

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.01.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0998/16 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 07.02.2017 BV Barmen Empfehlung/Anhörung 09.02.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen Entscheidung		
Bebauungsplan 1241 - Bahnhof Heubrich - -Aufstellungsbeschluss - (mit Flächennutzungsplanänderung 114)		

Grund der Vorlage

Revitalisierung einer ehemaligen Güterbahnhofsfläche an der Nordbahntrasse zu wohnbaulicher Entwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1241 – Bahnhof Heubrich – erfasst eine Fläche südlich von West nach Ost an der August-Mittelsten-Scheidt-Str. und Wuppermannstr. vor dem Lebensmittelmarkt Hausnr. 25 südlich der Trasse entlang bis zum Viadukt an der Westkottstr. verlaufend, von dort aus wieder nördlich zurück über die Münzstr. bis zum Ende der Goldammerstr. und vor der Fußgängerbrücke auf Höhe der Möwenstr. über die Trasse zurück auf die August-Mittelsten-Scheidt-Str., wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht ist.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1241 – Bahnhof Heubrich – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Siegerentwurf des Preisgerichtes zum Qualifizierungsverfahren vom 18.11.2016 ist in der Zielsetzung des Planverfahrens zu berücksichtigen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die ehemalige Güterbahnhofsfläche soll nach mehreren Initiativen in der Vergangenheit nunmehr mit Hilfe des Projektentwicklers Aurelis einer wohnbaulichen Entwicklung mit ca. 250 bis 300 Wohneinheiten zugeführt werden. Nachdem die Nordbahntrasse realisiert wurde und die Förderkulisse der Städtebauförderung (siehe Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Barmen) initiiert wurde, scheinen die Rahmenbedingungen für die Reaktivierung einer der letzten Potentialflächen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Barmen planförderlich zu sein.

Wenngleich die seit Jahren laufenden Sanierungsarbeiten auf dem Gelände bisher eine planerische Zurückhaltung zur Folge hatten, soll nunmehr mit dem Vorlauf der erstellten Rahmenkonzepte (Entwicklungsstudie von ISR-Stadt und Raum aus 2015) und des zuletzt durchgeführten Qualifizierungswettbewerbes (vgl. Vorstellung des Siegerentwurfes im Ausschuss des StaWiBa vom 08.12.2016) ein neues Planverfahren eingeleitet werden.

Es ist nach derzeitiger Einschätzung aller für die Altlastensanierung verantwortlichen Planungsbeteiligten davon auszugehen, dass trotz der zunächst auf ungewisse Zeit laufenden Sanierungsmaßnahmen parallel dazu eine wohnbauliche Nutzung umgesetzt werden kann.

Parallel zum Planverfahren sind Gespräche im Bemühen zur Verlagerung der gewerblichen Nutzung durch den Recyclinghof der AWG auf eine geeignete Ersatzfläche anhängig, die derzeit geprüft wird. Auch für die noch durch Vorwerk genutzte Parkplatzfläche wird über eine Alternative verhandelt. Nach erfolgreicher Verlagerung wäre der Weg frei für die im Siegerentwurf des Qualifizierungswettbewerbes vorgeschlagene bauliche Entwicklung, die im Wesentlichen Richtschnur für die weitere Planung sein soll.

Derzeit ist das vom Eisenbahnbundesamt 2010 von Bahnbetriebszwecken freigestellte Gelände planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Daher besteht grundsätzlich ein Planerfordernis. Mit dem ersten Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verlässliche Grundlage und ein formeller Startschuss zur Beauftragung der Verwaltung und aller Planungsbeteiligten geschaffen werden, damit in Folge eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Projektentwickler geschlossen werden kann. Der in der Anlage beigefügte Antrag und die inhaltliche Erläuterung durch das von Aurelis beauftragte Planungsbüro ISR aus Haan geben den derzeitigen inhaltlichen Stand der Vorplanungen wieder, auf die hier zum Nachlesen verwiesen wird. Eine erste Einschätzung des Untersuchungsumfangs gibt die beigefügte Liste der umweltrelevanten Belange in Anlage 04 wieder, die im Rahmen der verwaltungsinternen Planungskonferenz zusammengetragen wurde und die im Zuge einer Planungsvereinbarung und im Rahmen eines Scopingtermines mit den Fachbehörden und Gutachtern zu Beginn des Verfahrens präzisiert werden soll.

Nach Vorliegen erster Ergebnisse kann eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, damit die wesentlichen Inhalte vermittelt werden können. Neben dem wesentlichen Aspekt der Altlastenbewältigung werden sicherlich weitere zentrale Belange wie die äußere und innere Erschließung, die Versickerungsfähigkeit des Geländes und die sonstigen technischen Anforderungen einer Prüfung hinsichtlich der Integration des Planvorhabens in das Umfeld mit der Nordbahntrasse zu bewältigen sein. Weiterhin wird je nach Umfang der hinzukommenden Anzahl der Wohneinheiten der Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastrukturanforderungen im Rahmen der Bedarfsprognosen für die Stadt berücksichtigt werden müssen. In dem Zusammenhang ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. In Anlehnung an den Siegerentwurf des Qualifizierungskonzeptes wird ebenso die Frage des Bedarfes an geförderten Sozialen Wohnungsbau mitgeprüft. Es soll geprüft werden, ob ein Anteil von ca. 20 % zur Umsetzung gelangen kann.

Letztlich wird nach absehbarem Planungsaufwand die Relation zu einem umsetzungsfähigen

Konzept ermittelt werden können. Schließlich kann erst nach realistischer Einschätzung der zur Vermarktung geeigneten Grundstücksanteile eine Wirtschaftlichkeitskalkulation erfolgen. Bereits zu Beginn ist absehbar, dass bspw. die belastete Fläche Homberg-Öl erst nach einer Bodensanierung für eine Bebauung zur Verfügung stehen wird. Somit ist von einem reduzierten Anteil an verwertbarer Nettobaulandfläche der insgesamt 5,5 ha. Brutto-Wohnbaulandfläche auszugehen.

Das Planverfahren wird im klassischen Sinne mit allen erforderlichen Beteiligungsschritten aufgrund der Größe und der Bedeutung des Plangebietes erfolgen, wenngleich es sich im Sinne des Gesetzgebers um eine klassische Innenbereichsentwicklung nach § 13a BauGB handelt. Dennoch kann das Instrument aufgrund des umfangreichen Untersuchungsbedarfes (u.a. der Umweltbelange) nicht zur Anwendung kommen. Mit der 114. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren die bisherige Bahnfläche in Wohnbaufläche geändert. Es ist absehbar, dass es neben dem komplexen Planverfahren ergänzend umfangreicher städtebaulicher Verträge bedarf, um zu einer rechtssicheren Umsetzung des Planvorhabens zu gelangen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Aufwertung einer zentrumsnahen Potentialfläche wird eine weitere Aufwertung der Lebensqualität im Stadtgefüge von Barmen initiiert.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Kostenübernahme des Projektentwicklers Aurelis keine zusätzlichen Kosten.

Zeitplan

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | I. Quartal 2017 |
| 2. Offenlegungsbeschluss | I. Quartal 2018 |
| 3. Satzungsbeschluss | III. Quartal 2018 |
| 4. Rechtskraft | IV. Quartal 2018 |

Anlagen

1. Plangebiet mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Antrag auf Einleitung
3. Beschreibung des Planvorhabens
4. Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

