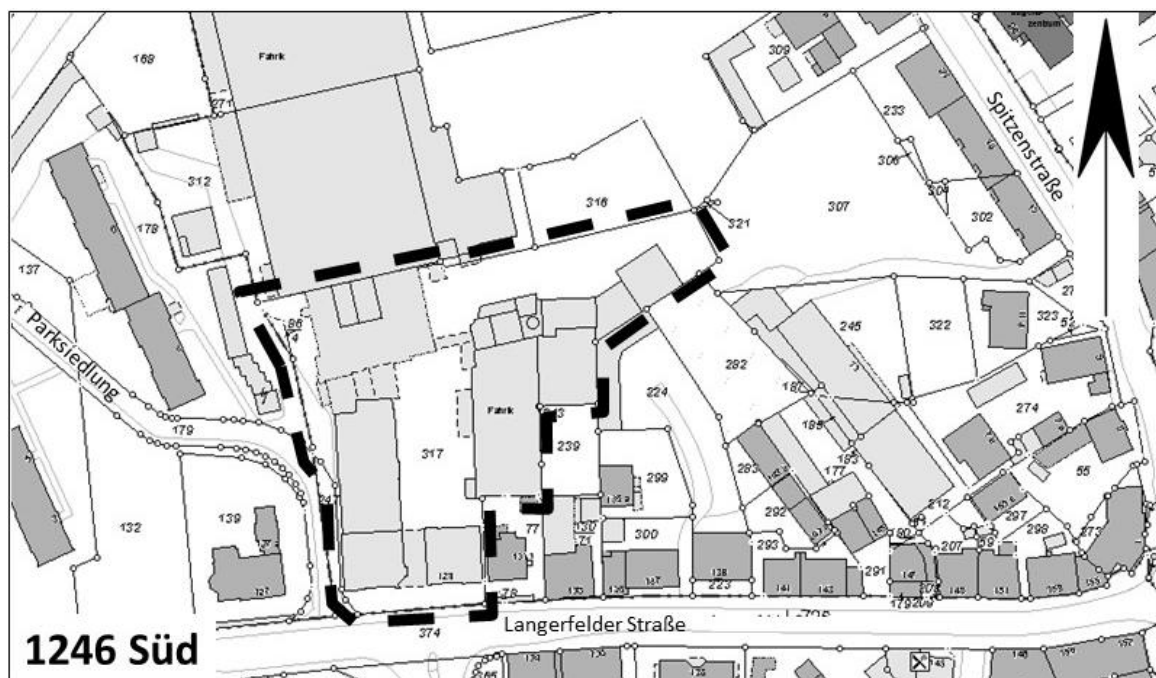


WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1246 Süd
- Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik –



Stand: August 2024

Offenlegungsbeschluss

Hinweis:

Im Zuge der Bürgerdiskussion sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zu dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes 1246 mit dem Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - vom 24.03.2022 Stellungnahmen vorgetragen. Durch die nun erfolgte Reduzierung der Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1246 um einen Flächenanteil östlich der Bebauung der Parksiedlung sowie die Teilung des Geltungsbereiches in die Teilbereiche 1246 Nord und 1246 Süd werden nachfolgend zwar alle Stellungnahmen aufgelistet aber lediglich die bewertet, die dem Teilbereich der Bebauungsplanes 1246 Süd inhaltlich zuzuordnen sind.

Würdigungsvorschläge zu den vor dem Offenlegungsbeschluss vorgebrachten Stellungnahmen	
	Datum
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt.	22.08.2023
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen: 2.1 Bergische Industrie- und Handelskammer 2.2 Handwerkskammer Düsseldorf 2.3 Geologischer Dienst 2.4 Bezirksregierung Düsseldorf 2.5 Bezirksregierung Arnsberg 2.6 Wuppertaler Stadtwerke 2.7 Wupperverband 2.8 Deutsche Bahn AG 2.9 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst	09.06.2022 13.06.2022 23.05.2022 13.06.2022 11.07.2022 10.06.2022 15.06.2022 21.06.2022 20.06.2022
Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> • PLE doc GmbH • Gascade Gastransport GmbH • Westnetz • Thyssengas • Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Eisenbahn- Bundesamt • Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen, Außenstelle Bochum 	13.05.2022 16.05.2022 30.05.2022 01.06.2022 18.05.2022 20.05.2022 29.06.2022

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**Protokoll****Über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Allgemeines:	
B-Plan Verfahren:	Bebauungsplan 1246 – Langerfelder Straße / Spitzenstraße –
FNP-Änderung:	144 – Langerfelder Straße / Spitzenstraße –
Veranstaltungsort:	Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde, Inselstr. 19
Termin und Dauer:	22.08.2023, von 19:00 bis 21:10 Uhr
Leitung:	Herr Bialas, Bezirksbürgermeister in Langerfeld-Beyenburg
Verwaltung:	Herr Walter, Frau Gronemeier Herr Korth, Frau Knürenhaus
Referenten:	Frau Meier, neue ufer wuppertal e.v. (Langerfeldtrasse) Frau Wereschaev, Vero Invest GmbH (Investorin) Herr Arnold, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH (Stadtplaner / Projektentwickler) Frau Blasberg, Renaissance AG (Projektleitung) Herr Baierl, Renaissance AG (Investor) Herr Dr. Strauss, Strauß Fischer Historische Bauwerke GbR
Teilnehmerzahl:	ca. 75 Personen
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wird im Protokoll lediglich die männliche Wortform genutzt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dennoch alle Geschlechter gemeint sind.	
Eingangserläuterungen der Verwaltung	
Herr Bialas begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitarbeiter der Stadtverwaltung sowie die Redner der Vorträge über die Planungskonzepte von Vero-Invest / Pesch und Partner, Renaissance AG und neue ufer wuppertal e.v. vor.	
Er erläutert, dass sich die frühzeitige Beteiligung mit der Weiterentwicklung des Areals Langerfelder Straße / Spitzenstraße beschäftigt. Dieses Gebiet soll neu gedacht und neu entwickelt werden. Dazu gibt es bereits seit März 2022 einen Aufstellungsbeschluss.	

Der Ablauf der Beteiligung sieht vor, dass den Bürgerinnen und Bürgern die Inhalte des Verfahrens durch die Stadtverwaltung erläutert werden. Darauffolgend werden die Vorträge gehalten (siehe Präsentation). Abschließend werden im Plenum Fragen beantwortet und das Verfahren diskutiert.

Frau Gronemeier, die Bezirksplanerin für Langerfeld, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert den Ablauf ihres Vortrags. Zu Beginn stellt Frau Gronemeier die Historie des Plangebiets vor. Folgend geht sie auf die rechtlichen Gegebenheiten ein und erläutert den Anlass sowie das Ziel der Planung.

Die zu beplanende Fläche wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Diese Nutzung sollte erst weitergeführt werden, doch es konnte kein Investor für ein Gewerbegebiet gefunden werden. Aufgrund der Lage des Gebietes in Zentrumsnähe bietet sich dort auch die Entwicklung eines Wohngebietes an.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

- im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sind die Flächen des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich festgesetzt,
- im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist derzeit noch ein Gewerbegebiet darstellt.
- Aktuell trifft der noch gültige Bebauungsplan 774 entsprechend der historischen Nutzungen die Festsetzung Gewerbegebiet.

Zusätzlich erklärt Frau Gronemeier den Ablauf der Erstellung eines Bebauungsplans (siehe Präsentation).

