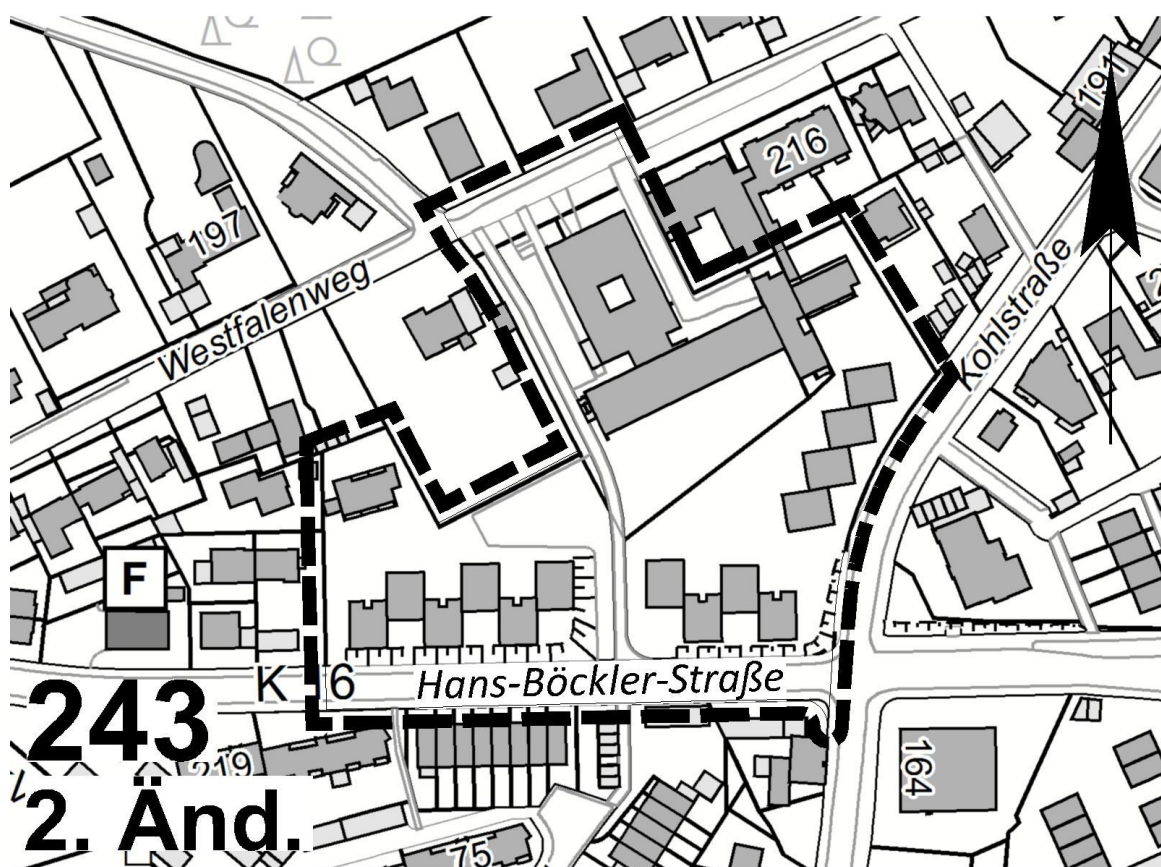


ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-
Stiftung – 2. Änderung



Stand November 2024

Satzungsbeschluss

Abwägungsvorschläge zu den insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 Öffentliche Bürgerdiskussion 1.1.1 Protokoll der Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 1.1.2 Abwägung der Inhalte der Veranstaltung	Datum 29.08.2023
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 WSW Energie und Wasser AG <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Bezirksregierung Arnsberg Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Wuppertaler Stadtwerke AG	23.06.2023 02.08.2023 13.07.2023 27.06.2023 23.06.2023
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024 Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.	
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.1 WSW Energie und Wasser AG <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Deutsche Telekom Technik GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 GASCADE Gastransport GmbH Unitymedia	12.07.2024 05.07.2024 26.07.2024 09.07.2024 10.07.2024

Wuppertaler Stadtwerke AG	12.07.2024
PLEdoc GmbH	26.06.2024
Thyssengas GmbH	26.06.2024

1.1.2 Abwägung der Inhalte der Veranstaltung

Themenblock - Maß der baulichen Nutzung

Ein Bürger fragt nach, wie sich das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes verändern wird.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 243 – 2. Änderung durch die Maßfaktoren: Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ sowie die Anzahl an maximal zulässigen Vollgeschossen bestimmt.

In dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 243 ist die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977. Nebenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird im Rahmen der zweiten Änderung die GRZ von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert in § 17 BauNVO beibehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre daher eine Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Im Zuge des Änderungsverfahrens erfolgt eine Aktualisierung der anzuwendenden BauNVO. So sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die Herstellung der barrierefreien und altersgerechten Wohnungen besondere Anforderungen, wie z. Bsp. an Gebäudezugängen und ausreichenden Bewegungsflächen innerhalb der Wohneinheiten gestellt werden. Dies führt im Gesamten zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung. Um einerseits die bereits bestehende Bebauung abzusichern und andererseits einen zusätzlichen Planungsspielraum für die geplanten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vorhalten zu können, darf die Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs.

4 Satz 3 BauNVO). Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ-Höchstgrenze von 0,8 wird somit eingehalten bzw. unterschritten.

Während § 17 BauNVO bisher vorsah, dass die in dessen Tabelle angegebenen Werte Obergrenzen darstellen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden durften, sind die Werte in der Baunutzungsverordnung 2017 / 2021 nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet. Unter der Beachtung der Bestandssituation dürfen auch abweichende bzw. höhere Werte für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung festgelegt werden, solange die Kommune eine ordnungsgemäße Abwägung trifft.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll die Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,5 erhöht werden. Damit werden nicht nur die bisher festgesetzte Grundflächenzahl im Ursprungsplan, sondern auch der in § 17 BauNVO 2017 / 2021 für Allgemeine Wohngebiete definierte Orientierungswert (0,4) um 0,1 überschritten. Mit der Erhöhung der GRZ wird im Hinblick auf die bessere wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des bereits baulich genutzten Plangebietes ein erweitertes Angebot an sozialen Infrastrukturvorhaben bereitgestellt. Dem Belang der (besonderen) Wohnbedürfnisse wird damit entsprochen. Im vorliegenden Fall wird sich die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte nicht erheblich auf die Gesamtversiegelung im Plangebiet auswirken, da wie bereits dargelegt, im Ursprungsplan die Grundflächen von Nebenanlagen, Zuwegungen sowie Stellplatzflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Durch die Anpassung an die aktuell geltende BauNVO sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen nun mitzurechnen. Daraus ergibt sich, dass im Zuge der geplanten Modernisierungs- und Neubauabsichten der Stiftung die Verteilung zwischen den Flächen der Hauptanlagen (GRZ I) sowie den Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Zuwegungen und von Nebenanlagen (GRZ II) verschieben. Eine übermäßige bauliche Dichte ist durch die Anhebung des GRZ-Wertes somit nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossflächenzahl von 1,2 und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist das Bauvolumen bereits abschließend begrenzt. Durch Einhaltung der Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesichert. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen zu beachten und umzusetzen. Trotz der Erhöhung des GRZ-Wertes sind ausreichend private und halböffentliche Freiräume für alle Wohneinheiten sowie der Pflegeheimbewohner vorhanden. Mit der Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern wird ein Ausgleich zur erhöhten GRZ, ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann weiterhin gewährleistet werden, da der Bereich wie bereits heute ein funktionierendes Erschließungssystem aufweist, welches nicht verändert wird. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass mit dem Seniorenwohnen kein unverhältnismäßig hohes grundstücksbezogenes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Für die Verkehrserzeugung sind somit

hauptsächlich die Beschäftigten, Besucher und Lieferfahrten ausschlaggebend. Hier ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten. Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bushaltestellen „Untenrohleder“ und „Obere Kohlstraße“ sichergestellt, die von mehreren Buslinien angefahren werden.

Die oben aufgeführten Aspekte begründen, dass die geplante Erhöhung der GRZ städtebaulich vertretbar ist. Damit wird im Hinblick auf das Gesamtgefüge ein Planungsspielraum ermöglicht, der zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse dem Bestand entsprechend unterschiedlich festgesetzt: Z=I, Z=IV und Z=II (Z=Zahl der Vollgeschosse).

