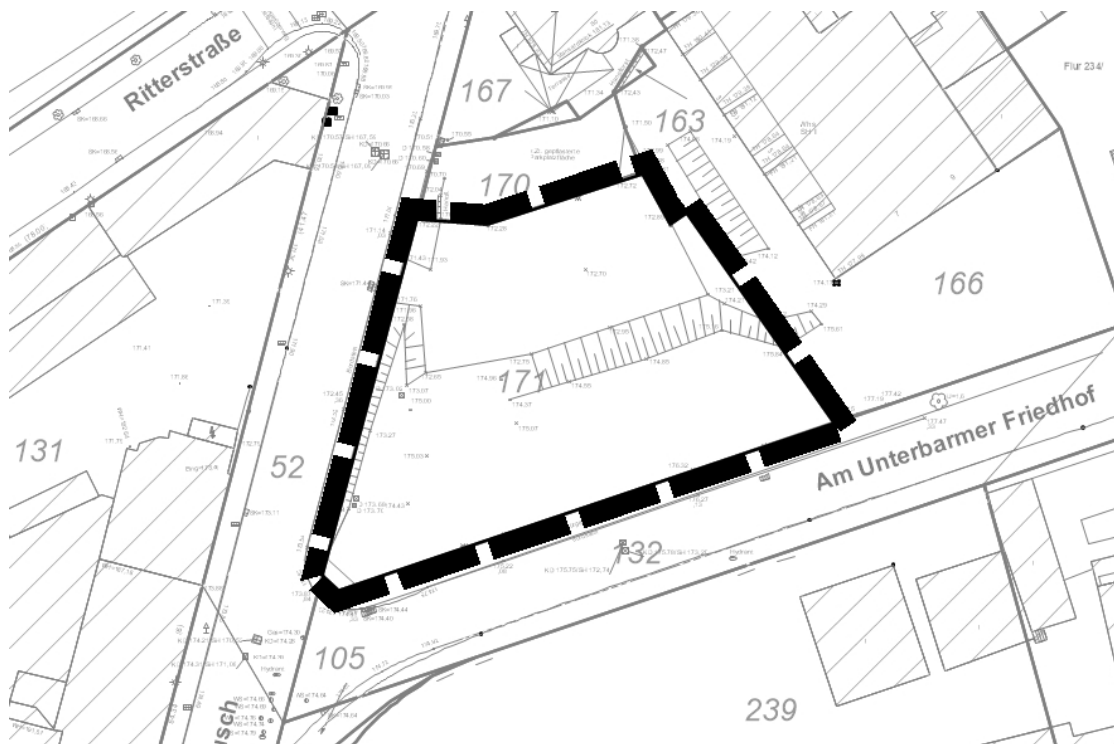


Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1273/1 – Christbusch/Unterbarmer Friedhof -



Stand 04.2024

Satzungsbeschluss

In dem Zeitraum der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2023 bis zum 27.10.2023 und der zeitgleichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme: Bürger*in 1: 26.04.2021

Eine Bürgerin ist besorgt, dass an der Ecke Christbusch/Unterbarmer Friedhof ein 8-geschossiger Neubau das Erscheinungsbild und die Verkehrssituation am Hesselberg verändern wird. Die geplanten Neubauten würden das Stadtbild dominieren und angrenzende Gebäude im wahrsten Sinne des Wortes in den Schatten stellen, im Übrigen auch den Unterbarmer Friedhof, der ja nun auch ein Stück historische Anlage darstellt.

Die Planung würde zu erheblich mehr Verkehr am Hesselberg sorgen, ein Wohngebiet mit zwei Schulen und vielen Kindern.

Abwägungsvorschlag zu 1.1:

Eine Veränderung des Stadtbilds durch den Flattower ist zu erwarten, die jedoch vom Gestaltungsbeirat Wuppertal als positiv bewertet wurde: In dem heterogen geprägten Umfeld sei es den Entwurfsverfassern gelungen, mit der Landmarke ein Zeichen zu setzen. Der Entwurfsverfasser will in dem von stark versiegelten, von horizontalen Gebäuden geprägten Umfeld bewusst einen vertikal geprägten Baukörper schaffen mit umgebenden Freiräumen.

Der Entwurfsverfasser hat die Zahl der Geschosse von acht auf sieben reduziert. Mit einer Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer für Nachbargebäude zu erwarten ist. Der Flat-Tower liegt nördlich des Unterbarmer Friedhofs, dieser kann daher nicht verschattet werden.