Zielsetzung der Planung ist es, dass das Gebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe Bobotex und KFZ-Kula weiterentwickelt wird. Dabei sollen die denkmalgeschützten Gebäude an der Langerfelder Straße erhalten und durch attraktive Nutzungen ergänzt werden. Die Haupteinschließung des Neubaubereichs erfolgt über einen Anschluss gegenüber der Dorfwiese. Zusätzlich soll eine attraktive Fußwegeverbindung von dem S-Bahnhaltepunkt zum Langerfelder Markt durch das Plangebiet erfolgen und die Langerfeldtrasse im Plankonzept berücksichtigt werden.

Fragen und Diskussion

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass die Spitzenstraße aufgrund von parkenden Autos sehr verengt und schon voll ist. Daher fragt er nach, wo die Anwohner des Plangebiets parken können. Zusätzlich merkt er an, dass die geplante Radverbindung von der Grundstraße zur Trasse über die normale Straße, für die bereits Tempo 30 vorgeschrieben ist, führt und deshalb die Verengung durch die parkenden Autos mitbedacht werden sollte. Außerdem ist die S-Bahn Station nicht barrierefrei.

Frau Gronemeier antwortet, dass im Plangebiet für die Anwohner Tiefgaragen vorgesehen werden und für die Besucher Stellplätze im Straßenraum des Plangebiets realisiert werden sollen.

Herr Arnold ergänzt, dass für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. Für die Tiefgaragen kann die Topografie des Gebietes genutzt werden. Weitere Planungen hängen von dem abschließenden Baukonzept ab, welches noch nicht erarbeitet ist.

Herr Walter ergänzt, dass dies eine frühzeitige Beteiligung ist, um Anregungen entgegenzunehmen und, dass der gezeigte Plan noch kein endgültiges Ergebnis darstellt. Es sollen im Gebiet Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, weshalb von oberirdischen Stellplätzen abgesehen und Tiefgaragen bevorzugt geplant werden.

Ein Bürger möchte wissen, ob eine Fußwegeverbindung von der Parksiedlung in Richtung der S-Bahnhaltestelle geplant ist, da bisher ein großer Umweg gegangen werden muss.

Herr Bialas antwortet, dass es aufgrund des westlich liegenden Gebäudekomplexes schwieriger werden kann.

Frau Gronemeier sagt dazu, dass es die Möglichkeit geben soll, von der Langerfelder Straße durch die Durchfahrt der denkmalgeschützten Gebäude und weiter durch das Plangebiet Richtung S-Bahn Haltepunkt zu gelangen.

Ein Bewohner der Parksiedlung weist auf die Gefahren als Fußgänger im Bereich der Durchfahrt zur Langerfelder Straße hin und bittet, dort die Fußgängerfreundlichkeit mit zu bedenken. Außerdem möchte er gerne die Zeitspanne der Planung wissen. Die Frage nach der Zeitschiene wird unter Vorbehalt beantwortet, da diese durch verschiedene Faktoren, wie bspw. Gutachten, bedingt wird.

Ein Bürger regt an, dass ein Parkraumkonzept erstellt werden muss. Zudem findet er die Idee einer Fußwegeverbindung von der Parksiedlung zur S-Bahn Station eine sehr gute Überlegung. Außerdem gibt er die Wegführung des Radverkehrs der Trasse von der Grundstraße über die Spitzenstraße aufgrund der Parkplatzsituationen und der Kurven zu bedenken, gerade was die Anbindung für Radfahrer zum Langenfelder Markt angeht. Er plädiert für eine Radwegeverbindung durch das Plangebiet.

Herr Walter sagt dazu, dass noch Verkehrsuntersuchungen erfolgen werden. Diese werden prüfen, welche Leistung die Straßen erbringen und tragen können. Außerdem kann dadurch ein passender Stellplatzschlüssel ermittelt werden.

Herr Ech (Firma Bobotex; Geschäftsführender Gesellschafter) gibt zu bedenken, dass die im Plan vorgesehene Straßenführung für die Firma Bobotex nicht nutzbar sei. Aufgrund der Kurvenradien der Straßenführung seien diese mit 40 Tonner LKWs nicht zu

bewältigen. Weiter fragt Herr Ech nach der Kanalsituation und wer dafür verantwortlich ist.

Herr Arnold erklärt, dass noch Untersuchungen erfolgen werden, welche die Problematiken der Erschließung und Kanäle in Bezug auf das Bebauungskonzept untersucht. Frau Gronemeier ergänzt, dass neben dem Erschließungskonzept auch ein Entwässerungskonzept für die aktuelle Neuplanung erarbeitet wird. Dies ist jedoch los gelöst von dem privaten Bestandskanal der vorgenannten Firma und der angrenzenden Parksiedlungen. Die Trasse dieses Kanals wird aber im Plankonzept berücksichtigt, in dem sie mittels eines Leitungsrechtes gesichert wird.

Frau Meier ergänzt dazu, dass dieser Kanal saniert werden müssen, bevor darüber die Arbeiten abgeschlossen werden.

Eine Bürgerin erläutert die nicht barrierefreie Situation an der S-Bahn Station und unterbreitet die Idee, dass auf den Treppen Fahrradrampen angebracht werden können. Herr Walter erklärt, dass die Barrierefreiheit ein wichtiges Thema ist. Jedoch geht es bei dieser Veranstaltung nur um den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens.

Frau Meier vertritt die Meinung, dass sich die Brücken der Spitzstraße für Radwege eignen.

Ein Bürger erkundigt sich im Zuge dessen dazu, ob der Zeitplan der Trasse unabhängig von dem Zeitplan des Baugebietes sei.

Frau Meier antwortet, dass der Baubeginn 2024 geplant war. Da jedoch das Planfeststellungsverfahren der Bahn von Klägern zu diesem Teilstück verklagt wird, kommt es zu unbekanntem Verzögerungen. Vor 2027 kann die Bahn daher nicht anfangen zu bauen, wodurch der Verein neuen ufer wuppertal nicht vor 2029 anfangen könne.

Ein Bürger geht auf die bestehende Fahrradfahrsituation ein und erläutert, dass die Radfahrer gefährlich fahren. Er bitte daher um mehr Beschilderung, gerade im Kreuzungsbereich der Spitzenstraße/ Grundstraße.

Herr Bialas merkt an, dass die BV bereits vor Jahren einen Radweg beantragt hat, welcher bisher immer wieder abgelehnt wurde. Er weist außerdem darauf hin, dass in dieser Veranstaltung allerdings die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes thematisiert werden.

Ein Bürger merkt an, dass sich viele Autofahrer nicht an das Tempo 30 auf der Spitzenstraße und Grundstraße halten. Er befürchtet, dass es aufgrund des Neubaugebiets mit vielen Familien und einer Erhöhung des Radverkehrs zu gefährlichen Situationen kommen kann. Daher hat er die Bitte, dies im Planverfahren mit zu beachten.

Eine Bürgerin fragt, ob die geplanten Wohnungen vermietet werden oder ob hier Eigentumswohnungen entstehen werden. Außerdem merkt die Bürgerin an, dass an der

Ecke Dorfweise/ Spitzenstraße regelmäßig die Busse nicht durchkommen und möchte daher auf die Enge Straßenraumsituation aufmerksam machen.

Frau Wereschaev antwortet, dass mindestens 20% der Wohnungen sozial gefördert werden.

Herr Walter ergänzt, dass es einen Beschluss des Rates gibt, der mindestens 20 % als geförderten Wohnraum vorschreibt. Was in diesem Plangebiet umgesetzt wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Begrüßt werden im Geltungsbereich Mietwohnungen, da es eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt gibt.

Ein Bürger äußert sich zu den Wohn- und Mietverhältnissen, da er unbezahlbaren Wohnraum befürchtet. Zusätzlich befürchtet er im Plangebiet Konflikte zwischen den Anlieferungen der Firma Bobotex und den dort spielenden Kindern. Außerdem gibt er zu bedenken, dass die Spielplätze nicht für die Kinder ausreichen. Zusätzlich befürchtet er, dass der angedachte Parkraum nicht ausreichen wird.