Im Bereich der Baugebiete WA und WA 1 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Zielsetzung des Planverfahrens auf III festgesetzt. Dabei geht es in erster Linie um eine Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude um ein weiteres Geschoss, um der erforderlichen Barrierefreiheit gerecht zu werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bleiben die bereits festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen größtenteils unverändert, um den jetzigen Bestand dauerhaft abzusichern. Für das Gebäude Kohlstraße 181 wird entsprechend der eingereichten Planung die Geschossigkeit von II auf III angepasst.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in allen Bereichen des Plangebietes entsprechend den Orientierungswerten in § 17 BauNVO sowie in Anlehnung der Anpassung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von II auf III Geschossen von 0,7 auf 1,2 erhöht, um eine höhere Dichte zu ermöglichen.

Themenblock - Gemeinbedarfsfläche – FNP (Flächennutzungsplan)

Ein Bürger erkundigt sich über die Bezeichnung „Gemeinbedarfsflächen“ im Flächennutzungsplan FNP und bittet um die Erklärung, wie im Bereich des Bebauungsplanes der FNP angepasst wird. Des Weiteren wird gefragt, ob nach der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dennoch eine Kita und eine Tagespflege umgesetzt werden kann.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gebäude Hans-Böckler-Str. / Kohlstr. erforderlich, in denen die betreuten / Service-Wohnungen untergebracht sind. Dort ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Von Seiten der Stiftung wird derzeit die Umsetzung sowie die Lage einer Kindertagespflege geprüft. Bei der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wie sie für einen Teilbereich des Bebauungsplanes vorgesehen ist, sind Anlagen für soziale Zwecke und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Eine Kita oder Tagespflege können somit im Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden.

2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023

Während der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

2.1 Stellungnahme: WSW Energie und Wasser AG, 23.06.2023

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

Fachbereich Planung Projektierung Entwässerung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit einem Trennsystem erschlossen. An den S-Kanal können sowohl die Erweiterung des betreuten Wohnens als auch der Neubau angeschlossen werden. Der R-Kanal ist im weiteren Verlauf der Kohlstraße hydraulisch bereits jetzt stark überlastet, so dass einer weiteren Versiegelung durch den Erweiterungsbau und den Neubau von Seiten WSW Energie & Wasser AG nicht zugestimmt werden kann. Bei einer weiteren Versiegelung sind die Niederschlagswassereinleitungen auf die bestehende Menge zu begrenzen und temporär zurückzuhalten, z. B. mittels Retentionsdach oder Rückhaltevolumen. Besser wäre es, soweit das möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Daher ist für die Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 abzustimmen.

Aufgrund von weiter zunehmenden Starkregenereignissen werden abflussreduzierende und mikroklimatisch wirksame Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zur Versickerung und zum temporären Rückhalt von Niederschlagswasser wie z.B. offenes/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung/ Zisternen, Grün-/Retentionsdach, Baumrigolen, Verdunstungsteiche etc. werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Abwägungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Informationen über die möglicherweise anstehenden umfangreichen Kabelverlegungen sind dem Projektträger mitgeteilt worden.

Im Hinblick auf die Modernisierungs- und Neubauabsichten der Stiftung sollen für eine zeitgemäße und dringend notwendige Nutzung der Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 243 angepasst werden. Dabei geht es in erster Linie um einen Umbau bzw. Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude um ein weiteres Geschoss, um der erforderlichen Barrierefreiheit gerecht zu werden. So soll im Rahmen des Änderungsverfahrens grundsätzlich eine höhere Geschossfläche erzielt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erweitert. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung im Änderungsverfahren berücksichtigt. Eine Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers soll durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung erreicht werden. Die Wassertiefe sowie die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers kann durch architektonische Maßnahmen sowie einer geeigneten Freiraumplanung (u.a. durch Erhalt von begrüntem Freibereichen und Baumbestand) gemindert werden. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zum Erhalt begrünter Vorgärten und der Beschaffenheit von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen. Die Gestaltung der Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien trägt dazu bei eine unnötige Flächenversiegelung zu reduzieren und schafft eine zusätzliche Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das jeweilige Vorhaben vorzulegen. Dies ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal gesichert worden. Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind die Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Da es sich im Plangebiet um ein seit Jahrzehnten bestehende Bebauung handelt, ist eine abschließende Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Auf die potentielle Gefahr ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes hingewiesen worden. Sie ist im Rahmen zukünftiger Planungen zu beachten. Die weiteren Maßnahmen zur Bewältigung dieser Gefahren werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation wird damit vermieden.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024

