

## **Behandlung der Anregungen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung zum Bebauungsplan 1183 – Wendehammer „Am Opphof“ –**

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

### **Beteiligung der Nachbargemeinden**

Die Nachbargemeinden wurden nicht beteiligt, da keine Betroffenheit erkennbar ist.

### **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**

Protokoll über die Bürgerdiskussion am 17.04.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

<b>Allgemeines:</b>	
<b><u>B-Plan Verfahren :</u></b>	1183 – Wendehammer Am Opphof -
<b><u>Veranstaltungsort:</u></b>	Mensa der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler
<b><u>Termin und Dauer:</u></b>	17.04.2013, 18.05 – 19.00 Uhr
<b><u>Leitung:</u></b>	Herr Bezirksbürgermeister Lüppken
<b><u>Teilnehmerzahl:</u></b>	ca. 30 Personen
<b><u>Verwaltung:</u></b>	Herr Kassubek (Stadtplaner), Frau Sassenhagen (Stadtplanerin), Frau Dunkel (Technik und Protokoll) Ressort 105.1
<b><u>Bauträger/Architekt:</u></b>	Herr Geldmacher (Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft Wuppertal-Mitte (GMW)), Herr Rathke (Rathke Architekten)

<b>Eingangserläuterungen der Verwaltung und des Bauträgers:</b>	
<u>Herr Bezirksbürgermeister Lüppken</u> begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und führt mit einleitenden Worten in die Bürgerdiskussion ein.	
<u>Herr Kassubek</u> erläutert die Gründe für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens 1183 –Wendehammer Am Opphof- und den formellen Ablauf eines solchen Verfahrens. Er erklärt insbesondere in welcher Weise die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren einfließen und berücksichtigt werden.	
<u>Herr Geldmacher</u> stellt den Anwesenden die Überlegungen zu den geplanten Investitionen an den der GMW gehörenden Gebäuden in der Straße „Am Opphof“ vor. Es soll ein nachhaltiger Umbau unter	

anderem mit Wärmedämmung und dem Anbau von Balkonen vorgenommen werden.

Herr Rathke stellt sein Planungsbüro anhand einer Präsentation von Projekten / Referenzen vor.

Er zeigt Luftbildaufnahmen des Plangebietes, um die Lage der betreffenden Gebäude darzustellen und um aufzuzeigen, dass es den Gebäuden, um zukunftsfähig zu sein, an Wärmedämmung und Balkonen fehlt und die Dächer sanierungsbedürftig seien.

Daher sei man zu der Überlegung gekommen, um die Investitionen wirtschaftlich zu gestalten, auf die Gebäude ein weiteres Geschoss aufzusetzen und Pultdächer anstatt Satteldächer zu planen. So würde die Gesamtenergiebilanz und die Flächeneffizienz der Gebäude wesentlich verbessert werden. Diese Umgestaltung löse allerdings weitere Veränderungen aus. Die Trockenmöglichkeiten in den Dachgeschossen würden entfallen und in den Sockelgeschossen neu eingerichtet werden. Auch der Eingangsbereich der Häuser würde komfortabler gestaltet werden. Zusätzlich sollen im Bereich des Wendehammers weitere PKW-Stellplätze entstehen.

Herr Rathke stellt dar, dass die Neugestaltung der Gebäude unter dem Aspekt der Verbesserung der Wohnsituation für die Mieter geplant würde und nicht um die Renditen zu erhöhen, dies sei nicht das Ziel der GMW, bei der es sich um eine nicht gewinnorientierte Genossenschaft handle.

Er erläutert weiter, dass der Umbau unter laufendem Betrieb vorgenommen werden müsse.

Es würde in wenigen Tagen in Leichtbauweise das weitere Geschoss aufgesetzt werden.

Der erste Bauabschnitt soll in 2015 und der zweite in 2016 durchgeführt werden.

Abschließend erklärt Herr Rathke, dass es sein Ziel sei, ein stimmiges Gesamtkonzept umzusetzen, das in den Belangen, in denen es zur Zeit Probleme gebe, wie zum Beispiel die feuchten Keller oder die unzureichende Parkplatzsituation, für alle Verbesserungen schaffe.

#### **Diskussion:**

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken führt nun durch die Diskussion.

Zu der Parkplatzsituation merkt ein Bürger an, dass bei weiteren Wohnungen auch wesentlich mehr Stellplätze für die dazukommenden PKW benötigt würden und Anwohner der „Mirker Höhe“ häufig den knappen Parkraum mitnutzten. Dadurch würde die Parksituation weiter verschärft.

