

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1821/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2022	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
27.01.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Empfehlung/Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Zielbeschluss zur Wohnbauflächenentwicklung „Barmer Bogen“		

Grund der Vorlage

Grundsatzentscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung des derzeit noch gewerblich genutzten Standortes zwischen Siegesstraße und Bahnlinie auf Höhe des Barmer Bahnhofs („Barmer Bogen“)

Beschlussvorschlag

1. Der Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des „Barmer Bogens“ wird zugestimmt.
2. Der Siegerentwurf aus dem erfolgten städtebaulichen Qualifizierungsverfahren soll weiterentwickelt werden und als Grundlage für das zur Baurechtschaffung erforderliche Bauleitplanverfahren dienen.
3. Parallel soll die vom Vorhabenträger/Eigentümer beabsichtigte Geländeanhebung durch Bodenaufschüttungen, die wichtige Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes ist, zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger fachlich weiter abgestimmt werden. Über das Ergebnis ist die Politik zu informieren. Darüber hinaus ist ein geeignetes Format zur Bürgerinformation zu finden.
4. Die Bezirksvertretung und die Ausschüsse werden im Zuge der Erarbeitung des Bauleitplanverfahrens erneut beteiligt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Mit dem hier vorgelegten Zielbeschluss soll die grundsätzliche Zustimmung der politischen Gremien zur Entwicklung der Fläche „Barmer Bogen“ mit einer wohnbaulichen Zielstellung eingeholt werden. Der Zielbeschluss soll Grundlage für die weiteren Schritte zur Baurechtschaffung durch Eigentümer/Investor und Stadt sein.

Ausgangssituation und Flächeneignung

Der Standort zwischen Siegesstraße und Bahnlinie auf Höhe des Barmer Bahnhofs ist aufgrund der Vornutzung derzeit im Flächennutzungsplan noch als Bahnfläche dargestellt, wenn auch zwischenzeitlich weitestgehend von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Abgrenzung der ca. 3,18 ha umfassenden Fläche ist aus Anlage 01 zu ersehen.

Wie bei zahlreichen Flächen im Wuppertaler Stadtgebiet liegt auch hier ein klassischer Zielkonflikt in der Innenentwicklung zwischen dem Bedarf an Gewerbeflächen und dem Bedarf an Wohnbauflächen vor. Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2017 wurde der Standort noch als beizubehaltender Gewerbestandort dargestellt. In der Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen 2020 wurde der Standort nicht mehr aufgeführt.

In die Entscheidung, für diese Fläche eine wohnbauliche Qualifizierung zu prüfen, wurden folgende Argumente eingestellt, die der Besonderheit der Fläche Rechnung tragen:

- In Anbetracht der äußerst zentralen Lage und der gewerblichen Mindernutzung (Autoverwerter, Schrotthandel, Lager) ist das Potenzial dieses zentral in Barmen gelegenen Standortes nicht annähernd ausgeschöpft,
- eine Intensivierung der „klassischen“ gewerblichen Nutzung führt zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung im Süden (Lärm, Verkehr),
- hochwertige gewerbliche Nutzungen sind zurzeit nicht realistisch, zumal derzeit kein Bedarf an z.B. Büronutzungen erkennbar ist.

Explizit für eine wohnbauliche Nachnutzung sprechen folgende Argumente:

- Die südlich angrenzende wohnbauliche Nutzung,
- der Projektansatz entspricht der Landesinitiative „Bauland an der Schiene“, Lagegunst zum SPNV, zugleich Verbesserung der Erreichbarkeit des Barmer Bahnhofs von Süden durch angedachte neue Bahnuntertunnelung,
- die mögliche Bedarfsdeckung für preisgünstigen und geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau in zentraler Lage,
- Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes,
- und nicht zuletzt die positiven Effekte für das Barmer Zentrum durch das Neubauprojekt im unmittelbaren Einzugsbereich der Barmer City.