Herr Bialas antwortet, dass sich ein Wohnungsmarkt über Angebot und Nachfrage regelt, weshalb es von Interesse ist, mehr Wohnungen in Wuppertal zu ermöglichen, damit sich der Wohnungsmarkt entspannt. Außerdem erklärt Herr Bialas, dass es verschiedene Auflagen gibt, wodurch auch die Anzahl der Stellplätze oder die Größe der Spielplätze geregelt wird.

Herr Walter ergänzt, dass die Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen ist, weshalb eine höhere Verdichtung angestrebt wird, um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Ein Bürger interessiert sich dafür, warum sich über die Jahre die Konzepte in der vorgestellten Form weiterentwickelt haben. Außerdem gibt der Bürger zu bedenken, dass die Erschließung des Gebiets nicht durch eine Verlängerung der Dorfweise erfolgen sollte, sondern nördlich über Spitzenstraße, da die meisten Anwohner über die B7 dorthin gelangen und nicht über die Dorfweise.

Ein Bürger fragt, ob die einzige Erschließung für das Gebiet über die Dorfweise erfolgt. Herr Walter sagt dazu, dass dies an den Gegebenheiten des Quartiers liegt, weshalb die Erschließung nicht frei geplant werden kann. Außerdem erklärt er, dass die Verkehrsplanung eine Kreuzung als Knotenpunkt bevorzugt, da somit ein sicheres Abbiegen durchgeführt werden kann, was bei einer versetzten Kreuzung nicht immer der Fall ist. Zudem kann durch diese geplante Verkehrsführung auch der Konflikt zwischen den LKWs von Bobotex und dem Radverkehr auf der Trasse entgegengewirkt werden.

Eine Bürgerin spricht die aktuelle Situation auf dem Baugrundstück an. Sie wünscht sich, dass das Grundstück besser verwaltet wird, da Bauzäune umzukippen drohen und bei Starkregen Schlamm von den Baufeldern auf die Spitzenstraße fließt, was zu Verstopfungen der Kanäle führt. Zudem würde Bewuchs von dem Baugrundstück auf

den Bürgersteig ragen. Außerdem regt sie an, dass es eine Anlaufstelle mit Ansprechpartnern gibt, um die Probleme mit Baustellen dort zu klären und Hilfe zu bekommen.

Ein Bürger erklärt, dass es in der Dorfwiese und Spitzstraßen ein großes Parkproblem gibt und er befürchtet, dass sich dies durch Neuplanung zuspitzen könnte.

Herr Bialas antwortet, dass ein entsprechendes Parkraumkonzept zu erarbeiten ist, um die anfallenden Konflikte weitestgehend zu lösen.

Eine Bürgerin erkundigt sich darüber, wo die Gäste der Gastronomie in den denkmalgeschützten Gebäuden parken können.

Frau Blasberg erklärt, dass das gesamte Quartier eine große Qualität mit sich bringt.

Die Gäste der Gastronomie haben im Quartier die Möglichkeit zu parken, dort werden extra Stellplätze zur Verfügung sein. Eine finale Antwort, wie diese gestaltet sind, ob als Tiefgarage oder oberirdisch, steht noch nicht fest. Dafür werden von Seiten der Renaissance AG auch noch weitere Termine kundgetan.

Ein Bürger möchte wissen, wann es einen nächsten Termin gibt, in dem neue Stände präsentiert werden können.

Herr Walter erklärt, dass das Gebiet ein neuer Impuls für Langerfeld werden kann. Zuvor sind aber noch Gutachten und Abstimmungsgespräche erforderlich. Deshalb kann auch jetzt noch kein konkreter Termin genannt werden.

Für die Richtigkeit

Anna-Maleen Knürenhaus

Protokollführerin

Ressort Bauen und Wohnen, Stadt Wuppertal

Nachfolgend wird auf die im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen unterschiedlichen Themen würdigend eingegangen:

Erschließung des Plangebietes:

Es wird angeregt, dass die Erschließung des Gebiets nicht durch eine Verlängerung der Dorfweise erfolgen sollte, sondern nördlich über Spitzenstraße, da die meisten Anwohner über die B7 dorthin gelangen und nicht über die Dorfweise.

Würdigungsvorschlag:

Aufgrund der speziellen Gegebenheiten des Quartiers kann die Erschließung nicht frei geplant werden. Eine gute Einsehbarkeit und somit ein sicheres Abbiegen sind bei versetzten Kreuzungen oder Einmündungen hinter engen Kurven (Spitzkehre Spitzenstraße) meist nicht gewährleistet. Deshalb bevorzugt die Verkehrsplanung eine Kreuzung als Knotenpunkt. Zudem kann durch diese geplante Verkehrsführung auch einem Konflikt zwischen den LKWs der Gewerbebetriebe und dem Radverkehr auf der geplanten Langerfeldtrasse entgegengewirkt werden.

Parken:

In der Veranstaltung wird auf die beengte Situation in der Spitzenstraße hingewiesen, die sich durch das PKW-Parken ergibt. Auch die Straße Dorfweise sei extrem zugeparkt. Ein Parkraumkonzept wird gefordert. Zudem wird die Frage nach dem Parken der zukünftigen Plangebietsbewohner gestellt.

Würdigungsvorschlag:

Die bestehende Parkplatzproblematik ist sowohl der Verwaltung als auch der Ortschaft bekannt, lässt sich allerdings durch die Planverfahren zu den Bebauungsplänen 1246 Nord und 1246 Süd nicht lösen, da dazu eine großräumigere Betrachtung erforderlich ist. Dies gilt auch für das gewünschte Parkraumkonzept.

Im Zuge der genannten Planverfahren gilt es allerdings den neu entstehenden ruhenden Verkehr so zu regeln, dass durch die neuen Nutzungen kein weiterer Parkdruck in den benachbarten Straßen entsteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Nord sollen deshalb ausreichend Tiefgaragen vorgesehen werden. Regelungen dazu erfolgen im Zuge des noch durchzuführenden Planverfahrens.

Für die Nutzungen des jetzt zur Beschlussfassung (Offenlegungsbeschluss) anstehenden Bebauungsplanes 1246 Süd werden Stellplätze innerhalb des Plangebietes sowie auf angrenzenden, sich im Besitz des Investors befindlichen Privatgrundstücken vorgesehen. Zudem soll durch das Angebot an privaten Fahrradstellplätzen die Nutzung des Fahrrades sowie der zukünftig das Plangebiet tangierenden Langerfeldtrasse mit plangebietsinterner Anbindung an den Langerfelder Markt gefördert werden.

Die Anzahl der jeweiligen Stellplätze berücksichtigt die Vorgaben der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW). § 4 Abs. 1 lässt eine Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze zu, da das Vorhaben in

einer integrierten Lage (nähe Langerfelder Markt) liegt und eine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr aufweist.

Die Bushaltestellen Langerfelder Markt und Badische Straße sind jeweils in knapp unter 300 m zu Fuß erreichbar. Die im Tagesverkehr relevanten Buslinien sind die Linie 604 (Rott, Alter Markt, Werléstr., Langerfeld, Dieselstr. Schleife) und 608 (Barmen Bf., Alter Markt, Oberbarmen Bf., Langerfeld, Dieselstr. Schleife, Schwelm Bf., Ennepetal), die montags bis freitags zwischen 06 und 19 Uhr im 20min- (604) bzw. 15min-Takt (608) fahren. Dadurch ergeben sich 7 Abfahrten/h und damit ein (rein rechnerischer!) Abfahrtstakt von weniger als 10min.