Herr Rathke signalisiert, dass daran gearbeitet würde und durch die Verwaltung unter Umständen Anwohnerparkplätze geschaffen werden könnten.

Eine Bürgerin fragt nach, ob die jetzt bestehenden Garagen wegfallen würden.

Dazu erläutert Herr Geldmacher, dass die Garagen, die als solche nicht zu nutzen seien (zu steile Ein-, Ausfahrrampe), zu Kellerräumen umgebaut würden, für die PKW jedoch neue Stellplätze errichtet würden. Die anderen Garagen blieben voraussichtlich bestehen.

Eine weitere Bürgerin äußert die Sorge, dass die Häuser durch den Balkonanbau zu massiv würden, durch weitere Stellplätze zu viele Grünflächen überbaut würden und dadurch die Wohnqualität sehr leiden würde. Außerdem sollten die Balkone nicht an der Straßenseite der Gebäude angebaut werden, da es dort durch Verkehrslärm zu laut sei. Eine weitere Sorge sei, dass die Möglichkeit Wäsche zu trocknen wegfallen würde.

Diesen Bedenken schließen sich mehrere Bürger an.

Herr Geldmacher stellt dar, dass er bei einer Ortsbesichtigung den Eindruck einer ruhigen Straße hatte und seine Überlegungen dahin gingen, die Balkone nicht über die jetzt schon vorhandenen Terrassen bauen zu wollen, um hier niemanden zu beeinträchtigen. Eine weitere Überlegung wäre die Himmelsrichtung gewesen, denn er hätte den Eindruck erhalten, dass Balkone auf der Südostseite günstiger gelegen wären.

Dies verneinen die Bürger. Die Sonne bescheine ab 16.00 Uhr bis zum Sonnenuntergang eher die Rückseite der Gebäude im Südwesten und dort sei es auch wesentlich ruhiger. Es besteht weiter die Sorge, dass die Straße nach dem Umbau zu schmal werden könne, zum Beispiel für Rettungsfahrzeuge.

Herr Rathke merkt dazu an, dass die Balkone an die Wohnzimmer gebaut werden sollten und wenn die Wohnzimmer an dieser Gebäudeseite lägen, gehörten die Balkone auch hierher. Es würde sich mit den Grundrissen der Wohnungen auseinandergesetzt werden, um für die Mehrheit der Mieter eine gute Lösung umzusetzen.

Zur Stellplatzsituation verspricht er, dass sich die Situation nicht verschlechtern würde. Er stellt den Bürgern außerdem Parksyste, als private Stellplätze vor, die allerdings von den Mietern zu finanzieren wären.

Herr Lüpken merkt weiterhin an, dass sich der Straßenquerschnitt nicht, wie befürchtet, verändern (schmäler) würde. Weiterhin macht er den Vorschlag, dass sich die Bezirksvertretung auf Anfrage um Anwohnerparkplätze, die aber kostenpflichtig seien, kümmern könne.

Ein Bürger fragt nach, ob sich bei so alten und schon länger in schlechtem Zustand befindenden Gebäuden eine Sanierung lohnen würde, ob es einen Finanzierungsplan der GMW gebe und wie die Kosten auf die Mieter umgelegt würden.

Herr Geldmacher erläutert, dass es das Ziel der GMW sei die Häuser energetisch zu sanieren, um sie wirtschaftlich zu gestalten. Er geht von circa 30,- € Mieterhöhung aus, kann es aber nicht genau sagen. Er bietet den Anwesenden an, sich mit ihm telefonisch in Verbindung zu setzen, um über die zu erwartende Mieterhöhung zu sprechen. Es würde auch überlegt werden, in wie weit die GMW den Mietern während der Umbauphase monetär entgegen kommen könnte.

Herr Lüpken ergänzt dazu, dass es auch gesetzliche Grundlagen gebe, an denen sich eine Mieterhöhung nach energetischem Umbau orientieren müsse.

Ein Bürger fragt nach, welche Heizsysteme vorgesehen wären.

Herr Geldmacher macht hierzu die Angabe, dass Brennwertheizungen eingebaut würden, aber keine neuen, größeren Heizkörper, wie es ein Mieter befürchtet, dafür eingebaut werden müssten. Das wisse er aus Erfahrungen bei anderen Häusern.

Eine Bürgerin, die im Erdgeschoss wohnt bittet darum, weiterhin Rollos an ihren Fenstern als Einbruchschutz zu behalten.

Dies wurde ihr von Herrn Geldmacher zugesichert.

