

Abwägung zu den insgesamt zu der Planung vorgebrachten Stellungnahmen	
<p>1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.</p> <p>Stellungnahmen <u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>1.1 öffentliche Bürgerdiskussion 1.2 ein Bürger / eine Bürgerin 1.3 ein Bürger / eine Bürgerin 1.4 ein Bürger / eine Bürgerin 1.5 ein Bürger / eine Bürgerin</p>	<p>Datum</p> <p>10.11.22 07.11.22 21.11.22 14.11.22 09.11.22</p>
<p>2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.22 bis einschließlich 21.10.22</p> <p>Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>2.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 2.2 IHK Bergische Industrie- und Handelskammer</p> <p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u></p> <p>Handwerkskammer Düsseldorf Geologischer Dienst Bundeswehr LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Bezirksregierung Düsseldorf Wupperverband Thyssengas PLEdoc Kampfmittelbeseitigungsdienst – Bezirksregierung Düsseldorf</p>	<p>27.09.22 19.10.22 17.10.22 20.10.22 29.09.22 19.10.22 26.09.22 13.10.22 26.09.22 24.10.22 19.10.22</p>
<p>3. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2024 bis einschließlich 15.02.2024</p> <p>Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>3.1 ein Bürger / eine Bürgerin</p>	<p>09.01.2024</p>

<p>4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2024 bis einschließlich 15.02.24</p> <p>Stellungnahmen</p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>4.1 Handwerkskammer Düsseldorf 4.2 Bergische Industrie- und Handelskammer 4.3 WSW Wuppertaler Stadtwerke</p> <p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Bezirksregierung Düsseldorf</p>	<p>14.02.2024 14.02.2024 30.01.2024 14.02.2024</p>
<p>5. Erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.04.25 bis einschließlich 09.05.25</p> <p>Stellungnahmen</p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>5.1 ein Bürger / eine Bürgerin 5.2 Bergische Industrie- und Handelskammer</p> <p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Handwerkskammer Düsseldorf</p>	<p>07.05.2025 08.05.2025 08.05.2025</p>

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

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

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

Des Weiteren wurde die Sicherung der Fußwegeverbindung bis zum Naturfreundehaus sowie der Lückenschluss des Gehweges zwischen Rather Straße 2a und 8 befürwortet. Die notwendige Fläche für den Gehweg wird vom Planbereich „abgeschnitten“.

Die aus den Kleingruppen eingebrachten Anregungen und Bedenken sowie die schriftlichen Stellungnahmen wurden zu Themenblöcken zusammengefasst und

gewürdigt. Während den Erläuterungen zum Planverfahren, gab es auch Anregungen zum unmittelbaren Umfeld des Planbereiches wie z.B. ein Parkverbot an der Rather Straße und die Verbesserung der Entwässerung in der Rather Straße/ Kohlfurther Straße etc.. Diese können jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden und wurden an die dafür verantwortlichen Fachbehörden weitergegeben.

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

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

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

Damit diese Notwendigkeit auch im weiteren Verfahren und einem möglicherweise späteren Eigentümer bekannt ist, wurden die belastete Auffüllungsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion gekennzeichnet (s. Bebauungsplannetzwurf) und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Privatstraße: Die geplante Privatstraße soll Spielstraße werden, um den Autofahrern auch für das dahinterliegende Wohngebiet zu suggerieren, dass hier langsamer gefahren werden soll. Die private Straße erhält im Bebauungsplan die Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Da über die neue Straße hauptsächlich die neuen

Wohnhäuser sowie Garagen erschlossen werden und die Straße zudem geschwungen ist, wird generell nicht von viel Verkehr und hohen Geschwindigkeiten ausgegangen. Die neue Gewerbehalle des angrenzenden Unternehmens wird über das eigene Grundstück von der Kohlfurther Straße erschlossen.

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

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

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

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

1.1 Stellungnahme eines Bürgers/ einer Bürgerin, 07.11.22

- 1) Die Wegesicherung des alten Kirchwegs sollte nun wirklich auch rechtlich abgesichert werden. Das muss sich auch auf das angrenzende Grundstück nördlich des Plangebiets erstrecken. Begründung: Bei der Umsetzung des BP 1152 ein paar Jahre zuvor wurde aus der Zusicherung der Sicherung des Wegerechts dann eine Sackgasse, da ein Eigentümer das angrenzende Grundstück erworben hat und dort das Wegerecht nicht gesichert wurde. Dadurch werden immer mehr Zuwegungen blockiert. Bei dem BP 1152 wurden so an beiden Seiten die vorher allgemein genutzten Wege durch die neuen Grundstücksnutzungen für die Allgemeinheit blockiert. Damit werden die Zugänge zwischen Berghausen und dem Dorfkern parallel

zur viel befahrenen Berghauser Straße immer weiter reduziert. Das sollte vermieden werden.