Derzeitige Radfahrsituation:

Aktuell muss der Radfahrer von der Grundstraße kommend die zugeparkte Spitzenstraße nutzen, um den Langerfelder Markt zu erreichen. Es wird eine Radwegeverbindung durch das Plangebiet angeregt. Auch um Gefahren bei der Querung der Langerfelder Straße zu vermeiden, wird eine verständliche und eindeutige Beschilderung gewünscht.

Würdigungsvorschlag:

Zielsetzung der beiden Planverfahren 1246 Nord und 1246 Süd ist eine Nord/Süd-Durchlässigkeit des Plangebietes. Ziel ist dabei die Verbindung sowohl der zukünftigen Langerfeldtrasse als auch des S-Bahnhaltepunktes durch das Plangebiet mit der Langerfelder Straße und dem Langerfelder Markt. Somit wird die Spitzenstraße vom Radverkehr entlastet und der Radfahrer gefahrloser durch ein attraktives Quartier geleitet.

Dazu werden neben öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan 1246 Nord auch Geh- und Fahrrechte (ausschließlich für Fahrzeuge, die Radwege nutzen dürfen) zu Gunsten der Allgemeinheit über Privatgrundstücke durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Maßnahmen wie Beschilderungen können nicht im Zuge von Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Allerdings ist der Bezirkspolitik das Problem bekannt.

Fußwegeverbindung von der Parksiedlung zum S-Bahnhaltepunkt / Fußgängerfreundlichkeit:

Aktuell müssen Bewohner der Parksiedlung erst zur Langerfelder Straße und von dort über die Spitzenstraße zum S-Bahnhaltepunkt gehen. Um diesen Umweg zu vermeiden wurde nach einer kürzeren Wegeverbindung durch das Plangebiet gefragt.

Zudem wurde auf die Gefahren für Fußgänger aus der Parksiedlung im Bereich der Durchfahrt zur Langerfelder Straße hingewiesen.

Würdigungsvorschlag:

Zielsetzung der beiden Planverfahren 1246 Nord und 1246 Süd ist eine Nord/Süd-Durchlässigkeit des Plangebietes. Ziel ist dabei die Verbindung sowohl der zukünftigen

Langerfeldtrasse als auch des S-Bahnhaltepunktes durch das Plangebiet mit der Langerfelder Straße und dem Langerfelder Markt.

Die in der Bürgerbeteiligung angesprochene Verbindung neben den Gleisen unmittelbar zur Langerfeldtrasse ist aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich. Ob sich dies in Zukunft realisieren lässt oder eher nördlich des Grundstücks zur Langerfelder Straße 129 im Bereich jetzt noch bestehender Gewerbebauten eine Verbindung in das Plangebiet und die dortigen Wegeverbindungen geschaffen wird, kann nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd geklärt werden, da dessen Geltungsbereich die diesbezüglich relevanten Flächen nicht umfasst.

Allerdings bereitet der Bebauungsplan 1246 Süd die zukünftig mögliche Verbindung von der Langerfelder Straße durch die Gebäudedurchfahrt der denkmalgeschützten Bebauung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 1246 Nord vor, indem ein Geh- und Fahrrecht (ausschließlich für Fahrzeuge im Sinne des § 1 Abs. 2 Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz); d.h. Fahrräder einschließlich Pedelecs, andere nicht motorisierte Verkehrs- bzw. Fortbewegungsmittel, Elektrokleinstfahrzeuge im Sinne des § 1 der Verordnung über die Teilnahme von Elektrokleinstfahrzeugen am Straßenverkehr (Elektrokleinstfahrzeuge-Verordnung - eKFV)) festgesetzt wird. Somit ist nach Planungsrealisierung zumindest ein kürzerer und attraktiverer Weg vorhanden.

Bestehende Konflikte durch den Fahrzeugverkehr, der durch die Gebäudedurchfahrt auf die Langerfelder Straße fährt, werden nach Umsetzung der Planung deutlich reduziert, da eine Befahrung der Gebäudedurchfahrt mittels PKW oder Transportern bzw. LKW nicht mehr zulässig sein wird. Hier wird mit dem Projektentwickler eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Keine Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen im Bereich Grundstraße und Spitzenstraße:

Bereits jetzt halten sich viele Autofahrer nicht an das Tempo 30 auf der Spitzenstraße und Grundstraße. Es wird befürchtet, dass es aufgrund des Neubaugebiets mit vielen Familien und einer Erhöhung des Radverkehrs zu gefährlichen Situationen kommen kann.

Würdigungsvorschlag:

Die Einhaltung von Geschwindigkeitsbeschränkungen kann nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd geregelt werden, bzw. entzieht sich generell der Möglichkeit der bauleitplanerischen Steuerung. Hier liegt die Verantwortung zu möglichen Kontrollen bei den zuständigen Ordnungsbehörden.

Eigentums- oder Mietwohnungen:

Gefragt wurde auch, ob Eigentums- oder Mietwohnungen im Bereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord geplant seien.

Würdigungsvorschlag:

Wenngleich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit das endgültige Planungskonzept für den Bebauungsplan 1246 Nord noch nicht feststeht, so ist durch Beschluss des Rates vorgegeben, dass ein bestimmter Anteil geförderten Wohnungsbaus auch im Plangebiet zu erfolgen habe (zum Zeitpunkt der Beteiligung lag der Anteil bei 20 %). Was in diesem Plangebiet genau umgesetzt wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Begrüßt werden im Geltungsbereich Mietwohnungen, da es eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt gibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd sind ca. 80 Apartments geplant, die primär für die Studierenden der geplanten privaten Hochschule vorgesehen sind.

Zufahrt zu den Gewerbebetrieben / Konflikte zwischen Anlieferung und spielenden Kindern:

Seitens der ortsansässigen Gewerbebetriebe wird auf die im vorgestellten Bebauungskonzept vorgesehene Erschließung der Betriebe eingegangen und darauf hingewiesen, dass die Zuwegung wg. zu kleiner Kurvenradien so nicht nutzbar sei.

Zusätzlich wird befürchtet, dass es im Plangebiet Konflikte zwischen den Anlieferungen der Firma Bobotex und den dort spielenden Kindern geben werde.

Würdigungsvorschlag:

Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan 1246 Nord wird die Erschließungssituation überprüft. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist dort sicherzustellen. Details dazu können nicht im derzeit zur Beschlussfassung anstehenden Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes 1246 Süd geregelt werden, sondern bleiben der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord vorbehalten. Die aktuelle Erschließung der Gewerbegebäude ist durch Baulasten geregelt.

Innerhalb des Bebauungsplanes 1246 Nord soll ein öffentlichen Spielplatz zur Versorgung des Gebietes festgesetzt werden.

Kanal- / Entwässerungssituation:

Unter der geplanten Langerfeldtrasse verläuft ein Kanal. Es wurde nach dessen Situation und den Zuständigkeiten gefragt.

Würdigungsvorschlag:

Es handelt sich um einen Privatkanal der ansässigen Gewerbebetriebe sowie der Parksiedlung. Die Unterhaltung und Zustandsprüfung obliegen den Eigentümern. Sofern eine Sanierung erforderlich ist, sollte diese möglichst vor Realisierung der Langerfeldtrasse erfolgen. Planungsrechtlich wird der Privatkanal im Bebauungsplan 1246 Nord abgesichert werden. Diese Regelungen sind allerdings nicht Bestandteil des nun zur Beschlussfassung (Offenlegungsbeschluss) anstehenden Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd.

Losgelöst von diesem Privatkanal ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord für die Planung des neuen Wohngebietes ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Kein barrierefreier Zugang zur S-Bahn:

Der Zugang zur S-Bahnstation ist derzeit nicht barrierefrei. Es wird eine Fahrradrampe vorgeschlagen.

