

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

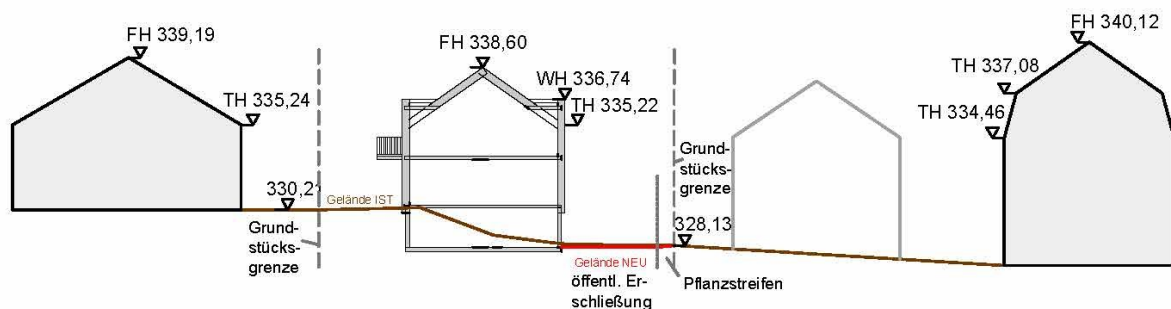
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> Vier Bürger*innen haben Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden zusammengefasst und gemeinsam gewürdigt.	Datum 24.08.2020 09.09.2020 10.09.2020 26.09.2020
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst 2.3 IHK Bergische Industrie- und Handelskammer 2.4 Bezirksregierung Düsseldorf <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Thyssengs GmbH PLEdoc GmbH Gascade Gastransport GmbH Amprion GmbH	16.07.2020 02.07.2020 04.09.2020 02.07.2020 27.07.2020 01.07.2020 24.06.2020 15.06.2020

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020

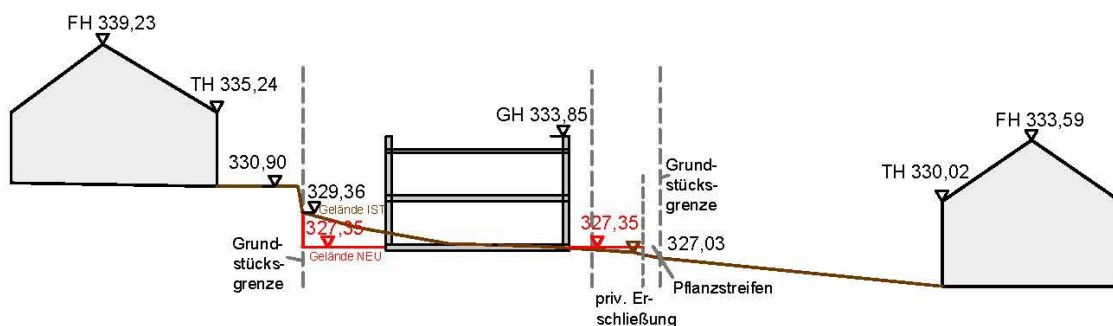
1.1 Stellungnahme: Mehrere Bürger geben zu bedenken, dass die Höhe der geplanten Bebauung, insbesondere des geplanten Mehrfamilienhauses im Bereich der Neuenhofer Straße mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss die Bestandsgebäude deutlich überragen würde. Außerdem sollten die Gebäudeabstände zu der Reihenhausbauung geprüft werden.

Würdigungsvorschlag zu 1.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt. Im folgenden Planverfahren wurde die Höhenentwicklung der neuen Bebauung anhand weiterer Entwurfskonzepte und Schnitte geprüft. Der Bebauungsplan soll weiterhin verbindliche Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe enthalten. Aufgrund der Regelungen der aktuellen Landesbauordnung wird auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32a und b nicht nur die Anzahl an Vollgeschossen, sondern die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um sicherzustellen, dass die neuen

Gebäude dem städtebaulichen Konzept entsprechend gebaut werden und sich in die vorhandene Umgebung einfügen. Die Reihenhäuser südlich des Planbereiches weisen eine maximale Gebäudehöhe von 339,25 ü NHN auf. Die geplanten Gebäude auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32a und b erhalten unterschiedliche maximale Gebäudehöhen, aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen und des nach Westen abfallenden Geländes. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Neuenhofer Straße soll eine maximale Gebäudehöhe von 338,6 ü NHN und die dahinterliegenden Einzelhäuser eine maximale Gebäudehöhe von 332,85 ü NHN bis 333,85 ü NHN aufweisen (s. Bebauungsplanentwurf). Das Mehrfamilienhaus ist somit gut einen halben Meter niedriger als die südlich angrenzenden Reihenhäuser. Die westlich des Mehrfamilienhauses geplanten Einzel- oder Doppelhäuser sind ca. 4,5 bis 6,5 m niedriger als die südlich angrenzenden Reihenhäuser.