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

Abwägungsvorschlag zu 1.1: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Zu 1) Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Fußwegeverbindung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und grundbuchlich gesichert. Die darüber hinaus gehende Wegeverbindung in das dahinterliegende Landschaftsschutzgebiet konnte ebenfalls bis zum Wendebereich Hülsberg gesichert werden.

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

Zu 3) -und 4) In der Rather Straße liegt momentan nur eine Schmutzwasserdruckleitung, die bereits



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

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag zu 1.2 und 1.3: Der Stellungnahmen wird gefolgt.

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

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

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

2.1 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 27.09.22

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

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

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

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

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

2.2 Stellungnahme: IHK Bergische Industrie- und Handelskammer, 19.10.22

Nach Rücksprache mit den von der Planung betroffenen Unternehmen Julius Berger GmbH & Co. KG und Hundt Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG erhebt die IHK im momentanen Planungsstadium gegen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Bedenken.

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

Bei dem einen Gewerbebetrieb (Firma Hundt) geht es um die Erweiterungsflächen für eine

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

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

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

Die fehlerhafte Beschreibung der Himmelsrichtung wurde korrigiert.

Die Firma Hundt kann die Fläche der künftigen Halle mit ihrem restlichen Grundstück vereinen, so dass durch den Bau keine Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück ausgelöst werden. Die westlich daran geplanten Garagen/ Halle der Projektentwickler lösen ebenfalls keine Abstandflächen aus, da durch festgesetzte Baulinien keine andere Möglichkeit bleibt, als auf die Grenze zu bauen. Die Abstandflächen fallen gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW weg. Bezüglich der ansonsten notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hebt der Bebauungsplan hierfür die Abstandflächenregelungen gem. der Landesbauordnung auf.

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

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.24 bis einschließlich 15.02.2024

3.1 Stellungnahme: Ein Bürger, 09.01.2024

Dem Bürger geht es um den Verzicht der Abstandsflächen der zu planenden Hallen. Nach seiner Einschätzung sollte diese Regelung fester Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden und um eine entsprechende Regelung zum Verzicht auf die Abstandsflächen der geplante Halle und der westlich angrenzenden Halle ergänzt werden.

Der Verzicht auf die notwendigen Abstandsflächen sollte Bestandteil der verbindlichen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sein.

In der vorliegenden Begründung (s.u.) ist dies eben noch nicht eindeutig.

6.1.9 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand \geq 266,5 m üNNH) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenz wand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend sollen die Abstandsflächen entfallen. Es handelt sich hier um eine bestehende räumliche Situation zwischen Lagerflächen und gewerblich vermieteten Garagen. Durch den Verzicht auf die Abstandsflächen sind keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da in diesem Bereich nicht gewohnt wird, sondern lediglich Garagen vermietet werden und Lagertätigkeiten stattfinden. Die Lärmschutzwand wird aus nicht brennenden Materialien errichtet. Durch den Verzicht auf die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen sind keine nachteiligen Folgen zu erwarten.

Abwägungsvorschlag zu 3.1: Der Stellungnahme nicht gefolgt.

Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB darf man nicht willkürlich und für alles treffen. Damit wird quasi die Landesbauordnung „ausgehebelt“. Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand \geq 266,5 m üNNH) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenz wand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend sollen die Abstandsflächen entfallen. Es handelt sich hier um eine bestehende räumliche Situation zwischen Lagerflächen und gewerblich vermieteten Garagen. Durch den Verzicht auf die Abstandsflächen sind keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da in diesem Bereich nicht gewohnt wird, sondern lediglich Garagen vermietet werden und Lagertätigkeiten stattfinden. Die

Lärmschutzwand wird aus nicht brennenden Materialien errichtet. Durch den Verzicht auf die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen sind keine nachteiligen Folgen zu erwarten.