Die Verkehrserzeugung durch die geplanten Vorhaben und die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen wurden in einem Verkehrsgutachten ermittelt. Für das Plangebiet des Flattowers ist bei 14 geplanten Wohneinheiten mit einer Zunahme des täglichen Verkehrs von max. 70 Kfz/Tag zu rechnen. Das geplante Vorhaben löst keine signifikanten Veränderungen im Straßennetz aus, und die erwarteten Zusatzverkehre können verträglich abgewickelt werden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

1.2 Stellungnahme: Bürger*in 2: 27.04.2021

Die Bürgerin sieht durch die beiden Bauvorhaben wegen ihrer Größe und ihrer Nähe zu einander die Anmutung des Hesselbergs fast vollständig zerstört.

Abwägungsvorschlag zu 1.2:

Gegenstand dieses Verfahrens ist nur der Flattower; ob und wie der zweite ursprünglich geplante Baukörper westlich des Christbusch jemals realisiert wird, ist

unklar. Gegenüber der heutigen Parkplatznutzung wird das Planungsgebiet an Gestaltungsqualität gewinnen. Der Flattower hat mit Seitenlängen von 14-15 m eine überbaute Fläche wie eine kleine Stadtvilla, seine Gebäudehöhe bleibt unter der Hochhausgrenze von 22 m. Dafür wird das 1.328 m² große Grundstück nur zu 22 % bebaut, das Vorhaben entspricht der Forderung des § 1a BauGB nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Für die Fassade nimmt die Gliederung der gerasterten Fassade eines benachbarten Industriegebäudes am Hesselberg auf.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

1.3 Stellungnahme: Bürger*in 3: 27.04.2021

Der geplante Baukörper erscheint der Bürgerin viel zu hoch und nicht harmonisch zur bestehenden meist viergeschossigen Bebauung im Quartier. Auch die Nähe zu den bestehenden Häusern erscheint problematisch für die dortigen Bewohner. Der Kontrast zum historischen Unterbarmer Friedhof mit seinem Eingangsgebäude wird als gewaltig bewertet. Sie stellt die Frage, ob nicht eine andere Bauweise möglich ist, mit rollstuhlgerechten Wohnungen und einer klimagerechten Fassadenbegrünung.

Die gesamte Verkehrs- und Parksituation müsste sicherlich auch nochmal bedacht werden.

Abwägungsvorschlag zu 1.3:

Gegenüber dem heutigen Parkplatz wird das Planungsgebiet auch durch einen flächenschonenden Baukörper in nachhaltiger Bauweise und ortstypischer Gestaltung an Qualität gewinnen. Bei einer niedriggeschossigen Bauweise mit gleichem Volumen würde das Vorhaben näher an die Nachbarbebauung heranrücken, das geplante Vorhaben ist mit 25-30 m viel weiter von benachbarter Wohnbebauung entfernt als gesetzlich vorgeschrieben. Zum geplanten siebengeschossigen Flat-Tower wurde ein Verschattungsnachweis erstellt, darin wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer für Nachbargebäude zu erwarten ist.

Der Flattower erhält einen Aufzug, über die die Wohnungen rollstuhlgerecht zu erreichen sind. Darüber hinaus werden 4 Etagen mit öffentlich geförderten Wohnungen errichtet, für die in Wuppertal ebenfalls ein Bedarf besteht. Eine Dachbegrünung ist geplant; eine Fassadenbegrünung entspricht nicht der Zielsetzung einer Landmarke.

Die Verkehrserzeugung durch die geplanten Vorhaben und die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen wurden in Verkehrsgutachten ermittelt. Für das Plangebiet ist bei 14 geplanten Wohneinheiten mit einer Zunahme des täglichen Verkehrs von max. 70 Kfz/Tag zu rechnen. Das geplante Vorhaben löst keine signifikanten Veränderungen im Straßennetz aus, und die erwarteten Zusatzverkehre können verträglich abgewickelt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

1.4 Stellungnahme: Bürger*in 4: 04.07.2021

Die Bürgerin bewertet ein achtgeschossiges Hochhaus auf einem derart kleinem Areal als völlig unpassend gegenüber der derzeitigen Wohnbebauung mit max. drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Eine niedrigere Geschosshöhe wäre angemessener und würde sich dem Wittegebäude bzw. dem Neubauareal dort besser einfügen.

Abwägungsvorschlag zu 1.4:

Gegenüber dem heutigen Parkplatz wird das Planungsgebiet auch durch einen flächenschonenden Baukörper in nachhaltiger Bauweise und ortstypischer Gestaltung an Qualität gewinnen. Bei einer niedriggeschossigen Bauweise mit gleichem Volumen würde das Vorhaben näher an die Nachbarbebauung heranrücken, das geplante Vorhaben ist mit 25-30 m viel weiter von benachbarter Wohnbebauung entfernt als gesetzlich vorgeschrieben. Die Geschoszahl wurde zudem auf 7 reduziert und hierfür ein Verschattungsnachweis erstellt, darin wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer für die Nachbargebäude zu erwarten ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

1.5 Stellungnahme: Bürger*in 5: 09.07.2021

Eine Bürgerin befürchtet einen drastischen Wertverlust ihrer gerade erworbenen Immobilie. Ein Argument der Kaufentscheidung der Familie war auch die Aussage des Verkäufers, dass nebenan schöne zweigeschossige Immobilien entstehen werden. Doch nun kommt zu ihrem Erschrecken ein Hochhaus, das überhaupt nicht in die Gegend gegenüber dem schönen Friedhof passt.