Schnitt durch das geplante Mehrfamilienhaus



Schnitt durch die östlichste Doppelhaushälfte

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses zur südlichen Grundstücksgrenze ein vier Meter breiter Abstand eingehalten wird. Im Bereich der geplanten Einzel- und Doppelhäuser werden drei Meter Abstand einhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen oder untergeordnete Gebäudeteile ist nicht zulässig.

1.2 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin: gibt zu bedenken, dass sich die Balkone des neuen Mehrfamilienhauses aufgrund der räumlichen Nähe negativ auf sein Grundstück auswirken könnten.

Würdigungsvorschlag zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Reihenhausbauung hält nach Norden zum Planungsgrundstück an der kürzesten Stelle (Hausnummer 34 und 34 a, c, f, g, h) ca. einen Abstand von 4,5 m ein. Das einzige Mehrfamilienhaus ist unmittelbar an der Neuenhofer Straße geplant. Die Bebauungsmöglichkeit ist durch die Baugrenzen bestimmt und hält hier einen Abstand von vier Meter zur Grundstücksgrenze ein. Damit ist der Abstand größer als die nach der Landesbauordnung erforderliche Abstandsfläche von mindestens drei Metern, so dass ein ausreichender Abstand sichergestellt werden kann. Die Wirkung von Balkonen am potenziellen neuen Mehrfamilienhaus auf die bestehende Reihenhausbauung ist vertretbar, da der fußläufige Haupteintrittsweg der Reihenhäuser den Abstand erhöht und dass bedingt durch den Grundriss der Reihenhäuser Ruhe- und Rückzugszonen vom Mehrfamilienhaus abgewandt sind.

1.3 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass die Höhe der neuen Bebauung den Blick auf die Weite versperren würde und dass eine Wertminderung der bestehenden Bebauung eintreten könnte.

Würdigungsvorschlag zu 1. 3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Anspruch auf einen „unverbaubaren Blick“. Wer dies möchte, muss ein entsprechend großes Grundstück erwerben, welches einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhält. Von einer Wertminderung ist nicht auszugehen. Bereits jetzt ist eine Bebauung gem. den Festsetzungen des B-Plans 226 möglich, da die Baugrenzen sehr pauschal gefasst wurden und so erst die Reihenhausbauung ermöglicht wurde.

1.4 Stellungnahme: Mehrere Bürger geben zu bedenken, dass durch die neuen Wohnhäuser der Druck auf die bestehenden Parkplätze in der Neuenhofer Straße erhöht wird.

Würdigungsvorschlag zu 1.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen rund 10 neue Wohneinheiten. Der Stellplatzbedarf für diese Wohneinheiten muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sind westlich davon vorgesehen. Die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser haben Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung kann bei der geplanten Bebauung sicherlich mit einem geringeren Stellplatzbedarf gerechnet werden. Für alle Häuser, auch die Einfamilienhäuser im hinteren Grundstücksbereich, ist im Bauantragsverfahren ein Stellplatznachweis zu liefern, sodass eine ausreichende Ausstattung mit Stellplätzen gewährleistet ist. Es ist eine Zufahrt geplant, so dass nicht weitere öffentliche Stellplätze verloren gehen, wie durch die acht vorhandenen Garagen an der Neuenhofer Straße und die 25 Meter Breite Zufahrt zu den Garagen an der Straße Neuenhaus.

1.5 Stellungnahme: Mehrere Bürger regen an, dass der Baumbestand auf dem zu überplanenden Grundstück erhalten werden soll, da die Bäume für den unmittelbaren Wohnbereich einen positiven Beitrag zur Gestaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

Würdigungsvorschlag zu 1.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Innentwicklung ergeben sich notgedrungen Konflikte zwischen dem Erhalt von Grünstrukturen und der Nutzbarmachung wichtiger innerstädtischer Flächen, in diesem Fall für die Wohnbauentwicklung. Die Baumstrukturen, die dem Bauvorhaben weichen müssen, bestehen aus einer Baumgruppe aus Kirschen im hinteren Grundstücksbereich sowie einer Hainbuche im Bereich der Neuenhofer Straße. Eine Festsetzung eben dieser Bäume zur Erhaltung hätte zur Folge, dass die Entwicklung des Grundstücks derart eingeschränkt würde, dass eine Bebauung wirtschaftlich nicht mehr durchführbar wäre. Deshalb wird vom Erhalt der Bäume im hinteren Grundstücksbereich an dieser Stelle zugunsten der Schaffung neuen Wohnraums abgesehen. Die stadtbildprägende Hainbuche an der Neuenhofer Straße wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal gewährleistet, dass eine entsprechende Ersatzpflanzung oder eine Ausgleichszahlung durch den Begünstigten durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan fördert die Innenentwicklung und nutzt die bestehende Infrastruktur aufgrund der guten Lage und Anbindung optimal. Ziel des Verfahrens ist u.a. die Sicherung der Bestandsbebauung, die an die aktuellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst wird. Zukünftig wird die Versiegelung im Änderungsbereich aufgrund neuer Regelungen zur Grundflächenzahl in reduziertem Umfang zulässig sein.

