

Bebauungsplan 1226V - Bunker Schusterstraße -

Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
Bürgerdiskussion entsprechend Protokoll Seite 8 bis 11	15.05.2016
<u>Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen nach der Bürgerdiskussion mit zum Teil planungsrelevanten Hinweisen:</u> 9 Schreiben von Anwohnern der Schusterstraße mit im Wesentlichen identischen Anregungen	08.06.2016 bis 14.06.2016
Die Würdigung aller Anregungen erfolgt nach Themengebieten	
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2013 bis einschließlich 05.09.2013	
<u>Eingang von Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> keine	
<u>Eingang von Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Thyssengas GmbH	24.05.2016
PLE doc GmbH, Netzverwaltung, Fremdplanungsabteilung	24.05.2016
Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	30.05.2016
Amprion GmbH	01.06.2016
GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNT	06.06.2016
Wuppertaler Stadtwerke (WSW), Energie und Wasser sowie Mobil GmbH	09.06.2016
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53	21.06.2016

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 15.05.2016

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sowie die bei der Stadt Wuppertal eingegangenen und für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen (Anregungen) gewürdigt. Die zahlreichen vorliegenden Stellungnahmen werden im Folgenden gesammelt und unter den wesentlichen Themengebieten zusammengefasst:

1.1 Themengebiet „Flora und Fauna“

a) Anregungen zum Brutplatz des Turmfalken:

Der bislang auf dem Bunker brütende Turmfalke soll geschützt werden. Da die Lüftungsschächte durch den Vorhabenträger bereits verschlossen wurden und die alternativen Brutkästen von dem Tier nicht angenommen wurden, sehen die Bürger die Brutstätte als zerstört und somit den Artenschutz als nicht eingehalten an.

Berücksichtigung:

Der Verschluss der Lüftungsschächte erfolgte, da über diesen Weg regelmäßig Vögel in den Bunker hineingeflogen sind, aber den Weg nicht mehr hinaus fanden. Was dazu führte, dass etliche Tiere verendet sind. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) wurden geeignete Nistkästen und alternative Standorte für den Turmfalken ausgewählt. Die Nistkästen wurden bereits montiert, wurden aber noch nicht vom Turmfalken angenommen. Grundsätzlich werden die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

b) Anregungen zu Bäumen:

Die Bürger kritisieren, dass im Zuge der Umsetzung der vorgelegten Planung Bäume gefällt werden. Im Sinne der Luftreinhaltung im Quartier sollten die vorhandenen alten Bäume erhalten bleiben. Neu geplante junge Bäume könnten hier keinen direkten Ersatz bieten.

Berücksichtigung:

Für die Zufahrt zur geplanten Garage und zu den Stellplätzen an der Schusterstraße ist es notwendig zwei relativ junge Bäume auf dem Vorhabengrundstück zu entfernen.

Der alte Bestandsbaum im Straßenbereich liegt nicht auf dem Vorhabengrundstück und kann erhalten bleiben. Südlich des Bunkers befinden sich insgesamt sechs Bäume, von denen drei direkt an der Fassade bzw. im Bereich der geplanten Zufahrt stehen. Diese müssen im Zuge der Realisierung entfernt werden, da sie die geplante Nutzung behindern. Zwei der drei Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzfläche sollen erhalten bleiben und werden dem entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind aufgrund des Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Anregung zu Umweltthemen im Verfahren:

Bei den Themen Verkehr, Lärm / Erschütterungen und Natur-/Artenschutz seien die Belange der angrenzenden Stadtteile und Quartiere sowie parallel laufender Entwicklungen nicht oder nur ungenügend berücksichtigt worden.

Berücksichtigung:

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Bestandsobjekt handelt und die geplanten Nutzungseinheiten nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Anwohnerzahlen im Quartier

führen, ist eine Benachteiligung für angrenzende Quartiere / Stadtteile nicht zu erwarten. Da von dem Vorhaben selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen welche über die direkten Nachbargrenzen hinausgehen, ist diesbezüglich auch kein Nachteil für angrenzenden Quartiere / Stadtteile zu erwarten. Grundsätzlich stellt die Revitalisierung der Brachfläche eine Aufwertung für den „Ölberg“ dar.

Alle Belange in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben werden im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1226V - Bunker Schusterstraße - geprüft und sind in der Begründung (siehe Anlage 01) aufgeführt.

