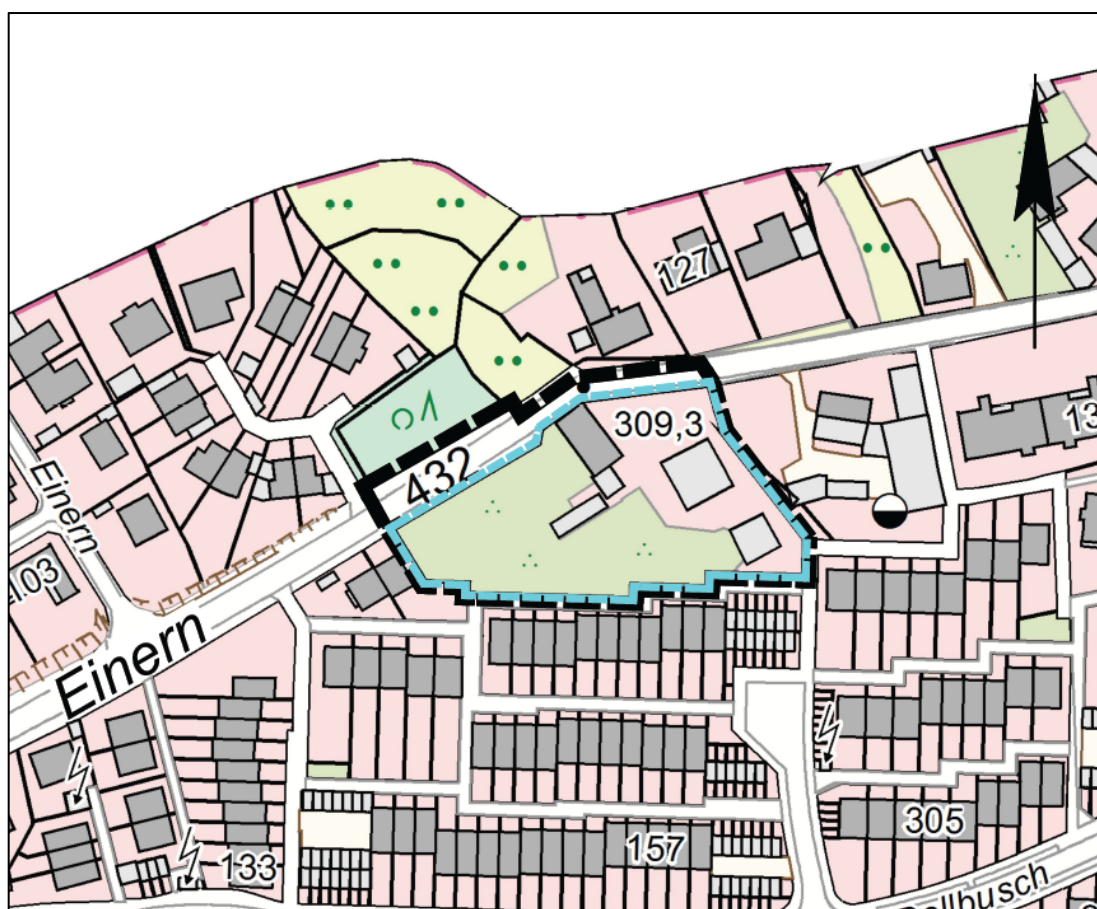


ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern Süd) -



Stand: Mai 2026

Satzung

2.2 ohne planungsrelevante Hinweise: 2.2.1 Bergische Industrie und Handelskammer 2.2.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 53.1LRP; 53.4, 26, 33, 54) 2.2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 2.2.4 Handwerkskammer Düsseldorf 2.2.5 Thyssengas GmbH 2.2.6 Westnetz GmbH	13.07.2022 13.07.2022 07.06.2022 27.06.2022 03.06.2022 15.06.2022
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 Im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.	
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 Stellungnahmen 4.1 mit planungsrelevanten Hinweisen: 4.1.1 Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4, 53.1, 53.4) 4.1.2 Pledoc GmbH 4.1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH 4.1.4 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 4.1.5 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	10.09.2025 10.09.2025 25.08.2025 18.08.2025 12.09.2025
5. Erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.03.2026 bis einschließlich 30.03.2026 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Stellungnahmen 5.1 mit planungsrelevanten Hinweisen: 5.1.1 Schriftliche Stellungnahme (1) 5.1.2 Nachtrag Anwohnerschaft 5.2 ohne planungsrelevante Hinweise: 5.2.1 Wirtschaftsförderung Wuppertal 5.2.2 Bergische Industrie- und Handelskammer	29.03.2026 30.03.2026 12.03.2026 25.03.2026

Erläuterungen

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

Ursprünglich war die Aufstellung für einen größeren Geltungsbereich beidseitig der Straße Einern für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern) vorgesehen. Der Geltungsbereich wurde zum Veröffentlichungsbeschluss verkleinert und geteilt, da eine Konkretisierung der Planung nördlich der Straße Einern derzeit noch nicht absehbar ist und ein Planerfordernis für das Grundstück Einern 112 nicht gesehen wird.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beziehen sich somit noch auf die Planung für den ursprünglichen Geltungsbereich einschließlich der nördlich gelegenen Flächen. Die Abwägung der Planungsbelange erfolgt daher vorwiegend für den jetzt vorliegenden Geltungsbereich.

Nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat der Vorhabenträger auf erforderliche Modifikationen hingewiesen, die zu Änderungen der Funktionsbezeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 2) führen. Zu diesen Anpassungen wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB als eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Öffentliche Bürgerdiskussion

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Bürgerdiskussion am 28.09.2023 statt. Die vorgetragenen Fragen wurden direkt beantwortet und sind im Protokoll über die Veranstaltung wiedergegeben.

Das Protokoll zur Veranstaltung ist dieser Würdigung ab Seite 32 ff. beigelegt.

1.2 Schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit

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

1.2.1 Schriftliche Stellungnahme (1):

Anwohnerschaft:

Der Einwender schreibt stellvertretend für die gesamte Nachbarschaft. Er fasst zunächst alle vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefundenen Gespräche und Informationen zusammen.

In der ausführlichen Stellungnahme wird zunächst auf mehrere vergangene Besprechungstermine mit dem Bauherren verwiesen. Kern der Anliegen der Anwohner sind der Erhalt der Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze und ein größerer Abstand des geplanten Mehrgenerationenhauses von den Bestandshäusern. Hierzu werden unterschiedliche Gesetze angeführt und zitiert sowie Protokolle angeführt. Anschließend werden die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Bedenken und Anregungen thematisch sortiert dargelegt, die in früheren Gesprächen geäußerten Bedenken sind darin enthalten:

1. Erhaltung des Grünstreifens bzw. Hecke, mit geschützten Pflanzen und altem Baumbestand

Es wird bemängelt, dass der 40 Jahre alte Grünstreifen mit gesetzlich geschützten Pflanzen, mit fast 50 Jahre alten Bäumen und einer 100m langen Hecke durch die Baumaßnahme gefährdet werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan ließe dies nicht zu. Bereits die Beseitigung von „Unterholz“ zur Ermöglichung von Vermessungsleistungen wurde bemängelt. Dies sei ein Verstoß gegen § 39 BNatSchG.

2. Großzügigere Ermittlung der Abstandsflächen nach der Bauordnung § 6

Auf die Bauordnung NRW, bzw. auf §6 BauO NRW (Abstandsflächen) wird hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Gesetzes sei zu beachten, dass der Gesetzgeber von ebenem Gelände, also nicht von Hanggelände ausgeht. Somit stelle sich die Frage, ob ein Kellerschoss, dessen Außenwand hangseitig frei liegt, ein weiteres Geschoss bei der Ermittlung

der Gebäudehöhe sei. Auf gerichtliche Auseinandersetzungen zur Berechnungsmethode wird verwiesen.

Laut Auskunft von Referat 615 beim Land NRW seien in der aktuellen BauO NRW die Abstandsflächen von $0,8 \times \text{Gebäudehöhe (h)}$ auf $0,4 \times h$ verringert worden. Es wird außerdem auf § 69 BauO NRW verwiesen, demnach könne man im Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen festsetzen.

Im Bereich Einern stelle sich aber die Frage, ob dies im Übergangsgebiet Dorfgebiet (MD) und allgemeines Wohngebiet (WA) zu ländlichem Schutzgebiet (Ennepetal) angemessen sei. Der Abstand $0,4 \times \text{Gebäudehöhe}$ sei eigentlich in städtischen Kerngebieten üblich. In der städtischen Randlage von Einern könne man jedoch kaum von einer Kernzone sprechen. Aufgrund von landschaftlichen Gestaltungsgrundsätzen solle daher ein größerer Abstand von etwa $0,8 \times H$ in den neuen Bebauungsplan einfließen.

3. Behinderung der Kaltluftzuführung in Richtung Talachse durch geschlossene Block-Bauweise

Der kompakte mehr als 50 m lange Baukörper des Mehrgenerationshauses sei Ost-West orientiert, das Gleiche gelte für die Glasmanufaktur in Verbindung mit dem Baukörper, der jetzt die Scheune darstellt. Hierdurch werde im Sommer die Kaltluftzuführung aus Norden beeinträchtigt.

Die Erfahrung insbesondere der letzten Hitzesommer haben deutlich gezeigt, dass im Sommer eine Kaltluftzuführung in Richtung Talachse ein wichtiger klimatischer Ausgleich für die Stadt Wuppertal sei. Dies gelte natürlich auch für das Klein-Klima einzelner Wohngebiete, also auch im Dellbusch.

4. Zu dichter Übergang von Dorfgebiet (MD) zu Wohngebiet (WA)

Ein 3-stöckiges, ca. 50m langes kompaktes Wohnhaus mit freiliegendem Kellergeschoss hangseitig und mit über 30 Wohneinheiten sei im Dorfgebiet (MD) beim unmittelbaren Übergang zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit dem Charakter der Dellbusch-Siedlung städtebaulich und landschaftlich nicht vereinbar.

Der Abstand zwischen dem geplanten Baukörper und der oberen Hausreihe Dellbusch 207 - 227 wäre geringer als der Abstand zwischen den Hausreihen der südlichen Bebauung des Dellbusch. Zwischen den Hausreihen befinden sich noch kleine Gärten und ein breiter Fußweg, der mit Rettungsfahrzeugen befahrbar sein müsse.

5. Unbekannte Lärmemission durch geplante Nutzungen (Events)

Die vom Eigentümer geplanten möglichen Nutzungen (Publikums-intensive mediale Veranstaltungen, etwa Public Viewing, kulturelle Veranstaltungen, Konzerte) seien nicht in relevanten Umfang bekannt. Es sei zu erörtern, ob nicht unzumutbare Lärmemissionen auftreten, die im Dorfgebiet entstünden und in die angrenzenden Wohngebiete regelmäßig - etwa in Wochenenden und ggf. bis in den frühen Morgen - hineingetragen würden.

6. Problematische Baustoffe des Gebäudes Mehrgenerationenhaus

Eine weitere Frage stelle sich bezüglich der laut Planung vorgesehenen Gebäudeerstellung aus Holz. Zwar ist die Verwendung von Holz in vielerlei Hinsicht vorteilhaft, aber der Brandschutz stellt für Holzbauwerke häufig ein Problem dar.

Im Keller des 3-stöckigen Baukörpers ist eine Tiefgarage nur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Es dürfe bekannt sein, dass brennende Elektrofahrzeuge aus Sicht der Feuerwehr problematisch zu löschen sind.

