wird zur Herstellung der Entwässerungsanlagen ein Vertrag geschlossen, der relevante Punkte (u.a. Stauraumkanal) sicherstellt.

Schmutzwasser:
Im Änderungsbereich müssen die Entwässerungsanlagen neu geplant und gebaut werden. Das Schmutzwasser aus dem Einzugsgebiet wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Buchenhafen zugeführt und dort gereinigt.

Regenwasser:
Im gesamten Änderungsbereich sind keine R-Kanäle vorhanden. Bei einer Erschließung des Bereiches mit R-Kanälen sind die unterhalb liegenden Netze zu betrachten.

Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom
Die Anmerkungen des Fachbereiches wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt.

Fachbereich 12/123 Planung und Projektierung Gas/Wasser/Fernwärme
Seitens des Fachbereiches bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.