An anderer Stelle ist dies leider nicht möglich und auch nicht gewünscht. An der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb wurde eine Baulinie festgesetzt, um den Anforderungen an das Immissionsgutachten gerecht zu werden und gleichzeitig bietet es den Vorteil, dass Gebäude, die auf dieser Linie errichtet werden müssen, keine Abstandflächen auslösen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.01.24 bis einschließlich 15.02.2024

4.1 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf, 14.02.2024

Die Handwerkskammer bezieht insoweit zu dem Verfahren Stellung, als das Ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 17. Oktober 2022 bestätigt wird. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1247 „Rathen Straße / Kohlfurther Straße“ (Bericht Nr. 4681.1/01) trifft nur Aussagen zu den direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen in der Kohlfurther Straße 4-6 und 14-18. Betriebe im weiteren Umfeld wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht erfasst. Es wird davon aus, dass die Belange der ansässigen Handwerksbetriebe im weiteren Umfeld sachgerecht aufgenommen wurden und dementsprechend die Standorte der Handwerksbetriebe im weiteren Umfeld abgesichert sind.

Abwägungsvorschlag zu 4.1: Der Stellungnahme nicht gefolgt.

Die schalltechnische Untersuchung lag zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vor. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe in dem Gutachten Berücksichtigung finden. In Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden die Anforderungen und Inhalte des Immissionsgutachtens formuliert. Weitere Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken können wurden nicht genannt und auch in der jetzigen Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf erfolgen keinen konkreten Betriebsnennungen. Aus Sicht der Verwaltung wurden alle relevanten Betriebe, die auf der geplante Mischgebiet einwirken in dem Immissionsgutachten berücksichtigt.

4.2 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer, 14.02.2024

Der IHK zur Beurteilung vorliegende Bebauungsplan soll der gewerblichen Entwicklung und Sicherung der angrenzenden gewerblichen Unternehmen (Julius Berger GmbH &

Co.KG und Hundt Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG) sowie der wohnbaulichen Nutzung als auch der Sicherung einer neuen Fußwegeverbindung dienen.

Die IHK hat die beiden Unternehmen auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfes hingewiesen und um Rückmeldung gebeten, ob die im Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen ihren unternehmerischen Belangen entsprechen. Grundsätzliche Bedenken von Seiten der beiden Unternehmen wurden nicht mitgeteilt.

Wie man der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen kann, werden ihre unternehmerischen Belange, wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, auch nach Einschätzung der IHK berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der unternehmerischen Belange findet man in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

s. Seite 24: Das weiter nord-östlich angrenzende Gewerbeunternehmen (Firma Julius Berger GmbH & Co. KG) erhält entlang ihres Grundstückes ein drei Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, um die Zufahrt zu ihrem Betrieb zu sichern.

s. Seite 28, Ziffer 6.1.9: Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand \geq 266,5 m üNN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend sollen die Abstandsflächen entfallen. ...

Diese Regelung zum Wegfall der Abstandsflächen findet sich in Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder.

s. Seite 32: Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme auf dem Betriebsgelände des Unternehmens Hundt Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG wird im Rahmen eines separaten Vertrages mit dem Unternehmen geregelt.

Wie man der Korrespondenz mit der zuständigen Planerin entnehmen konnte, wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass sowohl für die gewünschte Verbreiterung der Wegeverbindung der Firma Berger als auch der geplanten Halle der Firma Hundt, keine Abstandsflächen anfallen.

Möglich ist das gemäß § 23 Baunutzungsverordnung. Danach können die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Mit der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen im Sinne des § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Wünschenswert wäre eine grundsätzliche Regelung zum Verzicht der Abstandsflächen im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Im Bundesland Hessen scheinen solche Festsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) möglich zu sein. Dort finden sich entsprechende Formulierungen: „Grenzt eine Baugrenze oder Baulinie

unmittelbar an eine Nachbargrenze an, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, abweichend von § 6 HBO, Gebäude in einem Abstand von 0,0 H zu diesen Flächen errichtet werden“.

Abwägungsvorschlag zu 4.2: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und nicht gefolgt.

Eine grundsätzliche Regelung zum Verzicht auf Abstandflächen ist aus gewerblicher Sicht auf der einen Seite nachvollziehbar, auf der anderen Seite sind Abstandflächen ein Garant für ausreichende Belichtung, Belüftung und vor allem Brandschutz. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB darf man nicht willkürlich und für alles treffen. Damit wird quasi die Landesbauordnung „ausgehobelt“. Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand $\geq 266,5$ m üNN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenz wand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend sollen die Abstandflächen entfallen. Es handelt sich hier um eine bestehende räumliche Situation zwischen Lagerflächen und gewerblich vermieteten Garagen. Durch den Verzicht auf die Abstandflächen sind keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da in diesem Bereich nicht gewohnt wird, sondern lediglich Garagen vermietet werden und Lagertätigkeiten stattfinden. Die Lärmschutzwand wird aus nicht brennenden Materialien errichtet. Durch den Verzicht auf die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen sind keine nachteiligen Folgen zu erwarten.