Unklar sei, welche Brandgefahr hiermit für die darüber liegenden Stockwerke in Holzbauweise verbunden sei. Es wird gefragt, ob sich das Gebäude schnell genug evakuieren ließe, insbesondere wenn in einem Mehrgenerationenhaus sich auf der 3. Etage ältere, nicht-mehr so bewegliche Bewohner befänden?

7. Mögliche Brandgefährdung der Häuser Dellbusch 207 - 227

Es wird eine Beeinträchtigung der Brandsicherheit der unmittelbaren Nachbarhäuser im Dellbusch 207- 227 durch Funkenflug befürchtet, dieser sei bei Holzbauten eher zu erwarten- insbesondere bei starkem Nordwind (die Gaststätte Winkelmann befindet sich auf etwas mehr als 300m Höhe).

8. Fraglicher Beibehalt der oberen Scheune auf Einern 120

Auf der Höhe der Gaststätte Winkelmann befinde sich eine alte Scheune mit einer Vorgeschichte, die von einem älteren Nachbarn beschrieben wurde. Diese Scheune war früher für Heu bestimmt und ist in den 60-ziger Jahren abgebrannt. Hierbei flogen Ethernit-Platten vermutlich wegen Hitze und Wind durch die Gegend. Nach dem Brand konnte die aus Stahl gefertigte Halle nur durch Bimsbeton-Steine stabilisiert und vor dem Abriss bewahrt werden.

(Anmerkung: vor 1960 befanden sich nach Erinnerung eines Nachbarn 3 Kastanienbäume auf dem jetzigen Parkplatz der Gaststätte Winkelmann. Sie mussten, wie früher üblich, der Parkplatzfläche weichen.)

9. Denkmalschutz und Kubatur umliegender Gebäude

Es sei davon auszugehen, dass die Scheune nicht unter Denkmalschutz stehe. Nicht bekannt sei allerdings, ob der Gestaltungsrat der Stadt in den letzten Wochen die Erhaltung der Kubatur dieser Scheune in Verbindung mit dem Denkmalschutz empfohlen habe. Dieser Ausschuss sei nicht öffentlich.

Aufgrund der Bausubstanz liege es nahe, die Frage zu stellen, ob die Scheune nebst Garagen (ehemalige Schweineställe) erhaltenswert seien, etwa im Sinne einer Kubatur-Vorschrift.

10. Verbesserter Brandschutz durch größere Abstandsflächen (Anregung)

Wenn diese Gebäude beseitigt wären, könnte der Gebäudekomplex Mehrgenerationenhaus nach Norden verschoben werden. Zwischen diesem Komplex und der Häuserreihe

Dellbusch 207- 227 läge dann ein Grünstreifen ggf. mit Gehweg wie im Dellbusch, der für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benutzbar wäre. Die Feuerwehr hätte auch dann die Möglichkeit, ein Übergreifen eines Brandes auf die Reihenhaussreihe zu verhindern. Eine Benutzung der Wege im Dellbusch ist problematisch, wie vor Jahren ein Schmelbrand in der Hausreihe Dellbusch 207 - 227 gezeigt hat. Die üblichen Feuerwehrfahrzeuge sind nicht immer in der Lage die "rechteckigen" Kurven der verkehrsberuhigten Gehwege zu bewältigen. Hierdurch müssen Schläuche über mehr als 50 m ausgerollt werden, was im allgemeinen brandschutzmäßig vermieden werden sollte.

11. Vorbildliche Alt-Bepflanzung (Anmerkung)

Die Bepflanzung zum Dellbusch wurde vor 40 Jahren gärtnerisch professionell angelegt. Vergleicht man den heutigen Zustand dieser Misch-Bepflanzung mit anderen, die vom Borkenkäfer geschädigt sind, so sei dies wirklich vorbildhaft.

12. Ausreichende PKW-Stellflächen für 30-Wohnungen?

Für PKW-Stellflächen werde an Stellen Platz gemacht werden, die im alten Bebauungsplan unter Naturschutz stehen (s. Anlage Bauergarten). Nicht nur hierdurch besteht der Eindruck, dass die Anzahl von 30 Wohnungen auf dem Grundstück Einem 120 überdimensioniert sei.

13. Fehlende Verkehrssicherheit wegen Parkplatz-Ausfahrten

Ferner werde darauf hingewiesen, dass die Straße Einern eine zu Geschäftszeiten von umliegenden Pendlern stark befahren wäre.

Es müsse die Frage gestellt werden, ob nicht die Parkplatz-Ausfahrten (einschließlich der Parkfläche für die Akademie) das Sicherheitsrisiko der unübersehbaren Kurve um die Gaststätte Winkelmann über Gebühr erhöhe.

14. Überprüfung des Kanalschlusses sowie Vorkehrungen gegen Starkregen

Vor ca. 40 Jahren wurde das Kanalsystem für den neuen Abschnitt Wohngebiet Dellbusch vermutlich soweit geplant, dass unmittelbare Anlieger von Einern angeschlossen werden konnten. Beahlt wurde dies faktisch durch den Hauspreis der damaligen Käufer der Siedlung.

Die Planung von Herrn Heynkes profitiert u. U. von den früheren Investitionen. Man sollte dies beachten.

Unklar sei aber, ob durch die beabsichtigte Planung die Abwasser- und Regenwasserab-leitung insbesondere bei Starkregen vom Kanalsystem des Dellbusch aufgenommen werden könne. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Fels, lehmiger bis fester Ton) müsse dies in das Kanalnetz abgeführt werden.

15. Mögliche Gefährdung durch anzunehmende Dachterrassennutzung der Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft

Der Baukörper Mehrgenerationenhaus ist im 3. Stock nicht als klassisches Giebeldach sondern als Flachdach-Terrasse ausgeführt. Der jahreszeitlich starke Wind auf 300 m Höhe könnte von den Dach-Terrassen Blumenkästen, Sonnenschirme, Stühle und ähnliche lose Gegenstände herunter wehen. Dies würde wahrscheinlich zu einer Gefährdung von Personen auf dem Gehweg Dellbusch 207- 227 und Sachbeschädigungen in dieser Häuserreihe führen.

Dies sei auch ein Hinweis darauf, dass größere Abstandsflächen als 3,5 m, hier im Sinne der Sicherheit, sinnvoll sind und in einen Bebauungsplan verankert werden sollten.

16. Nutzung der Akademie

Es sei unbekannt, ob die Akademie Wochenend-Seminare und in welcher Form anbiete, wenn ja, dann würde diese Lärmemission zusätzlich zu Gasstätten-Lärm in den Dellbusch getragen.

Unklar ist ferner, ob die Parkplätze für die Akademie ausreichend sind.

17. Lärmemission des Windrads

Unklar sei der Abstand zur Bebauung und auch Lärmemission des geplanten Windrads.

18. Abschließende Bemerkungen

Man sehe dieses Projekt als zu schnell und zu groß angelegt an, mit der Gefahr, an örtlichen Detailproblemen zu scheitern.

1.2.2 Schriftliche Stellungnahme (1 – Nachtrag)

Es wird dargestellt, dass sich noch weitere Anwohner der Stellungnahme angeschlossen haben.

Es wird auf die Presseberichterstattung zu einem anderen Bebauungsplan der vor Gericht verhandelt wurde hingewiesen (Neviger Straße). Das solle hier vermieden werden. Im Anschluss wird Schriftverkehr zur Geschichte der Änderungen des Bebauungsplans 848 Ost zitiert und auf begleitenden Stellungnahmen der Regierungspräsidentin der Bezirksregierung Düsseldorf aus den 1990er Jahren verwiesen. Dennoch würde Herr Heynkes seine Pläne bereits teilweise umsetzen, jedoch der Zeitpunkt sei unklar. Die Umsetzung sei mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 848 nicht vereinbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass in früheren Stellungnahmen der Regierungspräsidentin an der Stelle, an der diese Planen aufgebracht werden und später Container aufgestellt werden sollen, ein freier Blick in die Landschaft erhalten werden sollte.

Man sehe eine Überrumpelungstaktik.

Artenschutz:

Die Erhaltung unserer Umwelt auch im Kleinen solle ein Anliegen sein, dass durchaus stärker zu bewerten sei beim hiesigen Übergang Dorfgebiet und Wohngebiet zum Landschaftsschutzgebiet Ennepetal.

Das angrenzende Deilbachtal kenne zahlreiche seltene Tiere, die häufig in das angrenzende Gebiet nördlich von Einern wandern:

Bussard, Milan (Sommer), neben Füchsen auch Dachse(!), Marder, verschiedene Spechte, den Habicht, Käutze, Kröten, auf den angrenzenden Wiesen einige Graureiher (wg. Fischteichen westl. vom Reiterhof Birkenhof).

Eine Anliegerin des Wohngebiets Einern 121 habe auf ihrem Grundstück eine beim NABU eingetragene Ringelnatter-Population.

Lärmemission und Erscheinungsbild des Windrads

Aus Sicht der Eigentümer von Einern 121 ist der Abstand zur Bebauung, Form und auch Lärmemission des geplanten Windrads unbekannt und eher ungewünscht an dieser Stelle der Landschaft.

Abschließende Bemerkungen

Betrachtet man die Aktivitäten auf der o. g. Fläche (s. Anlage Landwirtschafts- und Naturschutzgebiet) kommt durchaus der Eindruck bei den unmittelbaren Nachbarn auf, als würde man schon jetzt mit Umsetzungen im Sinne der öffentlich vorgestellten Planungen von Utopia-Invest loslegen. Und dies geschieht, obwohl der Bebauungsplan 848 Ost in seiner bisherigen Form derzeit noch gültig ist.

Neben dem Aspekt des Umweltschutzes sei darauf hingewiesen, dass im gesamten Umfeld die Abstände der Häuser größer sind als die geplanten Abstände des Mehrgenerationen-Projektes Gut-Einem zu der bestehenden Bebauung.

Abwägung/Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen:

Zu 1: Erhaltung des Grünstreifens bzw. Hecke, mit geschützten Pflanzen und altem Baumbestand

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es ist richtig, dass mit der Umsetzung des Vorhabens bestehende Bäume im Plangebiet gerodet werden müssen und die Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze nicht in Gänze erhalten werden kann. Jedoch sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal als geschützte Bäume gelten, bei Entfall auszugleichen und die Hecke wird als zwei Meter Breite Heckenanpflanzung mit standortgerechten Pflanzarten neu angepflanzt. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf getroffen.

In der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird empfohlen, die bauliche Entwicklung an diesem Standort zu ermöglichen, um das Denkmal zu erhalten, jahrelangen Leerstand an diesem Standort aufzuheben und das Grundstück zu revitalisieren. In diesem Zusammenhang wird auch die Situation vor Haus Winkelmann aufgewertet und

die Erschließungssituation verbessert. Insgesamt sorgt die Umsetzung der Planung somit dafür, dass ein zum Teil brach gefallenes Grundstück, dass bereits erschlossen ist und genutzt wurde, wieder nutzbar gemacht wird. Der Eingriff wird dadurch verringert, dass Bäume ersetzt werden müssen und Hecken zum Teil erhalten oder neu gepflanzt werden müssen. Insgesamt entspricht das Vorhaben somit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da noch nicht erschlossene Flächen im Außenbereich geschont werden.

Die Vermessungsleistungen haben zum jetzigen Zeitpunkt bereits stattgefunden. Eine unerlaubte Rodung ist nicht erfolgt. Vielmehr wurden vorgenommene Rodungen und Pflegemaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Wuppertal abgestimmt. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 für den Nord- und den Südteil der Planung, Stand November 2022, wurde festgestellt, dass kein Verstoß gegen § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegt, wenn die formulierten Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Rodungszeiträumen) eingehalten werden. Es erfolgt zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Rodungszeiträumen) im Durchführungsvertrag.