1.2 Themengebiet „Bolzplatz“

a) Anregungen zum Erhalt des Basketballfeldes:

Es wird befürchtet, dass die Nutzung des Bolzplatzes aufgrund der anstehenden Bauarbeiten zeitweise nicht möglich sein wird. Außerdem wird kritisiert, dass die Fläche des Basketballfeldes nach der Realisierung entfällt.

Berücksichtigung:

Der Bereich des Basketballfeldes soll zeitweise zur Aufstellung eines Kranes genutzt werden. Hierzu wird die Stadt Wuppertal einen Gestattungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufsetzen. In diesem Zusammenhang ist eine zeitlich begrenzte Einschränkung für die Nutzung des Basketballfeldes hinzunehmen.

Zur Realisierung der geplanten Zufahrt soll ein 1 m breiter Streifen der derzeitigen Platzfläche (im Bereich des derzeitigen Basketballfeldes und der Tischtennisplatten) von der Stadt Wuppertal an den Vorhabenträger verkauft werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 30 m². Aus Sicht der Stadt Wuppertal wird sich die dadurch resultierende Verkleinerung nicht negativ auf die Nutzung der Sport- und Spielfläche auswirken.

b) Anregungen zum Bestandsschutz des Bolzplatzes :

Es wird gefragt, ob der Bestandsschutz des Bolzplatzes unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens gewährleistet ist.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1226V – Bunker Schusterstraße – wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, welches die geplanten Nutzungen (Wohnungen und Büroflächen) im Bezug auf den vorhandenen Bolzplatz prüft. Aus diesem Gutachten haben sich schallschutztechnische Festsetzungen für die Ost- und für die Nordfassade ergeben, welche im Bebauungsplan eingetragen werden.

Mit den Festsetzungen soll eine mögliche Beeinträchtigung der neuen Nutzer durch den Bolzplatz ausgeschlossen werden. Damit soll die Nutzung des Bolzplatzes dauerhaft gesichert werden.

1.3 Themengebiet „Beeinträchtigungen während der Bauphase“

a) Anregungen zur Verkehrssituation:

Die Anwohner befürchten eine starke Beeinträchtigung der Verkehrssituation während der Bauphase durch an- und abfahrende LKW. Durch den steigenden Verkehr wird eine steigende Unfallgefahr gesehen, im Wesentlichen für Kinder auf Ihrem Schulweg.

Außerdem wird eine Verschärfung der ohnehin schon angespannten Parkplatzsituation durch die Sperrung der Schusterstraße befürchtet. Die Zugänge zu den Treppen in der Schusterstraße wären bei einer Sperrung nicht mehr gesichert.

Berücksichtigung:

Nach derzeitiger Planung durch den Vorhabenträger ist im Rahmen der Bauphase keine Vollsperrung der Schusterstraße geplant. Im Rahmen des Baugeschehens ist üblicherweise mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen des Verkehrs zu rechnen. Mögliche detaillierte Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

b) Anregungen zu Schallentwicklung und Erschütterungen:

Die Bürger befürchten, dass der durch die Baustelle entstehende Lärm gesundheitsgefährdend ist, da er die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes überschreitet.

Es werden Erschütterungen, welche notwendige Gebäudelagerungen nach DIN 4150 erfordern, befürchtet. Hierin wird ein Verstoß gegen die Bauvorschriften gesehen.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass die zulässigen Schallgrenzwerte für ein Wohngebiet im Einzelfall überschritten werden. Im Rahmen des üblichen Baugeschehens ist nicht davon auszugehen, dass die Gefahr einer gesundheitlichen Beeinträchtigung für die Anwohner vorliegt. Detaillierte Regelungen zum Bauablauf erfolgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

1.4 Themengebiet „Stellplätze“

a) Anregungen zur Stellplatzsituation in der Schusterstraße:

Es wird gefragt, ob die geplanten neuen Stellplätze privat oder öffentlich seien. In diesem Zusammenhang wird kritisiert, dass für private Stellplätze öffentliche Stellplätze im Bereich der Schusterstraße entfallen.

Berücksichtigung:

Im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme sind 15 Stellplätze, davon zwei in einer Garage, geplant. Vier Stellplätze und die Doppelgarage, für die bereits eine positive Bauvoranfrage vorliegt, liegen an der Schusterstraße. Vor der geplanten Doppelgarage und für die Zufahrt zu den neun Stellplätzen im Süden des Bunkers entfällt zukünftig die Möglichkeit für

drei PKW auf dem Gehweg zu parken. Zulässige öffentliche Stellplätze entfallen durch die geplante Maßnahme nicht.