Würdigungsvorschlag:

Wenngleich die Barrierefreiheit insbesondere des öffentlichen Personenverkehrs ein wichtiges Thema ist, kann dieses Thema nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd geregelt werden, zum einen, weil die Flächen nicht in seinem Geltungsbereich liegen, aber insbesondere auch, da sich im vorliegenden Fall das Thema im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn befindet.

Zeitplan Langerfeldtrasse:

Es wurde die Frage gestellt, ob der Zeitplan der Langerfeldtrasse unabhängig vom Zeitplan des Baugebietes sei.

Würdigungsvorschlag:

Ursprünglich hatte der Verein Neue Ufer als Baubeginn 2024 geplant. Der Start ist allerdings abhängig von der Planung und den Baumaßnahmen der Deutschen Bahn am Rautentaler Tunnel. Da allerdings gegen das Planfeststellungsverfahren zwischenzeitlich Klage erhoben wurde, ergeben sich zeitlich Verschiebungen. Derzeit ist davon auszugehen, dass mit dem Bau der Trasse in diesem Bereich erst 2029 begonnen werden kann. Inwieweit die Planungen vom Bebauungsplanverfahren 1246 Nord abgekoppelt werden, wird derzeit geklärt, ist aber nicht Gegenstand des aktuell zur Beschlussfassung anstehenden Offenlegungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1246 Süd.

Auswirkungen der Arbeiten auf dem zukünftigen Baugrundstück im Bebauungsplan 1246 Nord:

Gewünscht wird eine bessere Grundstücksverwaltung, da Bauzäune umzukippen drohen und bei Starkregen Schlamm von den Baufeldern auf die Spitzenstraße fließt, was zu Verstopfungen der Kanäle führt. Zudem würde Bewuchs von dem Baugrundstück auf den Bürgersteig ragen. Wünschenswert wäre eine Anlaufstelle mit Ansprechpartnern, um die Probleme mit Baustellen dort zu klären und Hilfe zu bekommen.

Würdigungsvorschlag:

Wenngleich das Thema nicht mittels des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd gelöst werden kann, sei dennoch darauf hingewiesen, dass seitens des Grundstücksbesitzers zeitnah nach der Öffentlichkeitsveranstaltung die Grundstücksabsicherung geprüft und ausgebaut sowie der Bürgersteigbewuchs entfernt wurde.

Parken für Besucher der Gastronomie:

Das Investorenkonzept sieht auch ein Café vor. Gefragt wurde, wo die Besucher parken könnten.

Würdigungsvorschlag:

In den Plangebiet werden sowohl private wie auch öffentliche Stellplätze entstehen. Die Anzahl der für gastronomische Einrichtungen vorzuhaltenden Parkplätze (PKW und Fahrradstellplätze) ist gesetzlich geregelt. Entsprechende Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022

2.1 Bergische Industrie- und Handelskammer (IHK), 09.06.2022

Stellungnahme:

Die städtebaulichen Entwicklungsziele für das historische Gewerbeareal kann die IHK nachvollziehen. Wenn die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsmischung durch die noch beizubringenden Gutachten (u.a. Schallschutzgutachten) nachgewiesen wird und die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich entsprechend gesichert werden, würden gegen die Zielsetzung des Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Allerdings hätte sich die IHK in Anbetracht des nachweislich knappen Gewerbeflächenangebots in Wuppertal weiterhin eine gewerbliche Nutzung auf den Flächen vorstellen können. Bei einem Verlust an verfügbaren Gewerbeflächen, wie in diesem Fall, sollte der entsprechende Nachweis geführt werden, dass die durch die Planung verloren gegangene Gewerbefläche an anderer Stelle als gewerbliche Baufläche zur Verfügung gestellt wird.

Würdigungsvorschlag zu 2.1:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Trotz jahrelanger Bemühungen der Grundstückseigentümer sowie der Wirtschaftsförderung hat sich sowohl für das Gesamtareal wie auch für den hier relevanten Bereich des Grundstücks Langerfelder Straße 129 (ehemalige Henkels-Fabrik) keine adäquate gewerblich Nachnutzung finden lassen.

Allerdings ist auch anzumerken, dass die Lage der Fläche sich eher für die Entwicklung eines Wohn- oder urbanen Gebietes anbietet, in denen Gewerbe im verträglichen Rahmen nicht ausgeschlossen ist.

Neue Gewerbeflächen werden weiter nördlich an der Spitzenstraße im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1265 bauplanungsrechtlich ermöglicht. Der Aufstellungsbeschluss zu

dem Verfahren wurde am 24.03.2022 gefasst. Aktuell befindet sich die Gutachtenvergabe in Vorbereitung. Zudem wurde im Jahr 2023 der Bebauungsplan 1251 rechtskräftig, der an der Clausewitzstraße im Bereich des ehemaligen Sportplatzes zukünftig gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd ist ein urbanes Gebiet geplant, welches nicht störende gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Wohnen und sozialen wie kulturellen Nutzungen ermöglichen soll.

Auch in Urbanen Gebieten ist eine Mindestquote an Gewerbe einzuhalten. Dieses ist im Zuge der Umsetzung des Projektes innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

2.2 Handwerkskammer Düsseldorf (HW), 13.06.2022

Stellungnahme:

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, auf dem ehemaligen Quartier Espenlaub ein neues Wohnquartier zu schaffen. Da der Standort grundsätzlich für das Handwerk geeignet ist und Handwerksbetriebe im Umfeld ansässig sind, bezieht die HW zu den Planunterlagen wie folgt Stellung.

Weitere Verringerung des Gewerbeflächenangebotes:

Aus Sicht des Handwerks ist die Überplanung von Gewerbegebieten grundsätzlich abzulehnen, da sie die einzige Baugebietskategorie für stark lärm- (sowie u.U. auch geruchs-) emittierende Gewerke wie Tischler, Metallbauer, Steinmetze, Fahrzeugtechniker, Zimmerleien, Bäcker u.v.m. darstellen. Zudem führt die Überplanung einer gewerblichen Fläche hin zu einer Wohnbaufläche, sofern das Gewerbegebiet nicht an anderer Stelle ausgeglichen wird, zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenangebotes in der Stadt Wuppertal.

Heranrückende Wohnbebauung:

Mit der Schaffung eines neuen Wohn- und Mischgebiets bereitet der vorliegende Bebauungsplanentwurf einen klassischen Fall von heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anzupassen hätten.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets als gewerbliche Baufläche erhalten werden soll. Dieser Bereich wird vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 774 als Gewerbegebiet festgesetzt. Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 774 ist zu entnehmen, dass nicht erheblich belästigende Betriebe wie bspw. Schlossereien, Drehereien zulässig sind. Laut Abstandserlass benötigen diese Anlagen-/Betriebsarten einen Abstand von 100 m und hinsichtlich der zulässigen Maschinenfabriken sogar 200 m bis zum nächsten Wohngebiet.

Weitere Einschränkungen des Gewerbegebiets enthält der Bebauungsplan 774 abgesehen von den zulässigen Lärmwerten an den Grenzen des Geltungsbereichs keine, sodass insbesondere in Richtung des Plangebiets des Bebauungsplans 1246 grundsätzlich von höheren Lärmwerten ausgegangen werden kann.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass im weiteren Verfahren Immissionsgutachten erstellt werden. Im Rahmen der Gutachten sind alle emittierenden Arbeitsvorgänge – insbesondere im äußeren Betriebsbereich – sowie Lärm durch technische Anlagen samt eines angemessenen Entwicklungsspielraumes zu erheben. Die Handwerkskammer Düsseldorf empfiehlt grundsätzlich, frühzeitig Kontakt zu allen Betrieben im Wirkungsbereich aufzunehmen, um alle Emissionen und Immissionen (bspw. Lärm, Gerüche, Stäube) sowie relevante Emissionsquellen sachgerecht zu erheben.