Zu 2: Großzügigere Ermittlung der Abstandsflächen nach der Bauordnung § 69

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Vorschriften zur Ermittlung der Abstandsflächen und zur Festsetzung von Ausnahmen zu den Abstandsflächen sind bekannt. Im Falle einer geneigten Geländeoberfläche ist gemäß § 6 Abs. 4 Bauordnung NRW (2018) (BauO NRW) die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Dabei wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine neue Höhenlage festgesetzt, die als maßgebliche Geländeoberfläche zugrunde zu legen ist. Diese Festsetzung erfolgt, da die bisherige Geländehöhe aufgrund der Veränderungen kein verlässliches Bezugsmaß darstellt bzw. um die Abstandsflächen eindeutig ermitteln zu können.

Um das hangseitig um ca. 1 m aus dem Erdreich herausschauende Unterschoss höhenmäßig auszugleichen wurde das oberste Geschoss zurückversetzt. Somit hat die Südseite eine Wandhöhe von rund 7 m gegenüber dem geplanten Geländeniveau und es entsteht optisch ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. Dachgeschoss von Süden aus betrachtet. Für die nördliche Seite ist dagegen eine Wandhöhe von knapp 10 m zugrunde zu legen. Die Abstandsfläche nach der geltenden BauO NRW von 2018 beträgt somit $7 \text{ m} \times 0,4 = 2,8 \text{ m}$, mindestens jedoch 3 m.

Eine Vergrößerung der Abstandsflächen wäre zwar möglich, wäre aber nicht im Sinne einer Innenentwicklung und einer sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks (In städtischen Kerngebieten beträgt die Abstandsfläche $0,25 \times h$). Ein Abstand von $0,8 \times h$ würde für eine zunehmende Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme sorgen, für eine Abweichung von der geltenden BauO werden daher hier keine zwingenden Gründe gesehen. Gerade dörfliche Gebiete weisen oft auch im bebauten Bereich hohe Dichtewerte bzw. enge Abstände auf.

Der angesprochene landschaftlich geschützte Bereich liegt im Norden der Straße Einern. Der vorliegende Geltungsbereich ist dagegen eingerahmt von Bebauung. Die südlich angrenzende Bebauung weist eine ähnliche Dichte wie die Planung auf.

Zu 3: Behinderung der Kaltluftzuführung in Richtung Talachse durch geschlossene Block-Bauweise

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gemäß der Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal wird das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um bebaute Gebiete mit geringen klimarelevanten Funktionen/geringen thermischen Belastungen. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu möglicherweise zu einer geringen Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Wuppertal-Oberbarmen werden jedoch als nicht erheblich eingestuft. Durch die geplanten Grünflächen wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten für das Lokalklima erhalten bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die südlich gelegene Bebauung bereits ein Windhinderung in der gleichen Richtung darstellt. Die jetzt vorgesehene Bebauung ist kürzer als die bestehende Reihenhausbauung. Sie steht somit einer Frischluftzufuhr ins Tal nicht entgegen bzw. führt zu keiner relevanten Veränderung der gegebenen Situation.

Zu 4: Zu dichter Übergang von Dorfgebiet (MD) zu Wohngebiet (WA)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das geplante Mehrgenerationenhaus weist als 2. Obergeschoss ein zurückversetztes Staffelgeschoss auf. Es wurde zwar aufgrund des geneigten Geländes keine Geschossigkeit festgesetzt, jedoch ist aufgrund der Höhenfestsetzungen maximal ein zweites Obergeschoss realisierbar, das wiederum durch die Baugrenzen so reguliert wurde, dass es von der südlichen Hauptfassade aus um 3m nach Norden verspringen muss. Außerdem wurde bewusst kein durchgehender langer Baukörper konzipiert, sondern drei Gebäudekörper, die zwar miteinander verbunden sind, jedoch versetzt zueinander angeordnet sind. Durch diese Anordnung entsteht ein kleinmaßstäbliches abwechslungsreiches Bild, das der Lage am Ortsrand gerecht wird. Insgesamt weist das geplante Mehrgenerationenhaus ähnliche Maße wie die südlich unmittelbar angrenzende zweigeschossige Reihenhausbauung Dellbusch auf. Diese ist ebenfalls zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss jedoch mit ca. 68 m für eine Zeile sogar länger. Auch hier wurde mit Versätzen gearbeitet, die durch diese Planung aufgegriffen wird. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Tiefgaragengeschoss nur um ca. 1 m aus dem Erdreich herauschaut und nicht freiliegend ist.

Es ist richtig, dass der Abstand an der schmalsten Stelle geringer ist als zwischen den bestehenden Reihenhäusern. Jedoch sind die Abstände unterschiedlich und im Bebauungsplan muss nicht das Gleiche Maß wie in der Vergangenheit aufgegriffen werden. Da die geplante Bebauung nördlich von den Reihenhauserzeilen angeordnet wird entsteht kein zusätzlicher Verschattungseffekt außerdem werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten, so dass die geplante Bebauung trotz der geringeren Abstände

gegenüber dem Bestand als verträglich angesehen wird. Der Fußweg und die Vorgärten bleiben zum Bestand hin erhalten. Die Feuerwehrezufahrt für die geplanten Gebäude erfolgt von Norden aus, eine Umfahrung ist nicht erforderlich.

Zu 5: Unbekannte Lärmemission durch geplante Nutzungen (Events)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Publikumsintensive Nutzungen waren insbesondere im nördlichen Teil des Vorhabens geplant, dass jedoch nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Die innerhalb des Geltungsgebietes vorgesehenen bzw. zum Teil bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich nördlich des geplanten Wohngebäudes. Somit werden die von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen von dem geplanten Wohngebäude so abgeschirmt, dass keine Beeinträchtigungen für die Bestandsnutzungen zu erwarten sind.

Lediglich von den im Westen angeordneten Nutzungen (Stellplatzanlage und Biergarten) können Störungen ausgehen, die die Immissionsrichtwerte an einigen Bestandshäusern überschreiten. In einem Schallschutzgutachten wurden daher Maßnahmen entwickelt, um dafür zu sorgen, dass die Immissionsrichtwerte der hier anzuwendenden technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) an den Fassaden der umliegenden Wohngebäude eingehalten werden. Die Berechnungen des Schallgutachtens zeigen, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen (Schallschutzwand auf der Westseite des Parkplatzes und Carports mit Rückwand auf der Südseite des Parkplatzes) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm eingehalten werden. Im Bebauungsplan wurden daher die im Schallschutzgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zu 6: Problematische Baustoff des Gebäudes Mehrgenerationenhaus

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Holz ist insbesondere für niedrigere Gebäude wie hier ein Baustoff, der nicht nur ökologisch sinnvoll und nachhaltig ist, sondern der auch nachgewiesen gute Brandschutzeigenschaften besitzt. Es handelt sich um einen zugelassenen Baustoff für den Hochbau; Holz ist somit brandschutztechnisch als unproblematisch zu bewerten. Die geäußerten Befürchtungen sind als unbegründet zurückzuweisen.

Ein konkreter Brandschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im vorliegenden Konzept wurde bereits am Fuß der Rampe zur Tiefgarage eine Feuerwehrauflastfläche eingeplant. Diese wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Der 2. Rettungsweg erfolgt somit nach Norden über den geplanten Laubengang und kann von der Feuerwehr durch Anleitern erreicht werden.

Im Übrigen setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine zu verwendenden Materialien oder andere konstruktive Vorgaben fest. Somit wäre die Verwendung von Holz nur eine von vielen Möglichkeiten.

Zu 7: Mögliche Brandgefährdung der Häuser Dellbusch 207 – 227

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine Gefährdung der Brandsicherheit der südlich angrenzenden benachbarten Häuser wird aus folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, die insbesondere dem Brandschutz dienen, werden eingehalten.
- Hauptwindrichtung ist aus Südwest teilweise aus Richtung Nordosten
- Die Brandgefahr für das Wohngebäude (zuvor noch als „Mehrgenerationenwohnen“ bezeichnet) ist eher geringer einzustufen als für andere Gebäude, da keine Feuerstellen eingerichtet werden (Kamine).
- Die Bauweise entspricht den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen.

Zu 8: Fraglicher Beibehalt der oberen Scheune auf Einern 120

Kenntnisnahme.

Die ehemalige Scheune wird vollständig erneuert. Die Kubatur wird jedoch beibehalten, um das Bild der ehemaligen Hofanlage hinsichtlich seiner Proportionen auch für die Zukunft nachzuempfinden.

Zu 9: Denkmalschutz und Kubatur umliegender Gebäude

Kenntnisnahme.

Bei der Scheune handelt es sich nicht um ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die Kubatur wird dennoch aufgegriffen, da der Bauherr Wert auf die Erhaltung des Bildes der ehemaligen Hofanlage legt. Es gibt jedoch keine Verpflichtung aus Denkmalschutzgründen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Gebäudekubatur mit einem Satteldach und einer eingeschossigen Bauweise von der Hofseite aus gesehen. Um den Hofcharakter zu verstärken ist die Gestaltung eines Dorfplatzes mit einem zentralen Baum-Beet geplant. Siehe auch Punkt 8.

Zu 10: Verbesselter Brandschutz durch größere Abstandsflächen (Anregung)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Verschieben des geplanten Wohngebäudes (zuvor noch als „Mehrgenerationenwohnen“) bezeichnet) nach Norden würde das Konzept des Dorfplatzes (zuvor noch als „Marktplatz“ bezeichnet) mit Hofcharakter und die Funktionalität des Betriebes rund um die Gastronomie Haus Winkelmann zunichtemachen und wird daher zurückgewiesen. Auch aus Gründen des Umgebungsschutzes des Denkmals soll vielmehr ein offener Platz mit der geplanten Umbauung beibehalten werden.

Aus Gründen des Lärmschutzes kann außerdem die Wohnnutzung nicht zu dicht an die Straße Einern bzw. an die Gastronomie herangerückt werden.

Die Häuser Dellbusch werden von Süden aus erschlossen, so dass auch die Rettungswege von Süden aus vorliegen. Die vorliegende Planung ändert an dieser Situation nichts. Es

kann von dem Eigentümer des Plangebietes nicht verlangt werden, seine Flächen für eine bessere Erschließung der angrenzenden Flächen abzugeben, hierfür liegen keine zwingenden Gründe vor, die die Einschränkung des grundgesetzlich geschützten Eigentums rechtfertigen würde.

Zu 11: Vorbildliche Alt-Bepflanzung {Anmerkung}

Kenntnisnahme.

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die frühere gemischte Bepflanzung auf dem Vorhaben Grundstück optisch und ökologisch hochwertiger empfunden wird, hieraus ergibt sich aber kein Beibehaltungsanspruch. Schließlich waren die grenznahen Pflanzbereiche im bislang geltenden Bebauungsplan 848 - Einern - nicht durch entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt.

Zu 12: Ausreichende PKW-Stellflächen für 30-Wohnungen?