Derzeit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorhanden, einer in dem vorhandenen Eingangsvorbau des Bunkers und einer vor dem Garagentor. Somit kommen 13 neue Stellplätze hinzu. Abzüglich der drei entfallenen Parkmöglichkeiten sind dies noch zehn neue Stellplätze. Die nicht für die Nutzer des Gebäudes benötigten Stellplätze können von den Anwohnern der Schusterstraße angemietet werden. Öffentliche Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück nicht entstehen.

b) Anregungen Schallentwicklung durch die neuen Stellplätze auf der Südseite des Bunkers:

Ein Anwohner der Wohnanlage am Grünewalder Berg, südlich des Bunkers, an der Treppe, befürchtet mit der neuen Nutzung des Bunkers einer erhöhten Schallentwicklung ausgesetzt zu werden.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des Schallgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1226V - Bunker Schusterstraße - wurden die von der neuen Nutzung ausgehenden Schallimmissionen überprüft. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um Wohnungen und Büroflächen handelt, geht eine Störung lediglich von der neuen Zufahrt und den südlich des Bunkers geplanten Stellplätzen aus. Im Bebauungsplan wird für die an der südwestlichen Grundstücksecke geplanten 3 Stellplätze eine 2 m hohe Schallschutzwand über eine Länge von min. 8 m festgesetzt. Mit der Abschirmung soll die angrenzende Wohnbebauung vor den Geräuschemissionen durch die Fahrbewegungen sowie vor den von den PKW ausgehenden Lichtemissionen geschützt werden.

1.5 Themengebiet „Allgemein“

a) Anregungen zum Abriss des Bunkers:

Es wird angeregt, den Bunker zu entfernen, da er nicht in das Stadtbild passe. Außerdem würde die Art der geplanten Umnutzung das falsche Klientel ansprechen. Eine Erhöhung der Mietpreise im Quartier wird befürchtet.

Berücksichtigung:

Ein Abriss des Bunkers kommt aus wirtschaftlicher Sicht, aufgrund des hohen Aufwands der Beseitigung der vorhandenen Betonmassen nicht in Frage. Außerdem prägt der Bunker das Stadtbild und bildet ein Stück Stadtgeschichte ab. Die geplante Umnutzung ist daher aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll.

Die geplanten Nutzungen (Wohnungen und Büroflächen) fügen sich in die umgebenden Nutzungen gut ein. Auch derzeit sind im Quartier schon verschiedene Qualitäten von Wohnungen anzutreffen. Die geplante Sanierung trägt mit zur Vielfalt bei. Ein Umbruch im Bezug auf eine generelle Mietpreiserhöhung im Quartier wird alleine durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

b) Anregungen zu den Mobilfunkantennen:

Anwohner der Schusterstraße fragen nach dem Verbleib der auf dem Hochbunker vorhandenen Mobilfunkantennen sowie nach der durch diese auftretende Strahlenbelastung für die Anlieger.

Berücksichtigung:

Der Vorhabenträger ist durch bestehende Mietverträge an die derzeit vorhandenen Anlagen gebunden, daher bleiben diese auch nach Realisierung des Vorhabens bestehen. Die vorliegende Standortbescheinigung mit der Nummer 120242 wurde nach den Regelungen der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes über Funkanlagen und Telekommunikationsendeinrichtungen durch die Bundesnetzagentur bewertet und erteilt. Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht Bestandteil des Vorhabens.

c) Anregungen zur Realisierung des Projektes:

Die Bürger vermuten erhebliche Investitionskosten zur Realisierung des geplanten Vorhabens. Es wird befürchtet, dass am Bedarf vorbei geplant wird und möglicherweise eine Investitionsbrache zurückbleibt.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplanverfahren wird das geplante Vorhaben im Zusammenhang mit der Umgebung überprüft. Die entstehenden Baukosten spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle. Stehen keine planungsrelevanten Belange gegen das Vorhaben, so kann dieses nach Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt werden. Der mit dem Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss zu vereinbarende Durchführungsvertrag beinhaltet unter anderem eine Durchführungsverpflichtung innerhalb eines vereinbarten Zeitrahmens. Eine generelle Sicherheit, dass ein Bauvorhaben umgesetzt wird, gibt es jedoch nicht.

d) Anregungen zur derzeitigen Nutzung der Hoffläche:

Es wird kritisiert, dass durch das geplante Vorhaben die derzeitige Hoffläche als Rückzugsort für Jugendliche entfällt.

Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Hoffläche schon jetzt um einen Teil des Privatgrundstücks der Bunkeranlage und nicht um eine öffentliche Aufenthaltsfläche handelt. Die Nutzung der Fläche durch Jugendliche wird bislang vom Eigentümer geduldet.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 17.05. bis 24.06.2016

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 1226V wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellen angefragt:

Angefragte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Eingangsdatum Stellungnahme
1. Finanzamt W.-Elberfeld, Bewertungsstelle	<i>Kein Eingang</i>
2. Landesbüro der Naturschutzverbände	<i>Kein Eingang</i>
3. BUND - Kreisgruppe Wuppertal	<i>Kein Eingang</i>
4. LNU, Landesgemeinschaft, Naturschutz u. Umwelt NRW e. V.	<i>Kein Eingang</i>
5. NABU, Naturschutzbund Deutschland. e. V.	<i>Kein Eingang</i>
6. Geologischer Dienst NRW	<i>Kein Eingang</i>
7. Wuppertaler Stadtwerke, Energie und Wasser	09.06.2016
8. Amprion GmbH	01.06.2016
9. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen - Netzdokumentation	<i>Kein Eingang</i>
10. PLE doc GmbH, Netzverwaltung, Fremdplanungsabteilung	24.05.2016
11. Thyssengas GmbH	24.05.2016
12. Deutsche Telekom Technik GmbH	<i>Kein Eingang</i>
13. GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNT	06.06.2016
14. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	30.05.2016
15. Wuppertaler Stadtwerke, Mobil GmbH	09.06.2016
16. Wirtschaftsförderung Wuppertal	<i>Kein Eingang</i>
17. Stadtsportbund Wuppertal e.V.	<i>Kein Eingang</i>
18. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53	21.06.2016

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan. Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise zum Planverfahren abgegeben.

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

Allgemeines:	
B-Plan Verfahren :	1226V – Bunker Schusterstraße –
Veranstaltungsort:	Kirchsaal des Lutherstiftes Schusterstraße 15, 42105 Wuppertal
Termin und Dauer:	12.05.2016, 18:00 – 19:30 Uhr
Leitung:	Herr Vitenius (Bezirksbürgermeister Elberfeld)
Verwaltung:	Frau Kerkhoff, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik
Bauträger:	Frau Krieger, Architektin Herr Pilgenröder, Investor
Teilnehmerzahl:	ca. 45 Personen

Eingangserläuterungen der Verwaltung:
<p>Herr <u>Bezirksbürgermeister Vitenius</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert den Ablauf der Veranstaltung und übergibt das Wort an Frau Kerkhoff.</p> <p>Frau <u>Kerkhoff</u> begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erläutert das Bebauungsplanverfahren. Der Investor, Herr Pilgenröder, hatte einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum geplanten Umbau des Hochbunkers an der Schusterstraße gestellt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 03.06.2015 vom Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen gefasst.</p> <p>Sie erklärt den Inhalt und die Verfahrensschritte eines Bebauungsplanverfahrens und zeigt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung auf.</p> <p>Die heutige Veranstaltung diene der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der jeder die Möglichkeit hat, Einwendungen vorzubringen, die im weiteren Verfahren gewürdigt werden.</p> <p>Nach dem Offenlegungsbeschluss erfolgt der nächste Beteiligungsschritt in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. Diese wird im Amtsblatt der Stadt bekanntgegeben. Während der Offenlage können die Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift Anregungen und Bedenken vorbringen. Alle Anregungen werden ausgewertet, gegeneinander abgewogen und in den Satzungsbeschluss eingearbeitet und dem Rat vorgestellt. Beschließt der Rat diese Satzung, erlangt der Bebauungsplan nach Bekanntmachung seine Rechtskraft. Gegen diesen Plan könne dann, wenn zur Offenlage eine Eingabe gemacht wurde, von dem Oberverwaltungsgericht eine Normenkontrolle verlangt werden.</p> <p>Es wird auf das ausgelegte Faltblatt und den Internetauftritt (www.wuppertal.de) der Stadtverwaltung hingewiesen und die Möglichkeit aufgezeigt sich mit Fragen und Anregungen an sie als zuständige Stadtplanerin zu wenden.</p> <p>Der Zeitplan wird ebenfalls dargelegt. Nach den Sommerferien soll der Offenlegungsbeschluss gefasst werden, so dass voraussichtlich im Oktober 2016 die Offenlage erfolgen kann. Ein Satzungsbeschluss wird im ersten Quartal 2017 erwartet, so dass voraussichtlich im Frühjahr 2017 mit dem Umbau des Bunkers begonnen werden könne.</p> <p>Frau Kerkhoff zeigt anhand von Fotos und einem Luftbild den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Wesentlichen das Grundstück des Bunkers abbildet. Auf der Ostseite wurde ein 1,0</p>