Da laut Planbegründung keine neuen gewerblichen Nutzungen angesiedelt und das Plangebiet im wesentlichen wohnbaulich entwickelt werden soll und sich dieses auch im Baukonzeptentwurf widerspiegelt, bringen die HW ergänzend vor, dass die Nutzung eher dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets entsprechen könnte. Dann wären im Plangebiet Immissionsrichtwerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Dies würde noch stärker die Standorte der umliegenden Betriebe bzw. des Gewerbegebiets im Allgemeinen gefährden.

Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers:

Vor dem Hintergrund der Stadt der kurzen Wege und einer ausreichenden Nutzungsdurchmischung bittet die HW, die Ausweisung eines (reinen) Wohngebiets im Bebauungsplan 1246 bzw. der Flächennutzungsplanänderung 144 zu überdenken. Sollte im weiteren Planverfahren an einer Wohnnutzung festgehalten werden, regen die HW stattdessen die Festsetzung eines Mischgebiets oder Urbanen Gebiets an. Zudem wird darum gebeten, unabhängig von der gewählten Gebietskategorie nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen.

Abschließend gibt die HW den Hinweis, dass viele Gewerke, die als nicht störende Handwerksbetriebe einzuordnen sind, der wohnortnahen Versorgung dienen. Aus stadtplanerischer Sicht trägt das Handwerk in solchen Lagen zu lebendigen Quartieren mit kurzen Wegen bei, stellt eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sicher und schafft Arbeitsplätze vor Ort. Zukunftsfähig werden Städte also nur dann sein, wenn es gelingt, dort wohnverträgliche Handwerksbetriebe zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Handwerkskammer Düsseldorf bittet daher, die Belange der Handwerksbetriebe sowie der Wirtschaft in der Planung zu berücksichtigen sowie deren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Eine tiefergehende Auseinandersetzung erfolge, wenn im weiteren Verfahren die Ergebnisse des Immissionsgutachtens und der Verkehrsuntersuchung vorliegen.

Würdigungsvorschlag zu 2.2:**Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022) soll parallel zu diesem Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 1246 Süd gemäß der nebenstehenden Übersicht geteilt werden:

Zunächst wird der Bebauungsplan 1246 Süd fortgeführt. Entsprechend der Anregungen der Handwerkskammer wird für das Areal ein urbanes Gebiet festgesetzt, welches somit die historische Gebäudestruktur, die Umgebungsnutzungen aber auch die Planungen des Investors vereint.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Auf Grund der bestehenden, in weiten Teilen denkmalgeschützten Gebäudestruktur ist eine Nutzung für großflächige produzierende Gewerbebetriebe allerdings nicht möglich. Diesbezüglich sei auf das rechtskräftige Bebauungsplanverfahren 1251 für das Areal an der Clausewitz- / Karl-Bamler-Straße und das in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren 1265 – Gewerbegebiet Spitzenstraße – verwiesen.

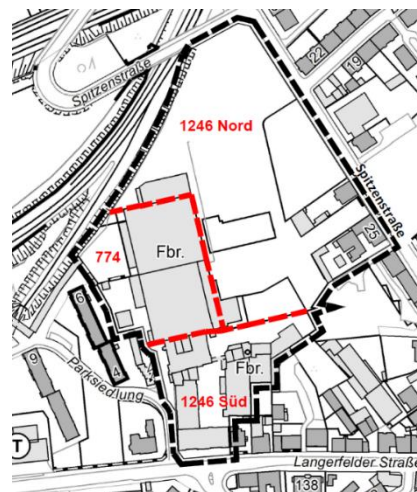
Das Bebauungsplanverfahren 1246 Nord wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt. Das Nebeneinander von bestehender gewerblicher Nutzung im Bereich eines im Bebauungsplan 774 verbleibenden Teilgebietes und geplanter wohnbaulicher Nutzung im Bebauungsplan 1246 Nord wird gutachterlich untersucht. Ergebnisse und sich ergebende Maßnahmen werden im Zuge des Planverfahrens 1246 Nord thematisiert.

Das an den Bebauungsplan 1246 Süd angrenzende im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 verbleibende Gewerbegebiet unterliegt bereits Beschränkungen hinsichtlich

- zulässiger Lärmemissionen: An der Grenze zur Parksiedlung sind Beurteilungspegel vom 60 dB (A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten (siehe textl. Festsetzung 1.1) sowie
- zulässiger Betriebsarten (siehe textl. Festsetzung 1.2 und 10)

Gemäß aktueller Din 18005 (Schallschutz im Städtebau; Juni 2023) gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die im vorliegenden Planungsfall vorhandenen Gebietstypen:

Baugebiet	Gewerbelärm in dB	
	tags	nachts
Allg. Wohngebiet (WA)	55	40
Urbanes Gebiet (MU)	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	50



Da die im zukünftigen urbanen Gebiet zulässigen Orientierungswerte unterhalb der in einem Gewerbegebiet möglichen Werte gemäß DIN 18005 liegen bzw. an den Grenzen zu den östl. und westl. Grundstücken den im Bebauungsplan 774 festgesetzten Lärmwerten entsprechen, ändert sich für die Umgebung des Bebauungsplangebietes 1246 Süd nichts an der max. zulässigen Lärmsituation gegenüber den angrenzenden Grundstücken.

Bedingt durch die Reduzierung und Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1246 ergibt sich eine neue „Linie“, an der eine Betrachtung der Lärmsituation erforderlich wird. Es ist die Nachbarschaft zwischen dem Urbanen Gebiet im Bebauungsplan 1246 Süd und dem Gewerbegebiet im Bebauungsplan 774 zu betrachten, weil die jeweiligen Orientierungswerte um 5 dB differieren. Da die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 bereits vorhanden sind und das neu ausgewiesene urbane Gebiet „heranrückt“, sich die dem Denkmalschutz unterliegende Gebäudeformation allerdings nicht ändert, wird die grenznahe mögliche Überschreitung der Orientierungswerte als hinnehmbar angesehen. Sollte allerdings in ferner Zukunft auch der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist auf die dann bestehenden Festsetzungen eines urbanen Gebietes im Bebauungsplan 1246 Süd Rücksicht zu nehmen.

Aktuell wird die Nordseite des Gebäudekomplexes in Richtung Gewerbegebiet (Bebauungsplan 774) deshalb als lärmvorbelastet im Plan gekennzeichnet.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG bleibt somit gewahrt. Nachbarschaftliche Belange werden nicht negativ betroffen.

2.3 Geologischer Dienst, 23.05.2022

Stellungnahme:

Nach den dem Geologischen Dienst vorliegenden Informationen stehen im Untergrund des Plangebiets verkarstungsfähige Gesteine an. Deshalb wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Würdigungsvorschlag zu 2.3:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Information über den Untergrund liegt den Grundstückseigentümern vor.

Im nun zur Beschlussfassung anstehenden Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246 Süd werden bestehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Ergänzende Neubaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Insofern ergeben sich keine - gegenüber dem bisherigen Stand - neuen Bodeneingriffe oder Auswirkungen auf die Bodenstruktur.

Auf Grund ehemaliger gewerblicher Flächennutzungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens



Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Im Ergebnis erfolgt - bedingt durch eine vorhandene PAK-Belastung im Bereich des ehem. Kesselhauses - als Warnfunktion eine Kennzeichnung (siehe nebenstehende Skizze). Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss. Das Bodenmaterial kann teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden. Es ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

2.4 Bezirksregierung Düsseldorf, 13.06.2022

Stellungnahme:

Die Bezirksregierung Düsseldorf äußert sich für mehrere Dezernate.