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es ist richtig, dass mit der Planung Bäume zum Teil gefällt werden müssen und eine dichtere Nutzung vorbereitet wird, jedoch wird die vorgesehene Dichte als angemessen im Zusammenhang mit der Umgebung angesehen und durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich seiner Proportionen gesichert.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes 848 überlagert und es entsteht neues Planungsrecht für ein städtebauliches Projekt. Die Änderung war erforderlich, weil sich aufgrund der bisherigen Festsetzungen für das denkmalgeschützte Gebäude bzw. die Ortsbildprägende Situation des ehemaligen Hofes keine Nachnutzung ergeben hat und städtebauliche Missstände aufgrund von Leerständen vermieden werden sollten. Durch die festgesetzte geringe Dichte und die großen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flächen in dem ursprünglichen Bebauungsplan 848 waren Nachnutzungskonzepte bislang unwirtschaftlich oder es handelte sich um Nachfragen Gewerbetreibender, die den Großteil der Fläche als Lagerfläche oder Ausstellungsfläche (z.B. KFZ-Handel) nutzen wollten.

In der Abwägung zwischen dem Erhalt der Gärten und der Nachnutzung der vorliegenden Flächen wurde entschieden, die Nachnutzung in dem vorgesehenen Umfang zu ermöglichen. Dabei wird der Eingriff durch die Planung von Ersatzpflanzungen, Erhalt und Neupflanzungen von Hecken und weiteren Begrünungsmaßnahmen so weit wie möglich verringert (siehe auch Punkt 1) und das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass die Proportionen der Umgebung aufgenommen werden.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht dem erkennbaren nutzungsbedingten Stellplatzbedarf. Eine Verringerung der Anzahl der Stellplätze ist auch mit Blick auf die gegebene ÖPNV-Anbindung nicht gerechtfertigt.

Zu 13: Fehlende Verkehrssicherheit wegen Parkplatz-Ausfahrten

Kenntnisnahme.

Die Verkehrssituation an der Straße Einern wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht. Bereits in dem Bebauungsplan 848 wurde das Verschwenken der Fahrbahn nach Norden und die Umsetzung eines Gehweges vorbereitet. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung soll daher auch die Straße angepasst werden und künftig könnte ggf. ein Fußgängerüberweg die beiden Vorhabengebiete zur sicheren Querung verbinden. Das Verkehrsgutachten empfiehlt zudem die Einführung von Tempo 30. Die Umsetzung der Temporeduzierung, der Fahrbahnveränderung und des Fußgängerübergangs sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes und es sind die rechtlichen Vorgaben der StVO zu beachten.

Hinsichtlich des Vorhabens ist anzumerken, dass die Ein- und Ausfahrten zum Dorfplatz (zuvor noch als „Marktplatz“ bezeichnet) und Tiefgarage an der östlichen Grundstücksgrenze zusammengefasst werden und hierdurch einen gewissen Abstand zur Kurve aufweisen werden. Der nördliche Teil wird zunächst nicht realisiert.

Zu 14: Überprüfung des Kanalanschlusses sowie Vorkehrungen gegen Starkregen

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es wurde ein Entwässerungskonzept zur Entwässerung des Plangebietes erstellt. Demnach werden nur die Flächen, die auch im Bestand an das Kanalnetz angeschlossen waren wieder an das Kanalnetz angeschlossen. Der maximale Zulauf beträgt aufgrund der gegebenen Kanalhydraulik 16 Liter pro Sekunde. Die gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist fachlich mit den Wasser- und Abwasserbetrieben Wuppertal und den Wuppertaler Stadtwerken abgestimmt und entspricht den rechtlichen Vorgaben des Anschluss- und Benutzungszwanges.

Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser werden auf dem Grundstück Rückhaltevorräte (zum Teil unterirdisch) und Retentionsmulden angelegt, die dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser auch bei einem Starkregenereignis schadlos verdunstet kann oder verzögert abgeleitet wird. Zusätzlich werden geplante Flachdächer begrünt. Die Bemessung der Mulden erfolgte für ein 100-jähriges Starkregenereignis. Eine Gefährdung der umliegenden Grundstücke aufgrund von Starkregen kann daher ausgeschlossen werden.

Zu 15: Mögliche Gefährdung durch anzunehmende Dachterrassennutzung der Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die geplanten Dachterrassen des zurückversetzten Dachgeschosses sind im 2. Obergeschoss oberhalb des 1. Obergeschosses geplant. Das Flachdach des 2. Obergeschosses ist dagegen nicht begehrbar. Die Dachterrassen liegen hinter einer Attika und sind daher geschützt. Das Herabwehen von Gegenständen und die Gefährdung von Personen oder auf dem Gehweg bzw. eine Sachbeschädigung der benachbarten Gebäude stellt keine plausible Gefährdungssituation in Sinne der Gefahrenabwehr dar. Eine Reduzierung der Abstandsfläche wird darum nicht als notwendig angesehen.

Zu 16: Nutzung der Akademie

Kenntnisnahme.

Die ursprünglich geplante Akademie nördlich der Straße Einern ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Sie soll jedoch ggf. zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, was dann im nördlichen Planteil 1276/2V behandelt wird.

Zu 17: Lärmemission des Windrads

Kenntnisnahme.

Ein Windrad nördlich der Straße Einern wird nicht mehr geplant und ist deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zu 18: Abschließende Bemerkungen

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss am 24.03.2022 sind mehrere Jahre vergangen aufgrund der intensiven Planung, die das Projekt erfordert. Während dieser Zeit wurde nicht nur ein städtebaulich architektonisches Konzept erarbeitet, sondern auch ein Freianlagenkonzept, ein Entwässerungskonzept, ein Verkehrsgutachten, mehrere Bodenuntersuchungen, ein Lärmgutachten, archäologische Untersuchungen und eine vertiefte Artenschutzprüfung. Von einer zu schnellen Planung und fehlender Detaillierung kann insofern keine Rede sein. Auch handelt es sich mit dem geplanten Wohnhaus und den Scheunen bzw. dem Erhalt des Hauses Winkelmann vergleichsweise eher um ein kleines Projekt insbesondere nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches.

Schriftliche Stellungnahme (1 – Nachtrag)

Kenntnisnahme der ersten Punkte (Presse, früherer Schriftverkehr und Beteiligung mehrerer Anwohner).

Zu Artenschutz:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches auf den Südteil verringert sich der zu betrachtende Bereich deutlich, dass Dellbachtal ist daher beim Artenschutz nicht direkt zu betrachten.

Um die Voraussetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Schutz von gesetzlich geschützten Arten zu beachten wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (vertiefte Artenschutzprüfung erarbeitet. Die hier formulierten Vermeidungsmaßnahmen (bspw. das Einhalten von Rodungszeiträumen) werden vertraglich gesichert und sind daher vom Vorhabenträger einzuhalten.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen hat die Artenschutzprüfung ergeben, dass mögliche Zugriffsverbote bzw. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgewendet werden. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung

hat keine erkennbaren Auswirkungen auf den Populations- und oder Individuenschutz von gesetzlich geschützten Arten.

Zu: Lärmemission und Erscheinungsbild des Windrads

Kenntnisnahme.

Ein Windrad wird nicht mehr geplant und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zu: Abschließende Bemerkungen

Kenntnisnahme.

Der Umbau von Haus Winkelmann einschließlich der Anlage des Wintergartens war bereits auf Basis des geltenden Bebauungsplans 848 planungsrechtlich zulässig und konnte im Rahmen eines Bauantragsverfahrens vorab bereits genehmigt werden. Eine weitere Umsetzung ist bislang nicht erfolgt. Zu den Abständen der Häuser siehe Punkt 1, 2 und 4.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022

2.1 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

2.1.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 35.4 und 51), 13.07.2022

Dezernat 35.4 (Belange der Denkmalangelegenheiten) äußert keine Bedenken, empfiehlt jedoch, den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Dezernat 51 (Belange des Landschafts- und Naturschutzes) äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass bezüglich naturschutzrechtlicher Anforderungen die Stadt Wuppertal als untere Naturschutzbehörde zuständig ist.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurde beteiligt. Es haben Abstimmungsgespräche und archäologischen Untersuchungen stattgefunden, diese betreffen jedoch den nördlichen Teilbereich, der aktuell nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Es wurde ein Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmalfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Wuppertal wurde beteiligt.

2.1.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 04.07.2022

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, westlich benachbart außerhalb des Plangebietes). Es wird eine Überprüfung der gesamten zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Rahmen der Umsetzung wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel stattfinden. Der konkret angesprochene Laufgraben aus dem 2. Weltkrieg befindet sich nicht im Gebiet des Vorhabens. Somit wird lediglich ein genereller Hinweis zum Umgang bei einem Fund von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.3 Stellungnahme: GASCADE Gastransport GmbH, 15.06.2022

Die GASCADE Gastransport GmbH äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass auch Flächen von den externen Kompensationsmaßnahmen in BIL zeichnerisch eingestellt werden. Die Zuständigkeiten der Anlagenbetreiber müssen geprüft werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für die Planung sind keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

2.1.4 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW, 11.07.2022

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Zudem ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Baugrundeigenschaften untersucht und geprüft. Die Vorgaben zum Schutz von Oberboden werden vertraglich nach den Vorgaben des Bodengutachtens geregelt.

2.1.5 Stellungnahme: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, 09.06.2022

Seitens des LANUVs (Anmerkung: nun Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK)) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es wird darauf verwiesen, dass bereits alle Belange, die die Aufgabenbereiche des LANUV berühren können, bereits durch die Naturschutzbehörden der Kreise / kreisfreien Städte und Bezirksregierungen wahrgenommen werden. Bei besonderen Problemstellungen, wie z. B. bei einer Betroffenheit streng geschützter und besonders geschützter Arten, kann das LANUK als Fachdienststelle i. d. R. von den o. g. Behörden als auch von Städten und Gemeinden jederzeit beteiligt werden. Zudem wird auf den Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Abstimmungen der Planung erfolgen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal sowie mit der Bezirksregierung Düsseldorf.

Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden vertraglich gesichert.

2.1.6 Stellungnahme: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 18.07.2022

Seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland bestehen aufgrund des vermuteten Bodendenkmals „Historischer Siedlungskern Einern“ aus bodendenkmalpflegerischer Sicht Bedenken. Es ist zu erwarten, dass man auf der Planfläche auf bauliche Spuren der Hofanlage und deren Vorgängerbauten stoße. Dabei kann es sich um archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der Neuzeit wie beispielsweise Fundamente, Mauern, Pflasterungen, Leitungen, Gruben verschiedener Art und Funktion oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Änderung auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinden haben nach § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Es ist eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation zwingend erforderlich. Die Fläche ist hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern zu überprüfen.

Es wird auch auf die Erlaubnis nach § 15 I DSchG NW verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die archäologische Situation untersucht und es hat eine Abstimmung mit dem LVR stattgefunden.

Das vorliegende Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des Bodendenkmals „historischer Siedlungskern Einern“. Erste Suchschachtungen innerhalb des Plangebietes haben keine bedeutsamen Funde ergeben. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Bauarbeiten Befunde ans Licht treten. Im Rahmen der Bauarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung erforderlich. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine entsprechende Sicherung.

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der über das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern informiert.

2.1.7 Stellungnahme: PLEdoc GmbH, 06.07.2022

Seitens der PLEdoc GmbH wird auf die Ferngasleitung sowie dem 8 m breiten Schutzstreifen im nördlichen Seitenstreifen der L432 hingewiesen. Das Merkblatt der OFE zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. Es wird um eine Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

Restaurierung Gebäude/Abriss/Neubau

Die im Vorhabenplan 1276/1V südlich der L 432 dargestellten Gebäude, Zufahrtswege und Stellplätze sind außerhalb des Schutzstreifens angeordnet. Gegen diese Ausweisung werden keine Einwände erhoben.

Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze

Die im Vorhabenplan 1276/1V südlich an das Gebäude Nr. 123 angrenzende geplante Zufahrt mit Stellplätzen befindet sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen.