4.1 Stellungnahme: WSW Energie und Wasser AG, 12.07.2024

Fachbereich Planung Projektierung Entwässerung:

Ziel des Projektes an der Kohlstraße ist die Erweiterung bzw. Aufstockung von Bestandsgebäuden und der Neubau eines Gemeinschaftswohngebäudes mit Pflegestützpunkt. Das Plangebiet ist bereits vollständig mit einem Trennsystem erschlossen. An den S-Kanal können sowohl die Erweiterung des Betreuten Wohnens als auch der Neubau angeschlossen werden.

Der R-Kanal ist im weiteren Verlauf der Kohlstraße hydraulisch bereits jetzt stark überlastet, so dass einer weiteren Versiegelung durch den Erweiterungsbau und den Neubau von Seiten WSW Energie & Wasser AG nicht zugestimmt werden kann. Die derzeit gültige GRZ von 0,4 sollte daher nicht erhöht werden. Bei einer weiteren Versiegelung sind die Niederschlagswassereinleitungen auf die bestehende Menge zu begrenzen und temporär zurückzuhalten. In der Würdigung werden die Festsetzungen von Gründächern, begrünter Vorgärten und wasser-durchlässigen Stellplatzflächen angekündigt, die das ermöglichen sollen.

Zum Bauantrag ist daher, wie in der Begründung und der Würdigung zum BPL 243 erwähnt, vom Projektträger ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

Dies wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert.

Schmutzwasser: vorhanden, DN 250 STZ Hans-Böckler-Str., Kohlstraße und Fußweg

Regenwasser: vorhanden, DN 300 STZ Kohlstraße und Fußweg und DN 350 STZ Hans-Böckler-Str.,

Unter den oben genannten Bedingungen haben die WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Planung Projektierung Entwässerung keine Bedenken in Bezug auf die 2. Änderung des B-Plans 243 Kohlstraße / Dr. Heinrich-Feuchter-Stiftung.

Weitere abflussreduzierende und mikroklimatisch wirksame Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zur Versickerung und zum temporären Rückhalt von Niederschlagswasser wie z.B. offen-poriges/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwasser-nutzung/Zisternen, Retentionsdach, Baumrigolen, Verdunstungsteiche oder -mulden etc. werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Abwägungsvorschlag zu 4.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Im Hinblick auf die Modernisierungs- und Neubauabsichten der Stiftung sollen für eine zeitgemäße und dringend notwendige Nutzung der Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 243 angepasst werden. Dabei geht es in erster Linie um einen Umbau bzw. Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude um ein weiteres Geschoss, um der erforderlichen Barrierefreiheit gerecht zu werden. So soll im Rahmen des Änderungsverfahrens grundsätzlich eine höhere Geschossfläche erzielt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erweitert. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung im Änderungsverfahren

berücksichtigt. Eine Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers soll durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung erreicht werden. Die Wassertiefe sowie die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers kann durch architektonische Maßnahmen sowie einer geeigneten Freiraumplanung (u.a. durch Erhalt von begrünten Freibereichen und Baumbestand) gemindert werden. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zum Erhalt begrünter Vorgärten und der Beschaffenheit von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen. Die Gestaltung der Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien trägt dazu bei eine unnötige Flächenversiegelung zu reduzieren und schafft eine zusätzliche Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das jeweilige Vorhaben vorzulegen. Dies ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal gesichert worden. Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind die Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Da es sich im Plangebiet um ein seit Jahrzehnten bestehende Bebauung handelt, ist eine abschließende Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Auf die potentielle Gefahr ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes hingewiesen worden. Sie ist im Rahmen zukünftiger Planungen zu beachten. Die weiteren Maßnahmen zur Bewältigung dieser Gefahren werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation wird damit vermieden.