Demnach sind 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)

Keine Bedenken bestehen hinsichtlich

- der Luftreinhalteplanung - Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP)
- der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung (Dez 53.2) im Hinblick auf die Firma Fahnen Herold
- der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung (Dez. 53.3), da die Firma KSM Castings Group GmbH unter die Ziffer 3.8.1 des Anhang 1 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes fällt. Diese Anlagenart mit der lfd. Nr. 93 ist im Abstandserlass der Abstandsklasse V zugeordnet, diese sieht einen Abstand von 300m vor. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Firma beträgt ≥ 1500 m, daher bestehen aufgrund der Entfernung keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben.
- der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung Chemie (Dez. 53.4)

Die Firma Sherwin-Williams Deutschland GmbH betreibt am Standort Paul-Gerhardt-Str. 31 in Wuppertal eine Anlage zur Herstellung von Lacken mit einer Kapazität von 16.000 t/a gemäß Ziffer 4.10 der 4. BImSchV. Der Abstand zwischen der Firma und dem Plangelände beträgt etwa 800 Meter. Die Anlage fällt gemäß Abstandserlass 2007 unter die Nr. 107 der Abstandsklasse V. Danach wäre ein Abstand von 300 m einzuhalten. Bei der Firma handelt es sich um keinen Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung.

Aus der Überwachung liegen keine Erkenntnisse vor, die für das Vorhaben relevant sind. Probleme bezüglich Gerüche oder Lärm bei der Firma Sherwin-Williams Deutschland GmbH sind hier nichtbekannt. Des Weiteren liegen keine Nachbarschaftsbeschwerden vor.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

gegen die Änderung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

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

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

Die Belange des Dezernates 51 sind hier nicht berührt. Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf als höhere Naturschutzbehörde betroffen.

Bezüglich weiterer naturschutzrechtlicher Anforderungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Stadt Wuppertal als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Würdigungsvorschlag zu 2.4:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung

Das Thema wurde seitens der Bezirksregierung dahingehend erörtert, dass hinsichtlich der genannten Firmen keine Bedenken bestehen.

Denkmalschutz:

Parallel zur Bezirksregierung Düsseldorf wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- und -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- beteiligt. Stellungnahmen wurden allerdings nicht abgegeben.

Die Untere Denkmalbehörde ist sowohl in das Bebauungsplanverfahren 1246 Süd wie auch in die Projektplanung zur Langerfelder Straße 129 eingebunden.

Losgelöst vom Beteiligungsverfahren wurde durch den Investor angeregt weitere Gebäudekomplexe unter Denkmalschutz zu stellen. Dies ist in Abstimmung mit dem LVR und der unteren Denkmalbehörde auch vorgesehen. Details zur Begründung der Unterschutzstellung können der Begründung zu dieser Vorlage (Punkt 5.2) entnommen werden.

Naturschutz / Artenschutz:

Die Untere Naturschutzbehörde ist in das Planverfahren involviert. Im Zuge dieses Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass keine konkreten Hinweise einer Besiedlung des Plangebietes in der Langerfelder Straße in Wuppertal und seiner unmittelbaren Umgebung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten gefunden wurden.

Aufgrund der geographischen Lage des Plangebietes im innerstädtischen Siedlungsraum, seines hohen Versiegelungsgrades und der (betrieblich bedingten) hohen Frequenz anthropogener Störungen kann das Plangebiet keiner planungsrelevanten Tierart einen Lebensraum bieten, zumal deren Habitatansprüche nicht mit den Biotopstrukturen im Plangebiet übereinstimmen. Eine Ausnahme könnten Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten bilden, sofern die Tiere in ggf. vorhandenen Hohlräumen oder in den Dachaufbauten der Bestandsgebäude geeignete Nistplätze bzw. Tagesquartiere finden.

Insgesamt sprechen keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die geplante Sanierung und den Umbau des Gebäudekomplexes Langerfelder Straße 129 in Wuppertal, sofern die Fristen (sowohl die Baustelleneinrichtung als auch die Rückbauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2021)), eingehalten und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Weitergehende Ausführungen zu den Inhalten der Artenschutzprüfung enthält die Begründung zu dieser Vorlage (Punkt 5.6)

2.5 Bezirksregierung Arnsberg, 11.07.2022

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl“ sowie über dem auf Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl II“. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass der Bereich über auslaugungsfähigem Gestein liege. Wegen möglicherweise damit verbundenen Gefährdungen wird eine Beteiligung des Geologischen Dienstes empfohlen.

Würdigungsvorschlag zu 2.5:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung des Geologischen Dienstes erfolgte parallel zur Einschaltung der Bezirksregierung Arnsberg. Von dort wurde empfohlen, die Baugrundverhältnisse objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Diese Information liegt den Grundstückseigentümern vor.

Im nun zur Beschlussfassung anstehenden Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246 Süd werden bestehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Ergänzende Neubaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Insofern ergeben sich keine gegenüber dem bisherigen Stand gravierenden Bodeneingriffe oder Auswirkungen auf die Bodenstruktur.

Dennoch wurden die Bodenbelastungen gutachterlich überprüft, um Aussagen zur Nutzungsverträglichkeit der Planung sowie notwendige Maßnahmen treffen zu können.

Auf Grund ehemaliger gewerblicher Flächennutzungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Im Ergebnis erfolgt - bedingt durch eine vorhandene PAK-Belastung im Bereich des ehem. Kesselhauses - als Warnfunktion eine Kennzeichnung (siehe nebenstehende Skizze). Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss. Das Bodenmaterial kann teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden. Es ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.



2.6 Wuppertaler Stadtwerke (WSW), 13.05.2022

Stellungnahme:

- a. In der Sammelstimmungnahme der WSW teilen folgende Fachbereiche mit, dass ihrerseits keine Bedenken oder Anregungen bestehen:
 - WSW Energie & Wasser AG – Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Gas/Wasser
 - WSW Netz GmbH – Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik
 - Stadt Wuppertal – Wasserversorgung
 - WSW mobil GmbH
- b. Der Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen / Station Strom teilt mit, dass abhängig von der geforderten elektrischen Leistung umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung von Trafostationen erforderlich sind. Für die Versorgungsleitungen

sind freie Trassen im Abstand von mindestens 2,5 m zu geplanten Baumstandorten sowie bei Bestandsbäumen außerhalb des Kronenbereichs vorzusehen.

- c. Der Fachbereich Planung Projektierung Entwässerung hat Bedenken und nimmt deshalb wie folgt Stellung:

Der vorgestellte Bebauungsplan 1246 „Langerfelderstraße Spitzenstraße“ bezieht sich auf bereits bebaute und versiegelte Bereiche. Die bisher bestehenden Gewerbehallen wurden fast komplett abgebrochen. Stattdessen soll ein Wohnungsmix aus Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhausgrundstücken entstehen, so dass sich das Areal zukünftig zu einem aufgelockert bebauten Gebiet mit einem hohen Anteil an Wohngrundstücken samt zugehörigen Gärten entwickeln wird. Die ehemals nahezu vollständig versiegelte Fläche wird durch die geplante Nutzungsänderung teilentsiegelt, Stichwort Schaffung von Hausgärten.

Auch die Durchgrünung der zukünftigen Wegeverbindungen ist vorgesehen. Zudem werde die Begrünung der Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (offen-poriges/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung etc.) werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Für die innere Erschließung des Geländes sind in der URUP bereits eine Entwässerungsstudie und der Überflutungsnachweis nach DIN 1986 – 100 als noch zu leistende Untersuchungen vorgesehen. Sich aus dem Überflutungsnachweis ergebende bauliche Schutzmaßnahmen gegenüber Dritten z.B. Verwallungen sind entweder im B-Plan festzusetzen oder als Baulast einzutragen.