Ausweisung Grünflächen

Hinsichtlich der Anpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen nördlich der L 432 ist zu beachten, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden dürfen. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sightfrei und begehbar bleiben.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Ferngasleitung, inklusive 8 m Schutzstreifen wurde in dem Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

2.2 Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:

2.2.1 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer, 13.07.2022

Seitens der bergischen Industrie- und Handelskammer bestehen aus wirtschaftlicher und gewerblicher Sicht keine Bedenken.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 53.1LRP; 53.4; 26; 33, 54), 13.07.2022

Seitens der Dezernate 53.1LRP (Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung); 53.4 (Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung); 26 (Belange des Luftverkehrs); 33 (Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung), 54 (Belange des Gewässerschutzes) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.3 Stellungnahme: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 07.06.2022

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.4 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf IHK, 27.06.2022

Die Handwerkskammer Düsseldorf trägt keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung vor.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.5 Stellungnahme: Thyssengas GmbH, 03.06.2022

Durch das Planvorhaben werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zurzeit nicht vorgesehen. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.6 Stellungnahme: Westnetz GmbH, 15.06.2022

Seitens der Westnetz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

4.1 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

4.1.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4; 53.1, Dez. 53.4) vom 10.09.2025

Dezernat 35.4 (Belange der Denkmalangelegenheiten) äußert keine Bedenken, empfiehlt jedoch, den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Dezernat 35.4 (Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung) äußert keine Bedenken, sondern weist lediglich daraufhin, dass sich das Vorhaben außerhalb der Umweltzone 1 des Luftreinhalteplans befindet und keine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂-Immissionen zu erwarten ist.

Dezernat 53.4 (Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung Chemie) äußert keine Bedenken, sondern weist lediglich auf vorhandene Betriebe in der Umgebung hin, die sich jedoch in ausreichender Entfernung befinden.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurde beteiligt. Es haben Abstimmungsgespräche und archäologische Untersuchungen stattgefunden, diese betreffen jedoch den nördlichen Teilbereich, der aktuell nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Es wurde ein Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmalfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1.2 Stellungnahme: PLEdoc GmbH vom 10.09.2025

Die PLEdoc GmbH äußert keine Bedenken, da die vorhandene Ferngasleitung in den Planunterlagen Berücksichtigung findet. Es wird auf das Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Straße befindet sich zwar im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurde aus diesem Grund nachrichtlich gekennzeichnet, eine Änderung im Bereich der Ferngasleitung ist jedoch nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.1.3 Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.08.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Es wird darauf verwiesen, dass für das Gebäude der Adresse Einern 120 eine Versorgung besteht. Vor Baumaßnahmen / Abriss ist der der Abbruch bei der Deutschen Telekom Technik GmbH anzukündigen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Stellungnahmen wird zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger und den Erschließungsplaner weitergegeben.

4.1.4 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke vom 18.08.2025

Die WSW-Energie & Wasser AG und WSW Netz GmbH erheben keine Bedenken und Anregungen gegen die Planung.

Die WSW mobil GmbH weist auf eine fußläufige Verbindung zur Straße Dellbusch und der dort befindlichen Haltestelle "Dellbusch Mitte" hin. Zur Verbesserung/Verkürzung der fußläufigen Erreichbarkeit der Bebauung zum ÖPNV-Angebot im Bereich der Straße "Dellbusch" sollte eine Überprüfung der Fußwegenanbindung an das südliche Fußwegesystem im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine fußläufige Verbindung zur Straße Dellbusch ist nicht möglich, da sich eine solche Verbindung nicht mit der vorliegenden Planung vereinbaren lässt und den Bauherrn in der Ausnutzung seines Grundstücks unzumutbar einschränken würde.

Eine Festsetzung des Fußwegs auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da es sich vorliegend um ein Privatgrundstück handelt.

4.1.5 Stellungnahme: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.08.2025

Gebäude Einern 120

Der LVR weist auf das denkmalgeschützte Fachwerkhaus Einern 120 hin. Das Plangebiet liegt in einem stark exponierten Abschnitt, der auf der Höhe des Haßlinghauser Rückens, geführten überörtlichen Verbindungsstraße sowie auf die Bedeutung des Erscheinungsbildes, inklusive der Gebäude und der Bäume.

Gebäude Einern 123

Zum äußeren Erscheinungsbild gehört auch die nördliche Bebauung, insbesondere das Gebäude Einern 123 sowie die Bäume. Ein Abriss des Gebäudes kann fachlich nicht befürwortet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkleinerung des Plangebietes gegenüber vorhergehenden Planfassungen (1276) deshalb für die Belange des Schutzes und der Pflege von Baudenkmalern deutlich nachteilig auswirkt.

Höhen

Um das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudes zu bewahren sind die rückwärtigen Gebäude niedriger auszubilden.

Begrünung

Die zahlreichen Begrünungsmaßnahmen werden befürwortet. Die westlichen Stellplatzflächen sind nicht optimal, jedoch nachvollziehbar. Es wird eine maximale Begrünung des Bereichs angeregt.

Darüber hinaus wird die Pflanzung des Solitärbaums im östlichen Bereich befürwortet. Es wird darauf verwiesen, dass diese zwar im Planteil 2 dargestellt, jedoch nicht zeichnerisch festgesetzt ist.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu Gebäude Einern 120

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens haben bereits im frühen Planstadium Abstimmungen mit dem LVR stattgefunden. Das Gebäude Einern 120 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Die hieran westlich angrenzenden Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Das Erscheinungsbild im Bereich des Gebäudes Einern 120 sowie die direkte Umgebung bleiben daher in den Grundzügen unverändert. Die Umnutzung des Gebäudes wurde bereits genehmigt und ausgeführt.

Zu Gebäude Einern 123

Das Gebäude Einern 123 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und nicht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan bereitet somit auch nicht die Überplanung des Gebäudes vor. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches erfolgte, weil Bebauungsabsichten für den nördlichen Abschnitt derzeit nicht konkret vorliegen.

Die Planung wurde nur für den südlichen Teilbereich konkretisiert, so dass eine Teilung des Geltungsbereiches in einen Nord- und Südteil (1276/1V und 1276/2V) sowie eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf den betreffenden Bereich südlich der Straße Einern erfolgte. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den nördlichen Bereich, inklusive des Gebäudes Einern 123 ist weiterhin vorgesehen. Im Rahmen dessen ist auf die Belange des Denkmalschutzes gesondert einzugehen.

Zu Höhen

Das Gebäude Einern 120 ist mit einer maximalen Traufhöhe von 317 müNNH und einer Firsthöhe von 320 müNNH planungsrechtlich festgesetzt. Für die direkt angrenzende Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 313 müNNH und eine maximale Firsthöhe von 316,5 müNNH festgesetzt. Auch die Höhenfestsetzungen der weiter südlich liegenden Bebauung liegen unterhalb der Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes.

Zu Begrünung

Durch das Planvorhaben entfallen sieben Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Bei dem in der Stellungnahme genannten und in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Solitärbaum handelt es sich um eine Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung, so dass die Pflanzung ausreichend gesichert ist. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es demnach nicht. Außerdem handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Plan, der entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden muss. Somit ist auch der Standort über den Durchführungsvertrag gesichert.

Weitere Begrünungsmaßnahmen, wie großzügige Heckeneinfriedungen und weitere Baumpflanzungen und Sträucher sind ebenfalls vorgesehen.

Die westliche Stellplatzanlage wird auch im Sinne der Durchgrünung mit einer Hecke eingefasst und optisch abgeschirmt. Carports sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten.

5. Erneute eingeschränkte Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.03.2026 bis einschließlich 30.03.2026

5.1 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen

5.1.1 Schriftliche Stellungnahme (1)

Anwohnerschaft:

Einleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bedenken aus den Stellungnahmen I und II vom 26.10.2021 und 03.11.2021 aufrechterhalten werden. Die erhaltene Begründung finde keine Zustimmung. Es sei unverständlich, dass die Bauleitplanung nach der Bürgerveranstaltung vom 28.09.2023 unverändert geblieben sei und dass der nördliche Teil erst so spät aus dem Verfahren genommen wurde. Eine Kontaktaufnahme mit dem Landkreis Ennepetal sei sinnvoll gewesen und hätte den Einwendern Aufwendungen erspart.

Es wird auf die Befürchtung der Entstehung einer Bauruine hingewiesen. Der Vorhabenträger sollte daher das Projekt verkleinern.

Die Einwender gliedern die Stellungnahme weiter in 8 verschiedene Themen:

1. Verstoß gegen § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Laut Einwender soll der Bebauungsplan modifiziert werden, da ansonsten ein Verstoß gegen § 12 Baugesetz vorliege. Grund dafür sei die Umbenennung von „Mehrgenerationenhäuser“ in „Wohnen“.

Es wird bezweifelt, dass die Änderung der von Mehrgenerationenwohnen ohne Anpassung der Flächen(nutzungs)planung korrekt ist.

Es sei aufgrund der Veränderung eine Anpassung der Baukörper und deren Lage (Kubatur sowie Abstand zu den Grundstücksgrenzen) erforderlich.

Ein weiterer Einwand erfolgte gegenüber der Verfügbarkeit von Parkplätzen und der sich ändernden rechtlichen Lage bezogen auf Carsharing bei genossenschaftlich organisierten Mehrgenerationenvereinen. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) schreibe den „Flächenausweis“ von Garagen und Stellplätzen vor.

2. Grünfläche (einschl. Hecke) seit ca. 1977 Schwammfläche

Die bestehende Hecke sei eine bestehende Schwammfläche seit 1977, die sich bewährt habe, kostengünstig und umweltfreundlich sei. Ein Ersatz dieser Fläche durch eine reduzierte Hecke sowie einem Regenrückhaltebecken werde abgelehnt, da die aktuelle Grünfläche bereits erfolgreich das Oberflächenwasser abbremse. Es sei den Bewohnern seit langem bekannt, dass keine Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser bestehen.

Durch neue Versiegelungen bspw. durch Stellplatzflächen würde das Oberflächenwasser erhöht und etwaige Versickerungsschächte würden zur Verstärkung des drückenden

Hangwassers führen. Für hierdurch entstehende Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich der Siedlung Dellbusch müsse der Investor bzw. der Rechtsnachfolger verantwortlich gemacht werden.

3. Abstand zur Bebauung Siedlung Dellbusch

Der Abstand zwischen den Bebauungen der Häuserreihe Dellbusch sei zu gering. Außerdem werde durch den geplanten Gebäudekomplex der Lichteinfall beeinträchtigt.

4. Im Bebauungsplan liegt vermutlich ein stillgelegter Steinbruch

Es erfolgten Hinweise auf einen möglichen ehemaligen Steinbruch auf dem Grundstück. Eine mögliche Verlängerung der Bauzeit und damit einhergehende Gefahr einer Bauruine werden als real betrachtet.

5. Beachtung der seit 2021 um ca. 30% gestiegenen Baukosten

Aufgrund der gestiegenen Baukosten bestünden Sorgen hinsichtlich der Umsetzbarkeit und damit der Entstehung einer Bauruine. Hinzu kämen Mehrkosten durch den schwierigen Baugrund. Bei einer Bauzeit von geschätzt 5 Jahren sei das Vorhaben erst 2031 abgeschlossen. Eine Bürgschaft seitens des Investors im Durchführungsvertrag werde erwartet.

6. Lärmimmissionen stellenweise über den zulässigen Werten

Die hohe Lärmbelastung der Straße Einern (Umleitungsstrategie der Autobahn BAB 46) sowie durch die Fahrzeuge im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt sei zu hoch. Dadurch könne die Planung zum Erliegen kommen.