Meter breiter Streifen des hier angrenzenden städtischen Grundstücks hinzugenommen, um die Erschließung der im Süden geplanten Stellplätze zu ermöglichen.

Am Flächennutzungsplan macht sie deutlich, dass die Fläche, bis auf den Streifen östlich, schon als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Am Vorentwurf des Bebauungsplanes zeigt sie die derzeit geplanten Festsetzungen auf. Das vorhandene Bunkergebäude soll durch Baulinien und eine feste Gebäudehöhe im wesentlichen auf den Bestand begrenzt werden., Für die Ostfassade ist eine Schallschutzfestsetzung geplant, welche zum Schutz des vorhandenen Bolzplatzes vorgesehen ist. Nach Westen ist eine Grünfestsetzung zum Schutz des hier angrenzenden Nachbargebäudes sowie ein Geh- und Leitungsrecht für das hier vorhandene Trafohäuschen der WSW geplant.

Frau Krieger stellt nun den Architektenentwurf durch Pläne und ein Modell vor und bedankt sich bei der Stadt Wuppertal für die Unterstützung bei der Umsetzung des Projektes. Der Bunker soll sichtbar bleiben und durch große Loggien nach Süden und zu den anderen Seiten seine „Klotzigkeit“ verlieren. Die Erschließung erfolgt über eine Rampe an der östlichen Seite des Bunkers und die Hauptstellplatzfläche für 9 Fahrzeuge wird im Süden errichtet. Gleichzeitig werden im Norden an der Schusterstraße weitere 6 Stellplätze entstehen.

Die Fassade des Bunkers soll weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten bleiben und an den unteren Geschossen begrünt werden. Sie präsentiert ebenfalls die Grundrisse der entstehenden Wohnungen.

Diskussion:

Ein Bürger möchte wissen, ob eine gastronomische Nutzung auf einer Ebene des Bunkers noch angedacht ist?

Herr Pilgenröder antwortet, dass die Idee in Abstimmung mit den direkten Nachbarn verworfen wurde. Er erklärt, dass es sein Ansatz sei kooperativ und in enger Abstimmung mit der Nachbarschaft das Projekt zu entwickeln.

Eine Bürgerin fragt, wie die Fassade gestaltet wird?

Herr Pilgenröder erläutert dazu, dass die Fassade nicht verändert würde, um den Ursprungscharakter zu erhalten. Sie würde nach der Bauphase gereinigt werden und die unteren Geschosse sollen mit Efeu berankt werden. In den anderen Geschossen würden großzügige Öffnungen in der Fassade geschaffen, so dass nicht mehr so viel Betonfläche bleiben würde.

Eine Bürgerin möchte wissen, wie viele Büros im Gebäude entstehen werden.

Herr Pilgenröder: Im oberen Geschoss, welches ca. 200 qm umfasst, wird sein eigenes Büro auf ca. 100 bis 150 qm einziehen. Diese Mitarbeiter arbeiteten jetzt schon im Büro in der Schusterstraße. Die restlichen Büroflächen sollen als „co-working“ Arbeitsplätze angeboten werden.

Eine Bürgerin fragt, ob der Bunker bestehen bleiben müsse. Er passe ihrer Meinung nach nicht in das Stadtbild und Interessenten für diese Luxuswohnungen, die entstehen würden, passten nicht zum üblichen Klientel in der Schusterstraße.