Wohnbauliche Qualifizierung der Fläche

Der Eigentümer der Fläche ist an die Stadtverwaltung herangetreten mit der Zielstellung einer höherwertigen wohnbaulichen Entwicklung dieser zentral gelegenen Fläche. Unter der Standortbezeichnung „Barmer Bogen“ soll hier ein innerstädtisches Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entstehen. Der Eigentümer beabsichtigt das Bauvorhaben selber zu realisieren und somit auch als Projektentwickler/Investor an dem Standort aktiv zu werden.

Die Stadtverwaltung begrüßt diese Zielstellung grundsätzlich aufgrund ihres Potenzials als Innenentwicklungsfläche an einem Bahnhofpunkt (Bauland an der Schiene), der Zentralität in Bezug auf die Stärkung des Barmer Zentrums und der insgesamt guten Erreichbarkeit dieser innerstädtischen Lage.

Zur Baurechtschaffung für wohnbauliche Nutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

In Gesprächen zwischen Stadtverwaltung und Investor wurde vereinbart, dass im ersten Schritt die städtebauliche Machbarkeit eines Wohngebietes an diesem städtebaulich ambivalenten Standort (Lärm, Bahnlinie im Norden, starker Höhenversatz/Mauer nach Süden) nachgewiesen werden soll. Hierzu wurden erste gutachterliche Untersuchungen vom Eigentümer beauftragt (z.B. Lärm, Verkehr, Klima).

Diese dienen als Grundlagenmaterial zur Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Form eines Gutachterverfahrens. Insgesamt wurden von 5 Teams bestehend aus Stadtplanern / Architekten und Landschaftsarchitekten unterschiedliche städtebaulichen Entwürfe vorgelegt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind in einem Abschlussbericht dokumentiert (vgl. Anlage 02).

Der Siegerentwurf des Büros Lorber Paul Architekten (in Kooperation mit Club L94 Landschaftsarchitekten) sieht eine architektonisch „gefaltete“ durchgehende Bebauung entlang der Bahnlinie vor, die das Gebiet vor Lärm schützt. Durch diese gefaltete Struktur und differenzierte Ausbildung der Bebauung wirkt der langgezogene Riegel optisch aufgelockert. Südlich der abschirmenden Riegelbebauung sind Punkthäuser vorgesehen, die von Grünflächen umgeben sind.

Durch die gestaffelte Aufschüttung des Geländes erfolgt ein niveaugleicher Anschluss an die Umgebung. Eine große Gemeinschaftstiefgarage unter dem Baukomplex mit Ein- und Ausfahrten am Quartiersrand sorgt für ein autofreies Wohnumfeld. Großzügige Grünflächen, Quartiersplätze und Spielflächen stellen in diesem Zusammenhang wichtige Qualitäten im geplanten Wohnquartier und zur umgebenden Bebauung dar.

Insgesamt sollen ca. 350 Wohneinheiten in einem Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und einem mindestens 20% Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen. Außerdem ist eine Kita mit großzügiger Außenfläche in das Konzept integriert. Zudem sind ein Quartierstreff, betreute Wohnformen und Co-Working-Flächen im städtebaulichen Entwurf als Möglichkeiten berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept (überarbeiteter Siegerentwurf) ist als Anlage 03 beigefügt. Des Weiteren sind die wesentlichen Inhalte und Eckpunkte des Entwurfs in einer Präsentationsbroschüre der Entwurfsverfasser in Anlage 04 anschaulich erläutert.

Geländeaufschüttung/-modellierung

Schon im Auslobungstext zum städtebaulichen Gutachterverfahren wurde der Ansatz einer Anhebung/Aufschüttung des Geländes benannt, um zum einen die Lärmschutzproblematik zu verringern und zum anderen eine attraktive Wohnsituation zu ermöglichen. Durch die Lage zwischen Bahntrasse im Norden und hoher Mauer/Steilhangsituation im Süden wäre eine wohnbaulich attraktive Situation ansonsten nicht oder nur eingeschränkt realisierbar.