7. Die Feuerwehrezufahrt ist ungeregelt

Eine Nutzung des privaten Anliegerweges durch die Feuerwehr werde nicht zugelassen. Die Feuerwehrezufahrt müsse von Norden über Einern 120 erfolgen.

8. Ergänzende Anmerkungen zur Umweltprüfung

Das Plangebiet liege kaum 100 m vom Landschaftsschutzgebiet Ennepetal entfernt. Ein Umweltbericht sei daher zielführend, konnte jedoch nicht vorgefunden werden.

5.1.2 Schriftliche Stellungnahme (1 – Nachtrag)

Anwohnerschaft

Es wurden Korrekturen zur ersten Stellungnahme nachgereicht. Es handelt sich um kleinere textliche Korrekturen. Es wurden keine neuen Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

Zu: Einleitung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Stellungnahmen I und II wird auf die Abwägung zu diesen Stellungnahmen verwiesen, die ebenfalls aufrechterhalten wird.

Der Kreis Ennepetal hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Die Lage des Landschaftsschutzgebietes wird in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben. Ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die Finanzierbarkeit ist Sache des Investors, jedoch ist eine Verkleinerung i.d.R. nicht wirtschaftlicher umsetzbar.

Zu 1: Verstoß gegen § 12 Baugesetz

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist der Vorhabenträger zur Durchführung der im Plan dargestellten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Durch die vorgenommene Änderung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird der Vorhabenträger nicht mehr zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses verpflichtet, sondern zur Errichtung eines Wohnhauses. Der Durchführungsvertrag mit dem Investor wird entsprechend angepasst. Eine Änderung der Kubatur und der Lage ist aufgrund dessen nicht erforderlich, da sich die Funktion eines Mehrgenerationenhauses nur geringfügig von einem Wohnhaus unterscheidet (bspw. weniger Gemeinschaftsräume). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es bei einer in einer gemischten Baufläche zulässigen Nutzung bleibt.

Zu 2: Grünfläche (einschließlich Hecke) seit 1977 Schwammfläche

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Erhalt der Grünfläche ist nicht Bestandteil der eingeschränkten erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund wären formal keine Einwendungen diesbezüglich zulässig. Unabhängig davon liegt kein abwägungsrelevanter Belang vor.

Zur Erläuterung:

Es handelt sich bei der bestehenden Begrünung nicht um eine Schwammfläche, sondern um eine Grünfläche. Es wurde ein Entwässerungskonzept zur Entwässerung des Plangebietes erstellt. Demnach werden nur die Flächen, die auch im Bestand an das Kanalnetz angeschlossen waren wieder an das Kanalnetz angeschlossen. Der maximale Zulauf beträgt aufgrund der gegebenen Kanalhydraulik 16 Liter pro Sekunde. Die gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist fachlich mit den Wasser- und Abwasserbetrieben

Wuppertal und den Wuppertaler Stadtwerken abgestimmt und entspricht den rechtlichen Vorgaben des Anschluss- und Benutzungszwanges.

Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser werden auf dem Grundstück Rückhaltevorrichtungen (zum Teil unterirdisch) und Retentionsmulden angelegt, die dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser auch bei einem Starkregenereignis schadlos verdunsten kann oder verzögert abgeleitet wird. Zusätzlich werden geplante Flachdächer begrünt. Die Bemessung der Mulden erfolgte für ein 100-jähriges Starkregenereignis. Eine Gefährdung der umliegenden Grundstücke aufgrund von Starkregen kann daher ausgeschlossen werden.

Zu 3: Abstand zur Bebauung Siedlung Dellbusch

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Abstand zur Bebauung der Häuserreihe Dellbusch 207-217 ist nicht Bestandteil der eingeschränkten erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund wären formal keine Einwendungen diesbezüglich zulässig. Allerdings war dieser Belang bereits Gegenstand einer früheren Stellungnahme durch Grundstücksnachbarn Dellbusch, wozu bereits eine Würdigung/Abwägung erfolgte.

Zu Erläuterung:

Die nach § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der Lichteinfall wird schon deswegen nicht beeinträchtigt, weil sich der geplante Baukörper nördlich der Siedlung Dellbusch befindet.

Zu 4: Stillgelegter Steinbruch

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Baukosten/Bauruine

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Steigerung der Baukosten seit 2021 und der schwierige Untergrund sind bekannt. Die Finanzierbarkeit ist Sache des Investors. Der Durchführungsvertrag ist nicht öffentlich. Er dient grundsätzlich einer Umsetzungsverpflichtung. Bestimmte Maßnahmen werden i.d.R. auch mit Bürgschaften belegt nicht aber die Umsetzung des Projektes selbst.

Zu 6: Lärmimmissionen

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

32

Der Umgang mit Lärmimmissionen ist nicht Bestandteil der eingeschränkten erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund wären formal keine Einwendungen diesbezüglich zulässig. Dennoch wird der Umgang mit dem Thema hier nochmals erläutert.

Zur Erläuterung:

Der Schallschutz für die geplanten Wohnungen wurde im Bebauungsplanverfahren untersucht und es wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Ziel- und Quellverkehr der geplanten Wohnungen im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage ist genauso zu bewerten, wie der Verkehr der bestehenden Wohngebäude und führt nicht zu Beeinträchtigungen. Grundsätzlich bietet das geplante Gebäude für die südlich gelegene vorhandene Bebauung einen Schallschutz vor dem Straßenverkehrslärm der Straße Einern.

Zu 7: Feuerwehrezufahrt

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Regelungen zu Feuerwehrezufahrten sind nicht Bestandteil der eingeschränkten erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund sind keine Einwendungen diesbezüglich zulässig. Unabhängig davon liegt kein abwägungsrelevanter Belang vor

Feuerwehrezufahrten sind grundsätzlich erst im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Der VEP sieht dennoch bereits eine Feuerweherschließungsfläche vor, die von der Straße Einern aus in das Plangebiet führt. Vor der geplanten Tiefgarage ist eine Feuerwehraufstellfläche geplant.

Zu 8: Umweltprüfung

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Dennoch werden die wesentliche Umweltbelange in der Begründung dargestellt.

Zu Schriftliche Stellungnahme (1 – Nachtrag):

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise

5.2.1 Wirtschaftsförderung Wuppertal:

Seitens der Wirtschaftsförderung Wuppertal bestehen keine Bedenken.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.2 Bergische Industrie- und Handelskammer:

Seitens der bergischen Industrie- und Handelskammer bestehen aus wirtschaftlicher und gewerblicher Sicht keine Bedenken.

Kenntnisnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anhänge

Zu 1.1 Protokoll über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.09.2023

Protokoll

Über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:	
Verfahren:	Bebauungsplan 1276V und 143. Flächennutzungsplanänderung – Einern (Gut Einern) –
Veranstaltungsort:	BOB-Campus, Max-Planck-Straße 19, 42277 Wuppertal
Termin und Dauer:	28.09.2023, von 18:00 bis 19:50 Uhr
Leitung:	Herr Rücker, Bezirksbürgermeister Oberbarmen
Verwaltung:	Herr Walter
Planungsbüro ISR:	Frau Schnadt / Frau Zündorf

Vorhabenträger:	Herr Heynkes
Teilnehmerzahl:	ca. 50 Personen

Eingangserläuterungen der Verwaltung

Herr Rücker begrüßt die Anwesenden zur Informationsveranstaltung über die 143. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans 1276V – Einern - und stellt die Mitarbeiter der Verwaltung, des Planungsbüros, den Vorhabenträger vor. Der Abend wird so verlaufen, dass Herr Walter Frau Schnadt das Bauleitplanverfahren erläutert. Im Anschluss stellt Herr Heynkes das städtebauliche Projekt, Herr Beneke den Förderverein Gute Einern e.V. Und Herr Grune die Genossenschaft vor.

Im Anschluss hieran findet eine Fragestunde bzw. ein Austausch statt. Herr Walter verweist auf die Protokollierung des Abends.

Folie 1 – 4: Frau Schnadt begrüßt alle Anwesenden und erläutert, dass die Notwendigkeit einen Bebauungsplan aufzustellen besteht, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund des Leerstands und des Entwicklungspotenzials im Plangebiet soll die Situation angepasst werden, so dass die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich ist. Die Schaffung des neuen Planungsrechts erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.

Folie 5 – 7: Im Regionalplan, der die Nutzung des Geländes in seinen Grundzügen vorgibt, ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich abgebildet, so dass der Regionalplan dem Vorhaben nicht entgegensteht. Der Flächennutzungsplan, also der vorbereitende Bauleitplan, entspricht nicht komplett den Zielen des Vorhabens. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden, sodass der aufzustellende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Eine Bürgerin bittet um Konkretisierung, zu welcher Flächenausdehnung es bei der Flächennutzungsplanänderung kommen wird.

Frau Schnadt erläutert, dass ein geringfügiger Teil des aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiches nördlich der Straße Einern zugunsten von einer gemischt genutzten Fläche geändert wird.

Folie 8: Frau Schnadt führt die Präsentation fort und erwähnt, dass das Plangebiet nicht innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Wuppertal liegt und auch nicht von dem Landschaftsplan der angrenzenden Stadt betroffen ist.

Folie 9 – 11: Frau Schnadt stellt den rechtsgültigen Bebauungsplan vor und erläutert die derzeitigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Zudem wird erwähnt, dass die im Plan südlich der Straße Einern festgesetzten Bäume und die vorgesehene private Erschließung sowie die vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten, nie umgesetzt wurden.

Folie 12 – 13: Anschließend werden der Sinn und Zweck sowie der Aufbau von Bebauungsplänen vorgestellt. Da es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird der Unterschied klargestellt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden, welchem durch einen Durchführungsvertrag eine Frist zur Umsetzung gesetzt wird. Zudem können konkrete Festsetzungen zur Art der Nutzung und Gestaltung getroffen werden.

Folie 14 – 17: Im Weiteren wird der Ablauf eines Planverfahrens, der im BauGB festgelegt ist und für beide Verfahren parallel gilt, erläutert. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung. In diesem frühen Stadium des Verfahrens erfolgen viele Untersuchungen, Änderungen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und

der Öffentlichkeit. Die während der Beteiligungsphase eingegangenen Anregungen und Bedenken werden ausgewertet und finden in der weiteren Planung Beachtung. Anschließend findet die Offenlage statt. Hier sind eine konkrete Planung, inklusive Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erforderlich. Diese Beteiligungsphase dauert einen Monat. Insofern sich keine gravierenden Änderungen ergeben, erfolgt der Satzungsbeschluss. Andernfalls kommt es zur erneuten Offenlage. Im Anschluss wird der Plan öffentlich bekannt gemacht und wird rechtskräftig.

Folie 18 - 20: Frau Schnadt zählt die für das Planvorhaben erforderlichen Gutachten auf. Hierzu zählen Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Bodengutachten, Bodendenkuntersuchung, Artenschutzprüfung I und II, Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Entwässerungskonzept. Erste Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten und der Artenschutzprüfung liegen bereits vor. Demnach sind die auf Folie 19 abgebildeten Knotenpunkte 1-3, bzw. Einfahrten zu dem Plangebiet ohne wesentliche Beeinträchtigungen passierbar. Bei der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass es unter der Beachtung der allgemeindienenden Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote kommen wird.

Frau Schnadt beendet ihre Präsentation und gibt das Wort an Herrn Walter.

Herr Walter konkretisiert, dass die Gutachten während der Offenlage öffentlich eingesehen werden können und übergibt das Wort an Herrn Heynkes.