Der Anschluss an den Regenkanal kann sowohl über die Langerfelder als auch die Spitzenstraße erfolgen. Nach dem Durchfließen des RKB Spitzenstraße erfolgt der Anschluss an den hydraulisch ausreichend großen Schwelmestollen.

Für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann derzeit noch keine abschließende Aussage getroffen werden, da im weiteren Verlauf der Spitzenstraße die Unterhaltung des SKanals unter den Bahngleisen nicht gewährleistet ist und die alternativ gedachte Weiterleitung über den DN 200 STZ / PEHD S-Kanal in der Spitzkehre Spitzenstraße für die Anbindung des B-Plans 1265 Gewerbegebiet Spitzenstraße offengehalten werden muss. Für das Plangebiet muss eine Entwässerungsstudie mit einer Bilanzierung des Schmutzwasseranfalls zwischen bisheriger Bebauung / Nutzung und zukünftiger Bebauung / Einwohnerzahl durchgeführt werden. Eine Erhöhung des Schmutzwasseranfalls ist zu vermeiden. Wenn der Zugang zum S-Kanal im Bereich der Kleingärten in der Spitzkehre auf dem Bahngelände gewährleistet ist und der Schmutzwasseranfall die bisherige Menge nicht überschreitet, kann an den S-Kanal in der Spitzenstraße angeschlossen werden.

Die denkmalgeschützte Bebauung an der Langerfelder Straße kann weiterhin am S-Kanal angeschlossen bleiben.

Schmutzwasser: vorhanden, DN 300/400 STZ Spitzenstr.; DN 200 STZ Langerfelder Str.

Regenwasser: vorhanden, DN 700 B Spitzenstraße; DN 400 STZA Langerfelder Str.

Würdigungsvorschlag zu 2.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die meisten Aussagen betreffen den hier nicht relevanten Bereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord.

Der zuvor wiedergegebenen Stellungnahme liegt die Betrachtung des Geltungsbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246 zugrunde.

Da es derzeit zunächst um die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich 1246 Süd geht, wird zu obigen Ausführungen wie folgt Stellung bezogen:

Zu b) Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanverfahrens werden keine neuen Häuser errichtet, sondern bestehende ehemalige Gewerbebauten einer neuen Nutzung zugeführt. In dem Zuge wird die Gebäudeinstallation auf den neuesten Stand gebracht. Für den Komplex besteht bereits eine eigene Trafostation. Im Zuge der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord wird über die Verlagerung und Neuerrichtung der derzeit in einem Gebäude vorhandenen Transformatorstation im Gespräch zwischen WSW und Grundstückseigentümer beraten. Zwei neue Standorte wurden zwischenzeitlich abgestimmt. Im Bebauungsplan 1246 Nord werden die Flächen für die neuen Stationen festgesetzt werden.

Zu c) Schmutzwasser: gemäß obiger Ausführungen kann die in diesem Planverfahren relevante denkmalgeschützte Bebauung an der Langerfelder Straße weiterhin am Schmutzwasserkanal angeschlossen bleiben.

Regenwasser: Das Plangebiet kann nach Aussagen der WSW in den bestehenden Regenwasserkanal in der Langerfelder Straße auch weiterhin entwässern. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Menge des mittels Kanalisation abzuführenden Wassers reduzieren wird, da gegenüber der Zeit der gewerblichen Nutzung geringfügige Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen, wie die Anlage eines Kleinspielplatzes, Parkplätze mit Rasengittersteinen, kleine Pflanzbeete.

Durch die genannten Maßnahmen findet in Teilbereichen des Grundstücks eine Regenwasserversickerung statt. Von einer geringfügigen Entlastung des Regenwasserkanals ist auszugehen.

2.7 Wupperverband, 15.06.2022

Stellungnahme:

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers soll über das RKB Spitzenstraße und im weiteren Verlauf durch Anschluss an den nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Schwelmestollen erfolgen. Der Wupperverband begrüßt die vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet (Versickerung vor Ort, Dachbegrünung).

Da hinsichtlich der Entwässerung, insbesondere der Entsorgung des Schmutzwassers noch einige Aspekte ungeklärt sind (Notwendigkeit einer Hochwasserrückhaltung, Anschluss an den Schmutzwasserkanal), bitte der Wupperverband auch im weiteren Verlauf des Verfahrens beteiligt und über das noch zu erstellende Entwässerungskonzept informiert zu werden.

Würdigungsvorschlag zu 2.7:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Stellungnahme des Wupperverbandes betrifft in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord, in dem ein komplett neues Baugebiet entwickelt wird.

Der mit dieser Vorlage zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan 1246 Süd hingegen umfasst den zur Langerfelder Straße 129 gehörenden, weitestgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand samt zugehörigem Grundstück.

Nach Aussage der WSW kann das Plangebiet auch weiterhin in den bestehenden Regenwasserkanal in der Langerfelder Straße entwässern. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Menge des mittels Kanalisation abzuführenden Wassers reduzieren wird, da gegenüber der Zeit der gewerblichen Nutzung Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen, wie die Anlage eines Kleinspielfeldes, Parkplätze mit Rasengittersteinen, kleine Pflanzbeete.

Durch die genannten Maßnahmen findet einerseits eine Rückhaltung des Regenwassers und somit gedrosselte und reduzierte Einleitung des Dachwassers in den Kanal statt bzw. in Teilbereichen des Grundstücks eine Regenwasserversickerung. Von einer geringfügigen Entlastung des Regenwasserkanals ist auszugehen.

2.8 Deutsche Bahn AG (DB), 21.06.2022

Stellungnahme:

Im Bereich der östlichen Grenzerweiterung sind betriebswichtige Anlagen, wie zum Beispiel Oberleitungsmaste und Kabelträger betroffen. Daher ist diese zu vermeiden. Satz?

Bei der tangierenden Strecke 2702 handelt es sich um eine stillgelegte Strecke, die im Bereich des Langenfelder Tunnels als Radwegtrasse genutzt werden soll. Der Einkürzung des vorhandenen Ausziehgleises wurden strategisch nicht zugestimmt, so dass, sollte der Radweg hier nicht realisiert werden können, dieser auf die Planfläche umgeplant werden müsste.

Folgende Punkte sind ferner zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise

auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

- Bei der weiteren Planung, wie insbesondere auch bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse hin, ist die DB Netz AG erneut zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Hierbei ist grundsätzlich Folgendes zu beachten:

- Die Abstandsflächen gemäß LBO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Einer Übernahme von Abstandflächen kann nicht zugestimmt werden.
- Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und für Bauarbeiten muss jederzeit gewahrt bleiben.

Würdigungsvorschlag zu 2.8:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zuvor widergegebenen Ausführungen sind nicht für das Plangebiet des Bebauungsplanes 1246 Süd relevant, da die DB-Flächen nicht an dessen Geltungsbereich heranreichen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Ausführungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord, welches unmittelbar an die Gleisanlagen der DB und den Raumentaler Tunnel angrenzt.

2.9 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst, 20.06.2022

Stellungnahme:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte wird deshalb empfohlen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Bohrlochdetektion durchzuführen.

Würdigungsvorschlag zu 2.9:

Der Stellungnahme wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd nicht gefolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flächen zumeist bebaut. Die Gebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Eine Erweiterung der Unterschutzstellung wird in absehbarer Zeit erfolgen (ausführliche Informationen zum Denkmalschutz in Anlage 05 Punkt 5.2). Gebäudeneubauten sollen nicht erfolgen.

Deshalb ist es sinnvoll, Überprüfungen auf Kampfmittel in Abhängigkeit von zukünftigen Nutzungskonzepten im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