Abwägungsvorschlag zu 1.5:

Im Rahmen der erforderlichen Stadtentwicklung ist es üblich, dass sich die Verhältnisse in einem Bereich baulich verändern können und die Stadt hierfür von ihrer Planungshoheit zur Schaffung oder Veränderung von Baurecht Gebrauch macht. Eigentümer von angrenzenden Grundstücken haben in der Regel keinen Anspruch auf Beibehaltung des bei einem Kauf gegebenen städtebaulichen Umfeldes. Gegenstand des Planverfahrens ist ausschließlich der Flattower; ob und wie der zweite ursprünglich geplante Baukörper westlich des Christbusch jemals realisiert wird, ist zurzeit unklar.

Die Umgebung ist heute von mehrgeschossiger, dicht bebauter Wohn- und

Gewerbebebauung geprägt. Gegenüber dem heutigen Parkplatz wird das Planungsgebiet auch durch einen flächenschonenden Baukörper in nachhaltiger Bauweise und ortstypischer Gestaltung an Qualität gewinnen. Bei einer niedriggeschossigen Bauweise würde das Vorhaben näher an die Nachbarbebauung heranrücken, um eine angemessene Baumasse realisieren zu können. Das geplante Vorhaben ist 25-30 m von benachbarter Wohnbebauung entfernt. Zum geplanten siebengeschossigen Flat-Tower wurde ein Verschattungsnachweis erstellt, darin wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer für die Nachbargebäude zu erwarten ist. Planungs- und/oder abwägungsrelevante Wertverluste der Umgebungsbebauung aufgrund der Planung sind nicht gegeben.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

1.6 Stellungnahme: Bürger*in 6: 10.07.2021

Die Bürgerin ist Nachbarin des geplanten Wohnhauses. Sie äußert verschiedene Kritikpunkte an dem Flattower:

der Bahnlärm hoch, weshalb weitreichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu berücksichtigen sind.

Eine Mischung der Sozialstruktur wird nicht als Nachteil bewertet; die absehbare gemischte Sozialstruktur fügt sich in die heutige Umgebung ein. Auch besteht in Wuppertal ein Bedarf an bezahlbaren und rollstuhlgerechten Wohnungen. Im Rahmen der erforderlichen Stadtentwicklung ist es üblich, dass sich die Verhältnisse in einem Bereich baulich verändern können und die Stadt hierfür von ihrer Planungshoheit zur Schaffung oder Veränderung von Baurecht Gebrauch macht. Eigentümer von angrenzenden Grundstücken haben in der Regel keinen Anspruch auf Beibehaltung des bei einem Kauf gegebenen städtebaulichen Umfeldes. Planungs- und/oder abwägungsrelevante Wertverluste der Umgebungsbebauung sind nicht gegeben. Die Wohnaußenbereiche im Flattower sind nach Süden und Nordwesten ausgerichtet, das Haus des Einwenders liegt im Nordosten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.7 Stellungnahme: Bürger*in 7: 15.07.2021

Die Bürgerin äußert Fragen zur Höhe und Geschossigkeit des Gebäudes, zu Rettungswegen und befürchteten Wertverlusten. Als Bedenken wird eine Verschattung und eine Störung des Sozialfriedens im Quartier befürchtet.

Abwägungsvorschlag zu 1.7:

Gegenstand des Planverfahrens ist ausschließlich der Flattower; ob und wie der zweite ursprünglich geplante Baukörper westlich des Christbusch jemals realisiert wird, ist unklar.

Die Umgebung ist heute von mehrgeschossiger, dicht bebauter Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Gegenüber dem heutigen Parkplatz wird das Planungsgebiet auch durch einen flächenschonenden Baukörper in nachhaltiger Bauweise und ortstypischer Gestaltung an Qualität gewinnen. Bei einer niedriggeschossigen Bauweise würde das Vorhaben näher an die Nachbarbebauung heranrücken, das geplante Vorhaben ist 25-30 m von benachbarter Wohnbebauung entfernt.

Zum geplanten siebengeschossigen Flat-Tower wurde ein Verschattungsnachweis erstellt, darin wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer zu erwarten ist.