Herr Heynkes begrüßt alle Anwesenden und stellt das städtebauliche Konzept vor. Hierbei geht Herr Heynkes auch darauf ein, wie sich das Vorhaben im Laufe der Bearbeitungszeit entwickelt hat und wie die Anmerkungen aus der 1. Infoveranstaltung sowie aus dem Gestaltungsbeirat im Planvorhaben beachtet wurden. Hierzu zeigt Herr Heynkes die bisherige Planung und weist auf die Rückmeldungen bzw. Anmerkungen sowie auf die Änderungen, die unter anderem in Workshops erarbeitet und diskutiert wurden, hin. Alternativen und Lösungsmöglichkeiten werden kurz erwähnt.

Im südlichen rückwärtigen Bereich ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses vorgesehen, in dem ca. 27 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Im vorderen Bereich entlang der Straße soll im westlichen Bereich ein Parkplatz inklusive Solar-Carport errichtet werden. Östlich hiervon befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude, in dem die Gaststätte Winkelmann betrieben wird und auch weiterhin betrieben werden soll. Er weist darauf hin, dass beidseitig der Straße ein Platzcharakter entstehen soll und dazu parallel zu dem denkmalgeschützten Gebäude ein weiteres Gebäude platziert werden soll, so dass ein Wechsel zwischen Öffnung und Schließung entlang der Straße entsteht. Hier sind eine Manufaktur, ein Hofladen und eine Physiotherapie vorgesehen. Um Oberflächenparkplätze zu vermeiden wurde eine Tiefgarage entwickelt. Zudem liegt der Planung ein Mobilitätskonzept zur Vermeidung von Verkehr zugrunde. Ziel ist es, dass 80% der Bewohner des geplanten Mehrgenerationenhauses nicht im Besitz eines eigenen Kfz sein werden. Er erläutert die Überlegungen zur Gestaltung der Dachlandschaften. Demnach sind die rund um das denkmalgeschützte Gebäude angeordneten Dächer geneigt, während die südlich davon angeordnete Reihe durch eine Bebauung mit Flachdach und Dachbegrünung geprägt ist.

Hinsichtlich des hohen Bedarfs an Mehrgenerationenhäusern (MHG) soll ein weiteres, kleines MHG mit ca. 13 Wohneinheiten im nördlichen Abschnitt entstehen. Westlich hiervon, getrennt durch eine Öffnung zum rückwärtigen Bereich, ist der Bau von zwei weiteren Gebäuden, in denen eine Akademie und ein Hotel bzw. die Vertical Farm entstehen soll, vorgesehen. Der nördliche Bereich soll weiterhin als Freifläche bzw. Fläche

für die Landwirtschaft bestehen bleiben. Im nördlichen Plangebiet ist ebenfalls die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Zur besseren Verdeutlichung und Darstellung des Planvorhabens weist Herr Heynkes auf das mitgebrachte Modell hin und zeigt einen Geländeschnitt. Erkennbar ist, dass sich die Höhen der vorgesehenen Gebäude an den Höhen der Bestandsgebäude orientieren.

Im Anschluss übergibt Herr Heynkes das Wort an Herrn Grune.

Herr Grune stellt die Genossenschaft kurz vor und erklärt die Ziele des Mehrgenerationenwohnens als Interessent und Teil der Genossenschaft an diesem Projekt. Er weist darauf hin, dass zwei MGHs geplant sind und die Wohnungen auch schon an Interessierte vermarktet sind.

Herr Heynkes ergänzt, dass er derzeit der Investor und Inhaber ist und die ersten Schritte, den Anbau und die Sanierung des Restaurants Winkelmann finanziert hat. Das Mehrgenerationenhaus wird von der Genossenschaft finanziert.

Herr Beneke, stellvertretender Vereinsvorsitzender von Gut Einern e.V. erklärt die Ziele des Vereins Gut Einern e.V.. Die Farm befasst sich mit dem biologischen Anbau von Nahrungsmitteln. Derzeit wird auf einem kleinen Teil der Fläche bereits eine flächensparende - Vertical Farming -, Anbauvariante betrieben. Mit Umsetzung des Projektes soll Vertical Farming deutlich vergrößert werden. Der Ertrag soll lokal in der Gastronomie und dem Hofladen verwertet beziehungsweise verkauft werden. Insgesamt soll Altes mit Neuem verbunden und Nachhaltiges geschaffen werden.

Die Vorteile bei den Mehrgenerationenhäusern liegen an dem reduziertem Wohnraumbedarf, da der Fokus auf Gemeinschaft und Gemeinschaftsräume, wie beispielsweise einer großen Küche und einer Werkstatt liegen.

Zudem wird auch Wert auf Bildungsprojekte in dem Vorhaben gelegt. Insgesamt gibt es diverse Förderprojekte, wie RegionNRW und das Lernmobil, die von Herrn Beneke ausführlich erläutert werden.

Herr Walter ergänzt zum Abschluss, dass die Stadt Wuppertal das Projekt grundsätzlich begrüßt und unterstützt. Es wurden bereits auf Veranlassung des Gestaltungsbeirates, der informellen Bürgerveranstaltung vor 2 Jahren sowie auf schriftlichen Anmerkungen, Veränderungen vorgenommen. Wichtig ist es, dass eine gemeinsame Lösung gefunden wird. Nichtsdestotrotz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes ein formeller Akt. Das Ergebnis ist offen. Letztendlich ist es eine politische Entscheidung, ob der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Weiteren leitet Herr Walter die Diskussionsrunde ein und weist darauf hin, dass man dankbar über Lob, Kritik und Hinweise sei. Insbesondere da die Nachbarschaft über gute Ortskenntnisse verfügt und sich so in das Projekt einbringen kann.

Ein Bürger (1), der am Dellbusch, direkt südlich des vorgesehenen MGHs wohnt, trägt drei Aspekten vor:

Er stellt die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen insbesondere hinsichtlich der MGH im Süden des Plangebietes zu den angrenzenden Reihenhäusern in Frage. Nach seiner Auffassung müssten aufgrund der Höhen mit Kellergeschoss mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Zudem weist er auf die schützenswerte Hecke zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bauung hin. Er stellt die Frage, ob die Bauung, die Abstandsfläche zur Hecke oder zu dem Grundstück einhalten muss.

Der nächste Aspekt bezieht sich auf Elektrofahrzeuge, die im Keller untergebracht werden sollen. Diese seien aufgrund der Explosionsgefahr gefährlich. Er fragt, ob der Zugang zum Keller brandschutzgerecht sei und ob die Materialien der oberen Geschosse im Falle eines Brandes Standsicherheit aufweisen.

Herr Heynkes geht zuerst auf die Brandgefahr ein und erläutert, dass es Studien gibt, aus denen hervorgeht, dass E-Autos eine geringere Brandgefahr darstellen.

Herr Heynkes zeigt eine Abbildung mit den Distanzen zwischen dem MGH und der Bestandsgebäude. Der Abstand zwischen Gebäude zu Gebäude liegt mindestens bei 9,90 m, teilweise sogar bei 14,50 m.

Ein Bürger (1) erwähnt, dass die 9,90 m bzw. 14,50 m nicht die Abstandsflächen der Bauordnung seien. Zudem weist er darauf hin, dass sich der angrenzende Gehweg Privateigentum befindet. Die Abstandsflächen müssten zu dem Gehweg eingehalten werden.

Herr Heynkes geht auf das vorgebrachte ein und zeigt anhand eines anderen Plans die Abstandsflächen. Die gesetzlich vorgegeben Abstandsflächen werden zur Grundstücksgrenze des Vorhabens eingehalten.

Herr Walter ergänzt, dass die Abstandsflächen in der Bauordnung NRW (BauO NRW) genau geregelt sind und erst im Bauantragsverfahren zwingend nachgewiesen werden müssen. Die Abstandsflächen betragen laut Bauordnung mindestens 3 m. Das Planungsrecht schaut darüber hinaus und fokussiert die Verträglichkeit.

Ein Bürger (1) weist darauf hin, dass sich schon vor zwei Jahren eine Initiative gegründet hat und man damals schon die Gedanken zu den erforderlichen Abständen und zum Schutz der Hecke eingebracht hat. Er erwähnt, dass die Hecke ein älteres Biotop mit Bäumen sei und bereits ein anderes Biotop im Plangebiet entfernt wurde. Er fragt erneut, ob der Abstand zur Hecke oder zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss.

Herr Walter antwortet, dass sich die 3 m auf die Grundstücksgrenze beziehen. Die Hecke kann in den Abstandsflächen liegen. Auch sind Nebenanlagen gemäß § 6 BauO NRW in Abstandsflächen zulässig.

Weiterhin sei zu klären, wie schützenswert die Hecke ist und wie der Abstand zum Neubau und zur Bestandsbebauung eigentlich ist.

Ein Bürger (1) erwähnt erneut, dass die Hecke erhalten bleiben muss. Der Naturschutz sei gleicher Meinung.

Herr Walter erläutert, dass es in der Regel Eingriffe gibt, wenn man baut. Am Ende muss man abwägen, ob die Hecke erhalten bleiben kann. Hier stellt sich die Frage, ob Hecke oder Projekt. Die Tiefgarage ist notwendig für die Umsetzung des Projektes, sodass die Hecke eventuell entfallen kann. Hierzu ist aber gegebenenfalls eine Auflage notwendig, so dass eine neue Hecke gepflanzt werden muss. Im Weiteren macht er deutlich, dass nicht alle Bäume erhalten bleiben können.

Herr Heynkes ergänzt, dass die Hecke lange Zeit nicht zurückgeschnitten worden sei. Daher liege diese auch auf dem Nachbarsgrundstück, was eigentlich nicht zulässig sei. Aufgrund dessen werde diese jetzt zurückgeschnitten.

Ein Bürger (1) erwähnt, dass die Hecke von einem anderen Anwohner immer gepflegt wurde. Es wurde auch ein Radikalschnitt versucht, den er aber verhindern konnte. Der Bürger bringt einen weiteren Aspekt hervor und erwähnt, dass eine aus Asbest bestehende Halle im Plangebiet gebrannt hat und notdürftig geflickt wurde sowie jetzt unter Naturschutz stehe. Man könnte hier weitere Nutzungen unterbringen anstatt die Halle abzureißen.

Ein Bürger (2) fragt, wie die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Geschossigkeiten in dem neuen Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, da im alten Bebauungsplan nur eine GRZ von 0,3 zulässig war. Die angrenzenden Bestandsgebäude haben eine Geschossigkeit von II und I. Im Norden durfte nur eingeschossig gebaut werden.

Herr Heynkes erläutert die Geschossigkeiten anhand des städtebaulichen Entwurfes.

Herr Walter ergänzt, dass die GRZ wichtig ist, aber erst im weiteren Verfahren bestimmt wird. Die Geschossigkeit wird heutzutage nicht mehr unbedingt festgesetzt. Viel wichtiger ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe. Bei einer festgesetzten Geschossigkeit von II können beispielsweise immer noch Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, gebaut werden. Um das zu vermeiden, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Planung ist noch in einem frühen Stadium, daher gibt es noch keine Planzeichnung und Festsetzungen. Anhand des alten Plans werden die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen erläutert. Herr Walter macht aber deutlich, dass es mit der Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich zu einer dichteren Bebauung kommt als bislang zulässig.

Ein Bürger (3) bringt mehrere Punkte hervor. Die folgenden Aspekte werden genannt: In der Präsentation wurde erwähnt, dass das Vertical Farming 5x so groß wie jetzt werden soll. Hier sei mit einer hohen Lautstärke zu rechnen, insbesondere durch Lüftungs- und Klimaanlageanlagen und großen Fahrzeugen. Zudem wird gefragt, wie die Höhenplanung direkt angrenzend zur Straße vorgesehen ist.