Herr Pilgenröder: Der Abriss des Bunkers auf dem Platz der Republik hätte 2,5 Millionen Euro gekostet und ist bei diesem Projekt nicht wirtschaftlich darzustellen. Es seien moderne Wohnungen die entstehen, für die es auch in diesem Quartier Bedarf gebe. Er sieht die Wohnungen, nur weil sie modern seien, nicht als Luxuswohnungen. Ein intelligentes Energiesystem und Barrierefreiheit sei heute kein Luxus mehr.

Eine Bürgerin möchte wissen, welche Kosten bei diesem Projekt entstehen?

Herr Vitenius: Zu dieser Frage muss der Investor nicht Stellung nehmen.

Ein Bürger berichtet von einem Workshop des Fraunhofer Institutes, bei dem erarbeitet wurde, dass der Anspruch Wohnungssuchender immer mehr steige und früherer Luxus heute normaler Standard sei.

Eine Bürgerin findet, dass in diesem Quartier viele Menschen leben, die sich so hochwertigen Wohnraum nicht leisten können und sie hat die Sorge, dass der Preis für Wohnungen immer teurer werde. Herr Vitenius sagt dazu, dass diese Fragen nicht unmittelbar zum Bebauungsplan gehörten und gesellschaftspolitischer Natur seien. Diese könnten an so einem Abend nicht gelöst werden.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Bäume vor dem Bunker gefällt würden oder ob diese erhalten blieben?

Herr Pilgenröder antwortet, dass die beiden Bäume an der Straßenseite gefällt werden müssten, aber es sei vorgesehen die Fläche des Vorbaus zu begrünen und schön zu gestalten.

Eine Bürgerin wohnt am Grünewalder Berg in der Nähe der Treppe und durch die Schalligkeit der Treppe befürchtet sie, von den Schallimmissionen der neu errichteten Wohnungen betroffen zu sein.

Herr Pilgenröder erklärt, dass bereits ein Schallgutachten erstellt wurde und es sei geplant auf der Südseite des Grundstückes eine Schallschutzwand zu errichten.

Ein Bürger fragt, wie viel Fläche von dem angrenzenden Basketballplatz wegfallen werde und warum sich die Bezirksvertretung für den Bolzplatz, aber nicht für den Basketballplatz einsetzen kann.

Herr Pilgenröder sagt dazu, dass ein Streifen von einem Meter Breite, also circa dreißig Quadratmeter wegfallen würden.

Herr Vitenius ergänzt, dass der Bolzplatz nicht berührt würde, da er historisch sei. Der Streifen daneben gehöre zum Bunker und könne nicht als Sportfläche erhalten werden.

Ein anderer Bürger fragt, ob die Lagerflächen in den unteren Geschossen vermietet würden.

Herr Pilgenröder erläutert, dass die unteren Geschosse nicht als Wohnraum umgebaut würden und diese zunächst im Entwurf als Lagerflächen bezeichnet wurden. Ob diese letztendlich auch als Lagerflächen gemietet werden können ist noch nicht klar, da der Aufwand sie kostendeckend herzurichten nicht ersichtlich sei.

Eine Bürgerin fragt, ob die neuen Parkplätze öffentlich oder privat seien? Sie merkt an, dass öffentliche Parkplätze zugunsten Privater wegfallen würden.

Herr Pilgenröder entgegnet, dass die Parkplätze Privateigentum sind und zu ortsüblichen Preisen angemietet werden könnten. Es würden 2 Parkplätze an der Straße wegfallen, er würde jedoch zu den 9 nachzuweisenden Stellplätzen 6 zusätzliche Stellplätze herstellen.

Die Bürgerin merkt weiterhin an, dass Rückzugsmöglichkeiten für Jugendliche hinter dem Bunker wegfallen und auch die Hälfte des Basketballfeldes. Sie regt an, dass der Investor dem Quartier auch etwas „zurück geben“ sollte, z.B. eine Aufenthaltsmöglichkeit auf dem dann ehemaligen Basketballfeld für die Jugendlichen des Quartieres.

Frau Kerkhoff gibt zu bedenken, dass die angesprochene Fläche privat sei und der Eigentümer den Stadtteil durch den Umbau des Bunkers aufwertet.

Herr Pilgenröder ergänzt noch, dass er Parkplätze und Büroarbeitsplätze schafft, die von Menschen im Quartier genutzt werden können und er nicht mehr Möglichkeiten habe.

Eine Bürgerin möchte wissen, wie lange die Bauabschnitte dauern werden und wie massiv die daraus resultierenden Einschränkungen sein werden.