An anderer Stelle ist dies leider nicht möglich und auch nicht gewünscht. An der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb wurde eine Baulinie festgesetzt, um den Anforderungen an das Immissionsgutachten gerecht zu werden und gleichzeitig bietet es den Vorteil, dass Gebäude, die auf dieser Linie errichtet werden müssen, keine Abstandflächen auslösen.

4.3 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke, 30.01.2024

Der Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom teilt: Das Plangebiet wird von einer Stromversorgungsleitung als Freileitung gekreuzt. Je nach Leistungsbedarf werden für die Stromversorgung gegebenenfalls umfangreiche Kabelverlegungen und die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für die Kabelverlegung sind freie Trassen außerhalb des Kronenbereichs von vorhandenen Baumstandorten, bzw. min. 2,5 m von geplanten Baumstandorten sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag zu 4.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Eigentümer der Fläche hat hinsichtlich der Stromversorgungsleitung bereits Kontakt mit den WSW aufgenommen. Die Thematik ist bekannt und wird bei der Realisierung des Projektes berücksichtigt.

5. Erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.04.25 bis einschließlich 09.05.25

5.1 Stellungnahme eines Bürgers / eine Bürgerin vom 07.05.2025

Der angrenzende Gewerbebetrieb besteht darauf, auch später vollständig an die Grenze bauen dürfen. Der Gewerbebetrieb möchte später nicht mit entsprechenden Grenzabstand bauen müssen, während die andere Halle bis an die gemeinsame Grenze herangebaut werden darf.

Des Weiteren ist natürlich für die Zukunft wichtig, wer für die Lärmschutzwände zuständig ist. Irgendwann müssen sie erneuert oder restauriert werden, und dann kommt es darauf an, dass die Kosten nicht von dem Bürger getragen werden müssen.

Abwägungsvorschlag zu 5.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist in Absprache mit dem Einsprecher und den Projektentwicklern so konzipiert worden, dass an der Grundstücksgrenze zu dem Einsprecher eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde, damit unmittelbar auf die Grenze gebaut werden darf. Das Grundstück des Gewerbetreibenden liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Bereits nach der ersten Veröffentlichung wurde mitgeteilt, dass auch der Gewerbetreibende bis an die Grenze bauen darf.

Hinsichtlich der Lärmschutzwände müssen sich sowohl der Gewerbetreibende als auch die Projektentwickler künftig um die auf ihrem Grundstück stehenden bzw. neu zu errichtenden Lärmschutzwänden kümmern.

5.2 Stellungnahme Bergische Industrie- und Handelskammer vom 08.05.2025

Der der IHK zur Beurteilung vorliegende geringfügig geänderte Bebauungsplan (s. aktualisierte schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1247) soll der gewerblichen Entwicklung und Sicherung der angrenzenden gewerblichen Unternehmen (Julius Berger GmbH & Co.KG und Hundt Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG) sowie der wohnbaulichen Nutzung als auch der Sicherung einer neuen Fußwegeverbindung dienen.

Die IHK hat die beiden Unternehmen erneut auf die öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes hingewiesen und um Rückmeldung gebeten, ob die im geänderten Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen ihren unternehmerischen Belangen entsprechen. Grundsätzliche Bedenken von Seiten der beiden Unternehmen wurden uns nicht mitgeteilt.

Der von dem Gewerbetreibenden im Rahmen der erneuten Offenlage vorgetragene Wunsch zur Bestätigung des Verzichts auf die Abstandsflächen findet sich auf den Seiten 27 und 28 unter Ziffer 6.1.9 (Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)) der Begründung zum Bebauungsplan wieder. Das heißt, dass die Abstandsflächenregelungen gemäß der Landesbauordnung aufgehoben werden und auf die ansonsten notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs 1 Satz 2 BauO NRW verzichtet wird.

Hinsichtlich der von der Firma Hundt geäußerten Bedenken über die Zuständigkeit für die Pflege und Instandhaltung der Lärmschutzwände, wäre zu empfehlen zum Beispiel im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Projektentwicklern entsprechende verbindliche vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Abwägungsvorschlag zu 5.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Herstellung bzw. Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen ist Grundvoraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes. Die neu errichtenden Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und liegen somit auf dem Grundstück der Projektentwickler, der sich auch zukünftig um diese baulichen Anlagen kümmern wird. Um die Lärmschutzwand, die der Gewerbetreibende vor einigen Jahren errichtet hat, muss dieser sich kümmern.