Eine Geländeaufschüttung in dieser Dimension (etwa 5 Meter auf der gesamten Fläche) bedarf eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, das nach derzeitigen Überlegungen parallel zum notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen soll. Zu den Details, insbesondere zur Art des Bodenmaterials (Zuordnungswerte laut LAGA), das an dem Standort im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen verbaut werden kann, sind noch weitere Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Fachbehörden, insbesondere der Unteren Bodenschutzbehörde, notwendig.

Mit einer Geländeaufschüttung dieses Volumens ist auch der Transport großer Bodenmengen zum Standort erforderlich, der mit entsprechenden Belastungen (insbesondere Lärm, Verkehr) während der Einbauphase verbunden ist. Ebenfalls ist es wünschenswert, dass auch Gesamttransportwege minimiert werden sollen. Zur Einschätzung der notwendigen Gesamtmassen an Bodenmaterial, der aus dem Transport resultierenden Belastungssituation und Aufzeigen von Lösungsansätzen hat der Vorhabenträger bereits verschiedene Gutachten beauftragt (u.a. Transportkonzept, schalltechnische Untersuchungen, Bodenmanagementkonzept).

Diese zeigen erste Lösungsansätze auf, die mit den relevanten Fachbehörden intensiv abgestimmt werden müssen.

In der Anlage 05 (Kurzbericht zur Bodenaufschüttung) sind die bisherigen Überlegungen, Konzepte und Gutachten zur Geländeaufschüttung seitens des Investors in einem kompakten Bericht zusammengefasst, um die Planungen zu veranschaulichen. Die Aspekte des Transports im Nahbereich sind weitestgehend mit der Fachverwaltung abgestimmt, wohingegen die Aspekte der Qualität des für den Einbau zulässigen Bodenmaterials noch weiter abgestimmt werden müssen.

Weiterer Planungsprozess / Nächste Schritte

Nach einem grundlegenden Zielbeschluss soll das vorliegende städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet werden und fachlichen Fragen aus den unterschiedlichen Bereichen (Boden, Umwelt, Klima, Verkehr etc.) weiter konkretisiert und abgestimmt werden.

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für das notwendige Bebauungsplanverfahren. Parallel soll das baurechtliche Verfahren zur Bodenaufschüttung vorbereitet werden, soweit und sobald die offenen fachlichen Fragen geklärt sind.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung führt zu einer geringeren Flächenversiegelung als bisher im Bestand gegeben. Die vorgesehene Durchgrünung des Wohnstandortes bringt grundsätzlich positive Auswirkungen für den Klimaschutz. Aspekte von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind bereits in das städtebauliche Gutachterverfahren eingeflossen und wurden bei der Auswahl des Siegerentwurfs berücksichtigt.

Die konkreten Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung hängen zudem von Energieeffizienzstandards der zukünftigen Bebauung ab, die in der frühen Projektphase noch nicht festgelegt sind.

Zu beachten ist außerdem, dass bei einem gegebenen hohen Wohnbauflächenbedarf durch die Inanspruchnahme der vorge nutzten Gewerbefläche eine Nutzung von bisher komplett unbebauten Flächen im Außenbereich reduziert werden kann.

Die mit der Geländeaufschüttung verbundenen Bodentransporte stellen einen gesonderten Aspekt dar, dessen klimatische Auswirkungen insbesondere von den Transportstrecken (möglichst regionaler Nahbereich) bestimmt werden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Projektentwicklung werden durch den Vorhabenträger/Eigentümer getragen.

Zeitplan

- Ziel-/Grundsatzbeschluss: 02/2022
- Planungskonkretisierung und weitere fachliche Abstimmungen: I./II. Quartal 2022
- Bebauungsplanung - Aufstellungsbeschluss: II./III. Quartal 2022

Anlagen

- Anlage 01: Plangebiet
- Anlage 02: Dokumentation des städtebaulichen Wettbewerbs
- Anlage 03: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 04: Präsentationsbroschüre zum städtebaulichen Entwurf
- Anlage 05: Konzeption zur Bodenaufschüttung