Herr Pilgenröder sagt dazu, die Betonarbeiten würden zu Beginn der Bautätigkeiten erfolgen. Mit einer Seilsäge würden 2 bis 3 Monate lang die Fensteröffnungen herausgeschnitten. Die Lärmbelastung läge außerhalb des Gebäudes unter 80 dB. Staubentwicklung würde kaum entstehen, da der Staub nach innen geleitet und mit Wasser gebunden würde. Die herausgeschnittenen Klötze würden dann in einer Zeit von maximal 30 Tagen mit einem 20 Tonner, der kleiner sei als der Nachverkehrbus, abtransportiert. Die gesamten Bautätigkeiten dauern ein Jahr und Arbeiten, die Auswirkungen auf den Straßenraum haben, sollen nach Möglichkeit in den Sommerferien stattfinden.

Die Bürgerin fragt, wie teuer die Parkplätze sein werden.

Herr Pilgenröder antwortet: Die monatliche Miete für einen PKW Stellplatz wird ungefähr 60 € betragen.

Die Bürgerin fragt auch, wie teuer die Wohnungen werden.

Herr Pilgenröder entgegnet, dass der Mietpreis der Wohnungen bei ca. 8 € aufwärts liegen wird.

Ein Bürger regt an, einen Besprechungsraum für Freiberufler des Quartiers zur Verfügung zu stellen.

Herr Pilgenröder nimmt diese Anregung als Idee mit.

Der Bürger fragt weiterhin nach dem Verbleib der Antennen und Sendevorrichtungen auf dem Gebäude.

Der Investor sieht durch die bestehenden Mietverträge keine Möglichkeit diese zu entfernen.

Frau Kerkhoff merkt noch an, dass die bestehende Höhe des Bunkers im Bebauungsplan festgesetzt würde und nur technische Anlagen, wie diese Antennen oder Photovoltaikanlagen, auf das Dach gesetzt werden könnten. Eine Aufstockung des Gebäudes soll nicht ermöglicht werden.

Eine Bürgerin sieht eine Gefahr für den günstigen Mietraum im Quartier und möchte mit dieser Einschätzung ernst genommen werden. Ihr kommt in der Diskussion der Aspekt zu kurz, dass die dort lebenden Menschen die Attraktivität des Stadtteils ausmachen und sie hat die Sorge, dass diese Menschen sich bald keinen Wohnraum im Quartier mehr leisten können.

Herr Pilgenröder und Frau Kerkhoff können die Sorgen nachvollziehen, sagen aber gleichzeitig, dass der Umbau des Bunkers an der Gesamtsituation nichts ändert und der Bebauungsplan dieses gesellschaftspolitische Problem nicht zu lösen vermag.

Andere Bürger sehen auch, dass es politische Forderungen gibt, die im kommunalpolitischen Kontext diskutiert werden müssten. Es wird über die Deckelung von Mieten diskutiert und über Konzepte, die preisgünstige Mieten oder einen Bestandschutz für Mieter gewährleisten könnten.

Herr Kring, als Mitglied der BV Elberfeld, bietet eine Veranstaltung an, um über Handlungsoptionen zu diskutieren, wie bezahlbarer Wohnraum im Quartier erhalten werden könne. Weiterhin wäre zu bedenken, dass geringe Mieten notwendige Reparaturen an Gebäuden verhindern und diese Häuser als sogenannte Schrottimmobilien enden könnten.

Eine Bürgerin regt an, dass nach der Bauphase Nistplätze für Falken geschaffen werden.

Der Investor berichtet, dass bereits am Bunker und an Kirchen Nistkästen als Ausgleichmaßnahmen aufgehängt wurden. Bisher wurden diese von den Falken leider noch nicht angenommen.

Eine Bürgerin sorgt sich um die Sicherheit des Schulwegs der Kinder.

Herr Pilgenröder erklärt, dass die Arbeiten mit Lastverkehr in den Ferien stattfinden soll und die LKW nur sehr langsam fahren werden.

Ein Bürger möchte wissen, ob der Bestandschutz des Bolzplatzes gewährleistet ist.

Frau Kerkhoff erläutert, dass für den Bunker Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen. Es werde geprüft inwieweit der Bestand des Platzes bestmöglich geschützt werden kann.

Frau Kerkhoff schließt die Veranstaltung um 19:30 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger.

Für die Richtigkeit

Christiane Dunkel
Protokollführerin