Durch die Tiefgarage komme es zu einem Eingriff in den Boden. Das Quellgebiet des Deilbaches liege aber im Plangebiet. Das Deilbachtal stehe unter Naturschutz.

Letzte Woche habe das Erntedankfest stattgefunden. Die Straßen waren voll mit parkenden Fahrzeugen, was eine gefährliche Situation hervorgerufen hat. Der Übergang über die Straße sei sehr gefährlich.

Die vorgesehene zusätzliche Versiegelung widerspreche dem Ziel der Nachhaltigkeit. Das Naturschutzgebiet werde versiegelt und den Tierarten werde geschadet.

Herr Heynkes erläutert, dass die Stadt Wuppertal die Verlegung der Straße vorsieht, sodass der Bürgersteig vor der Gaststätte Winkelmann von 0,5 m auf 1,5 oder 2 m verbreitert werde. An dieser Stelle habe man eine gute Sicht in beide Richtungen. Zudem sei eine Tempolimit von 30 km/h in Diskussion.

Bei dem Erntedankfest waren viele Leute und es waren nur die 20 Parkplätze der Gaststätte Winkelmann vorhanden. Zukünftig werden mehr Parkplätze, (insgesamt ca. 100) zur Verfügung stehen. Das Fest findet nur einmal im Jahr statt, trotzdem wird es mit dem Parken schwierig bleiben. Der Alltag sehe jedoch anders aus.

Herr Walter ergänzt, dass niemand von dem Amt Straßen- und Verkehrsplanung anwesend sei. Das Thema Verkehr sei aber ein sehr vielfältiges und emotionales Thema. Die Verkehrsbehörde kenne das Problem und arbeite an einer Lösung. Derzeit wird auch ein Verkehrsgutachten erstellt. Bei der Straßenverlegung seien die Aspekte des Baus und der Finanzierung wichtige Punkte, die es noch zu klären gilt.

Zum Thema Lärm weist Herr Walter darauf hin, dass der voraussichtliche Lärm aus der Landwirtschaft und dem geplanten Gewerbe näher untersucht werden muss. Die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Mischgebiet bzw. Wohngebiet müssen eingehalten werden. Der Lärm wird im weiteren Verfahren untersucht.

Die erwähnte Bachquelle wird im weiteren Verfahren geprüft.

Eine Artenschutzprüfung ist bereits erfolgt. Streng geschützte Arten kommen nicht vor. Allgemein handele es sich bei der Versiegelung um ein Zielkonflikt. In diesem Fall sei

eine Entwicklung notwendig. Wohnraum wird benötigt, so dass es zu einer Abwägung zwischen den Schutzgütern kommt. Als Ausgleich zur Versiegelung sind Begrünungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung vorgesehen.

Herr Heynkes ergänzt, dass es nicht nur zur Versiegelung kommt, sondern zum Teil auch zur Entsiegelung einzelner Flächen. Zudem soll wasserdurchlässiger Bodenbelag verwendet werden.

Ein Bürger (4), der am Dellbusch wohnt fragt, von wo bis wo denn die Tempo 30 Zone errichtet werden solle.

Herr Heynkes erläutert, dass die Stadt das nicht entscheiden könne. Die Kommune hat keinen Einfluss auf die Planung der Straße Einern. Dies müsse mit dem Land geklärt werden. Schön wäre es, wenn eine Änderung beschlossen würde, dass Kommunen mehr Einfluss haben.

Ein Bürger (4) fügt hinzu, dass es durchgängig bis zum Kreisel Tempo 30 sein sollte.

Herr Heynkes ergänzt, dass man eine Bürgerbefragung zu dem Thema machen könnte.

Herr Walter erläutert, dass Tempo 30 nicht Angelegenheit des Bebauungsplanes ist. Auch die Ausgestaltung der Straße sei nicht Angelegenheit des Planungsrechtes. Die Bedenken und Anregungen werden aber mitgenommen und an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Ein Bürger (5) weist darauf hin, dass der Bereich westlich der Gastronomie regelmäßig zugeparkt sei. Als Anregung bringt er eine Fußgängerbrücke hervor, die auch gleichzeitig eine bessere Anbindung der beiden Planbereiche bezwecke.

Herr Heynkes erläutert, dass die Parkplatzsituation bereits diskutiert wurde. Eine Brücke würde eine lange Konstruktion auf beiden Seiten bedeuten und 90% der Menschen würden diese nicht nutzen, sondern weiterhin die Straße ebenerdig überqueren.

Herr Rücker erläutert, dass das Thema Verkehr schon oft in der Bezirksvertretung diskutiert wurde und dass es sich hier aber um eine überbezirkliche Straße handelt. Die Probleme wurden schon häufiger an die Stadt getragen. Auch als es um die Planung der bereits bestehenden Bebauung ging. Alles, was eine Verbesserung hervorrufen kann, soll geprüft werden. Die Bezirksvertretung wird hierzu gehört und kann Maßnahmen empfehlen.

Aber es seien auch Grenzen gesetzt, wie beispielweise bei der Brücke. Zuerst soll die Situation im Rahmen des Verkehrsgutachtens analysiert und bewertet werden. Im Anschluss sollen weitere Gespräche stattfinden.

Herr Rücker weist auf die Bezirksvertretung hin und darauf, dass alle Bürger herzlich eingeladen sind.

Ein Bürger (3) erwähnt, dass sowieso zu schnell gefahren werde. Und wenn die Kurve nicht so eng sei, lädt es noch mehr zum schnell fahren ein. Auf der anderen Seite sollte auch ein Bürgersteig entstehen. Zudem wird gefragt, wer denn die Gutachten erstellt.

Herr Walter erläutert, dass es die gängige Praxis im Bebauungsplanverfahren sei, dass die Gutachten von den Investoren in Auftrag gegeben und bezahlt werden. Die Beauftragung durch den Investor ginge auch schneller, da sich die Stadt erstmal Angebote einholen und an einem Vergabeverfahren teilnehmen müsse. Die Stadt Wuppertal ist eine Prüfbehörde. Die Gutachten, wie beispielweise bei dem Thema Lärm werden von dem zuständigen Amt geprüft. Die Gutachten werden neutral erstellt – die Gutachter hätten einen Ruf zu verlieren.

Ein Bürger (5) erwähnt, dass man auch eine Unterführung bauen könnte, was einfacher als eine Brücke wäre. Das Plangebiet sehe aus wie zwei unterschiedliche Gebiete, die nicht miteinander verbunden seien.

Herr Walter antwortet, dass Unterführungen teuer in der Unterhaltung und in dem Bau seien. Zudem werden diese auch nicht genutzt. Der Aspekt wird aber mitgenommen und geprüft. Mit entsprechenden baulichen Maßnahmen sei aber eine sichere Überquerung auch so machbar.

Ein Bürger (1) ergänzt, dass die Einwände bereits vor 2 Jahren rechtzeitig hervorgebracht wurden. Diese sollen berücksichtigt werden. Jede Planung kostet Geld und eine Doppelplanung soll vermieden werden und nicht zur Last der Anwohner bzw. der Gemeinschaft ausfallen.

Eine Bürgerin (1), die an der Straße Mollenkotten wohnt, ist nicht direkt betroffen, weist aber darauf hin, dass es sich grundsätzlich um ein gutes Vorhaben handle, dass die Region aufwerte. Dieses sollte man auch anerkennen.

Eine Bürgerin (2) schließt sich der Meinung der vorherigen Bürgerin an und erwähnt die Aufwertung und Offenheit der Quartiersentwicklung. Das Miteinander sei trotz verschiedener Bedürfnisse gut. Es sollen generationsübergreifende Angebote geschaffen werden, was zu begrüßen sei. Man sollte sich nicht zu sehr auf Kleinigkeiten konzentrieren und auf jeden cm Wert legen, sondern eher das Ganze betrachten.

Ein Bürger (1) stellt klar, dass er als Anwohner nicht vorhabe, ein gutes Projekt zu boykottieren, sondern lediglich auf bestimmte Dinge hingewiesen und sich Gedanken gemacht habe. Es handle sich hier auch um positive Bemühungen.

Eine Bürgerin (2) antwortet, dass die Intention des Bürgers 1 falsch interpretiert wurde. Die Bürgerin wollte deutlich machen, dass es durch das Projekt zur Quartiersaufwertung komme und sich dafür aber auch etwas verändern muss.

Herr Rücker begrüßt den Meinungsaustausch. Rechtliche Beschränkungen würden im Bebauungsplanverfahren bedacht und berücksichtigt. Auch wenn das Projekt zu begrüßen sei, müssen alle Bedingungen und Beschränkungen beachtet werden. Die Anregungen werden von Seiten der Verwaltung und Politik im Interesse aller Bürgerinnen und Bürger geprüft.

Herr Walter unterstützt diese Aussage und ergänzt, dass die Umsetzung nur möglich sei, wenn alles passe.

Herr Grune ergänzt, dass ein Vermessungsingenieur die Abstandsflächen geprüft hat und versichert die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Ein Bürger (1) erwähnt, dass er den Entfall von Bäumen bedaure.

Ein Bürger (6) äußert, dass die landwirtschaftliche Fläche damals ein Landschaftsfenster war und fragt, ob dieses noch aktuell sei und wie sich das mit der Planung, insbesondere mit dem geplanten Hotel, verträgt.

Herr Walter erläutert, dass der Bebauungsplan 848 noch rechtsgültig sei. Mit in Krafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der derzeit gültige Plan in diesem Bereich aufgehoben und die Entwicklung des Landschaftsfensters wird dann zurückgenommen. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche soll erhalten bleiben. Heutzutage gebe es eine andere Zielsetzung als damals. Auch hier finde eine Abwägung der unterschiedlichen Belange statt. Das Landschaftsfenster sei nicht primär.

Herr Heynkes erwähnt, dass der Stadtrat das damals so gesehen habe. Jetzt gebe es einen engen Dialog dazu. Durch das Projekt werden ca. 40 Wohneinheiten und eine

Tiefgarage geschaffen, dem das Landschaftsfenster zum Opfer falle. Dies wurde im Rahmen der Abwägung begünstigt.

Herr Walter erwähnt, dass es ein langer Prozess war und auch weiterhin bleiben werde. Die städtebaulichen Aspekte wurden zulasten des Fensters schwerer gewichtet.

Ein Bürger (7) fragt, ob die Ausgleichsfläche bestehen bleibt.

Herr Walter antwortet, dass die Ausgleichsfläche nicht Teil des Vorhabens sei und diese bestehen bleibe, zumal diese auch die Ausgleichsfläche der angrenzenden Bebauung sei.

Ein Bürger (1) geht erneut auf die „Asbestscheune“ ein und fragt, warum diese unter Denkmalschutz steht.

Herr Heynkes antwortet, dass die Scheune nicht unter Denkmalschutz stehe. Zudem besteht lediglich das Dach zu Teilen aus Asbest. Diese Bauweise sei damals üblich gewesen.

Herr Rücker stellt fest, dass seitens der Bürgerinnen und Bürger keine weiteren Anregungen hervorgebracht werden. Mit dem Hinweis, dass noch weitere Fragen gestellt werden können, wird die Diskussionsrunde beendet. Zudem wird darauf hingewiesen, dass man sich im Rahmen der Offenlage, die 4 Wochen andauert, erneut einbringen kann.

Für die Richtigkeit

Larissa Zündorf