Es wird nachgefragt, wie die Warmwasserversorgung zukünftig geregelt werden soll.

Dazu sagt Herr Geldmacher, dass das Warmwasser über einen Wärmetauscher erhitzt werden soll.

Eine Bürgerin stellt nochmals in Frage, ob es wirklich sein müsse, dass noch mehr Wohnungen geschaffen würden.

Herr Geldmacher versucht dafür Verständnis zu erhalten, dass die Sanierung ohne neue Mieter nicht finanzierbar sei und die GMW einen möglichst hohen Standard für die Mieter umsetzen möchte. Dies wäre ohne die Aufstockung nicht möglich. Es würden jedoch Überlegungen angestellt, die, im aufgesetzten Geschoss, neu errichteten Wohnungen mit einem großen Querschnitt herzustellen, um so die

Neumieterzahl so gering wie möglich zu halten.

Auf die Frage einer Bürgerin zum konkreten Baubeginn, stellt er in Aussicht, dass der Bauantrag im ersten Quartal 2014 gestellt werden könnte, aber erst in 2015 mit dem Baubeginn zu rechnen sei. In einem Jahr könnten konkrete Daten genannt werden.

Die weiteren Wortbeiträge der Bürger wiederholen die bisher vorgetragenen.

Zusammenfassend ist es den Bürgern wichtig, dass

1. die Balkone an der ruhigen, der Straße abgewandten Seite des Hauses angebracht werden und über die Wohnzimmer zu begehen sind.
2. Es sollen ausreichend Trockenmöglichkeiten für Wäsche bereitgestellt werden, wenn die Speicher wegfallen.
3. Die Parkplatzsituation in der Straße soll verbessert werden und es wird angeregt neue Garagen oder Stellplätze herzurichten.

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken verweist nochmals auf die Möglichkeiten der Mitwirkung der Bürger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bedankt sich für die konkreten Hinweise der Bürger und die konstruktive Diskussion und schließt diese um 19.00 Uhr. Im Anschluss finden noch zahlreiche Einzelgespräche statt.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel  
(Protokollführerin)

**Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1183 –Wendehammer „Am Opphof“- und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 05.12.2014.**

**Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

**Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen (Sortierung nach Datum der Stellungnahme):

## **Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stellungnahme vom 04.11.2014**

Der KBD nimmt wie folgt Stellung:

1. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Der KBD empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Geschützstellung).
2. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
3. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Abwägungsvorschlag zu 1. und 3.: Der Stellungnahme wird gefolgt**

Auf Grund der Empfehlung des KBD ist im Bereich der ehemaligen Geschützstellung bzw. den dazugehörigen Gräben und beeinflussten Umfeld eine orientierende Untersuchung durchgeführt worden. Die Ergebnisse zeigen auf, dass sich im Umfeld von der ehem. Geschützstellung eine künstliche Anschüttung mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 1,4 m befindet. An anthropogenen Beimengungen wurden nur vereinzelt Ziegel-/Schieferstücke erbohrt. Die ehemalige Flakstellung ist offensichtlich nach dem 2. Weltkrieg zurückgebaut worden. In den Sondierungen wurden weder Reste einer wie auch immer gearteten Bebauung, noch wurden Hinweise auf Munitions- oder Sprengstoffrückstände festgestellt. Dieses wird auch weitgehend durch die chemischen Analysen bestätigt. Die Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch („Direktpfad“) haben ergeben, dass die Prüfwerte für das sensibelste Nutzungsszenario Kinderspielen unterschritten werden, wobei bei der vorhandenen sowie zukünftigen Nutzung nur ein Szenario Park- und Freizeitanlage heranzuziehen wäre. Nur die PAK-Gehalte des Oberbodens sind in ihrem Löslichkeitsverhalten leicht auffällig. Dieses ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser relevant, der aber grundsätzlich nutzungsunabhängig zu beurteilen ist. Die genauere Betrachtung der kleinräumigen - nur in den oberen 30 cm - festgestellten Prüfwertüberschreitung der PAK-Gehalte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser lassen insgesamt keine grundsätzliche Grundwassergefährdung erwarten.

Gegen den B-Plan 1183 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

### **Abwägungsvorschlag zu 2.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Auf Grund der Ergebnisse der Untergrunderkundung und der chemischen Analysen besteht kein Anlass nach 1945 erfolgte Aufschüttungen bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben

## **WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 14.11.2014**

Der Fachbereich Stadtentwässerung nimmt wie folgt Stellung:

Die hydraulische Überprüfung hat ergeben, dass kein zusätzliches Regenwasser in den Regenwasser Kanal "Opphofer Straße", Schachtnummer R 29668 eingeleitet werden darf. Es darf aus dem Bauungsplangebiet nur eine gedrosselte Wassermenge eingeleitet werden, die dem Ist-Zustand entspricht.