Zur Förderung des Klimaschutzes wurden zusätzlich Maßnahmen wie eine begrünte Vorgartenzone, Dachbegrünungen auf geneigten Dächern von Gebäuden und Garagen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge integriert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren und den Bestand nachhaltig zu verbessern.

1.6 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass die Entwicklung des Planbereichs kritisch zu hinterfragen ist, da es in Wuppertal viel Wohnungsleerstand gäbe.

Würdigungsvorschlag zu 1.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Wohnungsleerstand ist in langfristiger Betrachtung seit 2012 gesunken (2022 lag die Leerstandsquote in Wuppertal bei 5,7%), aber immer noch über der idealen Leerstandsreserve von 2-3%. Der Leerstand konzentriert sich aber auf bestimmte Wohnungsbestände (insbesondere Altbaubestände). Im Neubau konnte kein relevanter Leerstand nachgewiesen werden. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnen in Neubauqualität.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020

2.1 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, 01.09.2020

Die Bergische Industrie- und Handelskammer führt aus, dass die wohnbauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar ist, jedoch der Verlust der potenziellen Gewerbefläche aus Sicht eines Interessenvertreters der gewerblichen Wirtschaft auch negativ zu bewerten ist.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auseinandersetzung über das Spannungsverhältnis zu entwickelnder Gewerbe- bzw. Wohnstandorte ist im Rahmen der Planbegründung erfolgt. Die Stadt Wuppertal hat in der „Stadtteilbezogenen Gemengelagekonzeption – Pilotuntersuchung Cronenberg“ (VO/1113/08) auch den Teilbereich Hahnerberg inklusive des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – untersucht. Das Konzept kommt zu der Aussage, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe „keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszone bilden“ und daher eine Umnutzung unbedenklich ist.

2.2 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke, 16.07.2020

Für die WSW Energie & Wasser AG:

Gegen die Planänderung bestehen keine Bedenken. Der Planbereich wird im Trennverfahren entwässert. Das anfallende Schmutzwasser kann in der Neuenhofer Str. und dem Wilhelmring über das vorhandene Kanalnetz abgeführt werden. Das Niederschlagswasser kann nur gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal im Wilhelmring angeschlossen werden. Hierzu muss nach Fertigstellung der Planung ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Weiterhin begrüßt die WSW Energie & Wasser AG Maßnahmen zur Versickerung auf dem Grundstück wie etwa Gründächer, Brauchwassernutzung oder die Verwendung von Sickerpflaster.

Der Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom merkt an, dass für die geplante Versorgung eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 m zu vorhanden oder geplanten Baumstandorten freigehalten werden muss.

Der Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorzubringen sind. Es müssen zur Erschließung der Grundstücke Wasser- und Gasversorgungsleitungen verlegt werden.

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist:

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Für die WSW mobil GmbH, verantwortlich für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs:

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Würdigungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gefolgt.

Sowohl in der Neuenhofer Str. als auch im Wilhelmring sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Das Schmutzwasser kann daher in beide Richtungen in Abhängigkeit von den Höhenverhältnissen abgeleitet werden. Ein Hausanschluss für die Bestandsbebauung ist vorhanden und kann weiterhin genutzt werden. Für eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich ist aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes ein Anschluss über das Flurstück 100 an den Schmutzwasserkanal in der Straße Wilhelmring vorzusehen.

Das Regenwasser ist aufgrund von hydraulischer Überlastung des Regenwasserkanals in der Neuenhofer Straße ebenfalls über die Straße Wilhelmring abzuleiten. Da auch hier das weitere Entwässerungsnetz in der Straße Am Köhler überlastet ist, kann nur gedrosselt eingeleitet werden.

In Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde wird nach Fertigstellung der Planung die Drosselwassermenge anhand der neuen versiegelten Fläche ermittelt und mitgeteilt. Für die Rückhaltung ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzustellen und mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

2.3 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, 23.07.2020

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25): Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26): Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33): Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4): Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Eine Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde wird empfohlen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51): Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52): Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53):

- a. Luftreinhalteplanung: Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- b. Umweltüberwachung (SG 53.2): Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- c. Umweltüberwachung (SG 53.3): Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54): Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Würdigungsvorschlag zu 2.3: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Denkmalbehörde wurde beteiligt. Es sind keine Hinweise eingegangen.

2.4 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung), 30.06.2020

Bei der Luftbildauswertung der Jahre 1939 – 1945 sind Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe gegeben. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte des Schreibens empfohlen. Außerdem sind Aufschüttungen, die nach 1945 entstanden sind, auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Für

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Würdigungsvorschlag zu 2.4: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, teilweise gefolgt und ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass auf der für eine Überprüfung empfohlenen Fläche keine bauliche Veränderung geplant ist und die Eigentümer*in informiert wurde. Der Bereich der 7. Änderung bezieht diesen Bereich zwar ein, wirkt hier aber „bestandsschützend“. In dem Bereich, der für eine Neubebauung verfügbar gemacht wird, ist laut Aussage der beigefügten Karte keine Überprüfung auf Kampfmittel notwendig.