### **Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

Die geplanten Baumaßnahmen beziehen sich auf den vorhandenen Gebäudebestand und entsprechen dem Ist-Zustand der Größe der Dachflächen, lediglich Flächen untergeordneter Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze) kommen hinzu. Um eine Erhöhung der eingeleiteten Regenmengen, über die neuen Garagendächer, zu vermeiden, können diese Flächen nach einer entsprechenden Berechnung unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, in eine entsprechende Versickerungs-

anlage abgeleitet werden. In Verbindung mit einem versickerungsfähigen Pflaster, im Bereich der Stellplätze, bleibt die eingeleitete Regenmenge konstant.

Maßnahmen oder Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Die ordnungsgemäße Entwässerung wird im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

Der Fachbereich Projektierung Anlagen, Leitungen Strom merkt an: Im betroffenen Bereich liegende Stromversorgungsanlagen sind zu beachten. Sofern Baumstandorte geplant sind, ist ein Abstand von mindestens 2,5 Meter zu den vorhandenen Anlagen zu berücksichtigen.

Der Fachbereich Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung gibt folgende Stellungnahme ab: Zwischen Haus Nr. 22 und Haus Nr. 28 befinden sich Gas- und Wasserversorgungsleitungen teils im Wegbereich, teils südlich direkt daneben (Gemarkung Elberfeld, Flur 25, Flurstück 145). Die Leitungen versorgen Haus Nr. 24.

**Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Der Hinweis zu den Gas- und Wasserversorgungsleitungen im Wegbereich wird berücksichtigt. Die Leitungstrasse verläuft innerhalb eines privaten Wohnweges, der zur Erschließung des Wohngebäudes Am Opphof 24 dient, zwischen den Häusern Am Opphof 22 und 28. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des festgesetzten WA eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gr, Fr, Lr (1)) zu belastende Fläche fest. Durch diese bestandsorientierte Festsetzung wird die Fläche gesichert und eine Bebauung ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Kanaltrasse setzt der Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten WA für die Trasse eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche fest. Das Leitungsrecht Lr ( 2) wird zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

**Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Krefeld, Stellungnahme vom 04.12.2014**

Der Landesbetrieb nimmt wie folgt Stellung:

Die Belange der Autobahnniederlassung Krefeld werden durch die im Nahbereich des Plangebietes verlaufende Autobahn 46, Abschnitt 35 berührt. In den nachfolgenden detaillierten Planungs- und Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtet und eingehalten werden.

Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen sowie die Ausweisung und Bemessung von erforderlichen Schutzvorkehrungen liegen in der Zuständigkeit der Stadt Wuppertal.

Zur Vermeidung von Planungskollisionen sind Aussagen zu ggfls. erforderlich werdenden externen Kompensationsmaßnahmen frühzeitig mitzuteilen.

**Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt**

Der Hinweis zu den anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz wird durch die Eintragung der Schutzzonen in der Plankarte als nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt.

Der Hinweis auf Verkehrsemissionen und erforderliche Schutzvorkehrungen ist durch die Festsetzung von passivem Lärmschutz gemäß der DIN 4109 berücksichtigt. In der Plankarte wird in der mit einer Signatur kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Der Nachweis wird im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

#### **Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Immissionsschutz, Stellungnahme vom 05.12.2014**

Es wird mitgeteilt, dass der Planbereich innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Wuppertal 2013 und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 1 liegt. Zur Verbesserung der Luftqualität sind im Luftreinhalteplan Maßnahmen der Luftreinhalteplanung aufgeführt. Angeregt wird im Bauleitplanverfahren die Luftreinhalteplanung zu thematisieren und zu prüfen, ob aus dem Maßnahmenkatalog -bezogen auf das Planvorhaben- Maßnahmen mit eingebunden und umgesetzt werden können

#### **Abwägungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, für die aufstehenden Gebäude auf den Grundstücken Am Opphof 20-32 und 27-37 eine Aufstockung und qualitative Aufwertung der bestehenden Wohnraumes einschließlich einer umfangreichen Sanierung zu ermöglichen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Maßnahmen auf Basis des vorhandenen Gebäudebestandes bestehen innerhalb des Bebauungsplangebiets keine sinnvollen Umsetzungsmöglichkeiten von Maßnahmen zur Luftreinhaltung.