Die befürchtete Mischung der Sozialstruktur wird nicht als Nachteil bewertet; die absehbare gemischte Sozialstruktur fügt sich in die heutige Umgebung ein. Auch besteht in Wuppertal ein Bedarf an bezahlbaren und rollstuhlgerechten Wohnungen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

1.8 Stellungnahme Bürger*In 8: 08.08.2021

Das Projekt Flattower ist von dem Einwender als auch von der Bürgerinitiative „Aufbruch Hesselberg“ kommentiert worden. Als wichtiges Gegenargument wird genannt, dass dieses geplante Objekt nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, da es sich in Art, Maß und Bauweise nicht in die anliegende Umgebung einfügt. Dieses Objekt passt nicht in unser Umfeld, weder in Art, Maß, Bauweise noch Masse.

Das Argument des Alleinstellungsmerkmals als Landmarke ist nicht nachzuvollziehen, es bezieht sich auf bestehende Landmarken in Wuppertal, unbewohnte Objekte. Die Landmarken-Argumentation ist auf das sich im Hintergrund befindende Witte-Areal und den industriellen Charakter der Umgebung bezogen, welches absehbar nicht mehr vorhanden sein wird. Wieso soll eine Landmarke in einem Wohngebiet errichtet werden?

Auch das Nachhaltigkeitsargument des Bauvorhabens ist strittig, denn die revitalisierten Backsteine, dienen maximal der Fassadenverklinkerung. Des Weiteren wird dieses Objekt ein überwiegender Betonbau, diese sind nicht nachhaltig, vor allem die Herstellung des Zements benötigt enorm viel Energie und verursacht hohe CO₂-Emissionen! Auch eine winzige Dachbegrünung von max. 200 m² Dachfläche steht dem abholzen von fünf ausgewachsenen Bäumen, mehreren Sträuchern und aktueller Grünfläche gegenüber.

Auch wird eine Verschattung seines Objektes befürchtet, das deutlich unterhalb der Straße Am Unterbarmer Friedhof und 3 m unterhalb des EG Flattower liegt. Weitere Anwohner an der tiefer liegenden Ritterstraße fühlen sich stark beeinträchtigt durch die Hochbauweise.

Ferner werden Eingriffe in die nachbarliche Privatsphäre durch den geplanten Bau befürchtet, durch eine umlaufende Verfensterung des Flattowers. Der ursprüngliche Eigentümer des Plangebiets habe in notariell beurkundeten Kaufverträgen einer zweigeschossigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück zugestimmt und auf die Privatsphäre der angrenzenden Nachbarn Rücksicht genommen, was künftig nicht mehr gelten soll.

Der Nachbar befürchtet auch massive Erdbewegungen, die zu Schäden durch Baumaßnahmen führen könnte. Auch Emissionen während der Bauphase erhöhen sich deutlich. Für alle Eigentümer stelle der Flat-Tower ferner ein hohes Risiko bzgl. des Wertverlustes dar. Auch der soziale Frieden in der Nachbarschaft sei durch dieses Bauvorhaben stark beeinträchtigt.

Abwägungsvorschlag zu 1.8:

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre, wird diesbezüglich das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dabei sieht das Baugesetzbuch nicht vor, dass sich eine geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens kann die Gemeinde bewusst die Rahmenbedingungen für eine neue städtebauliche Figuration setzen.

Das Vorhaben stellt kein Prestige-Projekt der Architekten dar. Ziel ist eine bewusst flächenreduzierte Bauweise mit einem vertikal prägenden Baukörper, um weniger Fläche zu versiegeln (Anteil überbaubare Grundfläche nur 22 %) und dafür mehr Freifläche zu erhalten.

Hinsichtlich der ursprünglich geplanten Holzbauweise unter zusätzlicher Verwendung von alten Backsteinen von dem Bunkerumbau ist bedauerlicherweise festzuhalten, dass diese ursprüngliche Bauweise nicht zum Zuge kommen wird. Der Bauherr hat aufgrund eines bereits realisierten Geschosswohnungsbauprojektes in Holzbauweise in Wuppertal nun die Erfahrung machen müssen, dass der konstruktive Holzschutz (Vernässung, Pilzbefall) und damit die Lebenszeit der Konstruktion nicht gewährleistet werden kann. Wuppertal ist eine der regenreichsten Bereiche in NRW und führt in Realität zu einer deutlichen Alterung der außenliegenden Holzbauteile. Auch die zudem geplante Verwendung von alten Backsteinen aus dem Bunkerumbau kann nicht erfolgen. Es sollte damit eine sinnvolle und nachhaltige Verwendung von Baustoffen ohne große Transportwege verfolgt werden. Im Rahmen des Umbaus des Bunkers zeigte sich aber, dass die Backsteine von schlechter Qualität sind (zerbörseeln und zerbrechen beim Ausbau) und schlicht nicht mehr für Hochbauvorhaben verwendet werden können. Um dennoch eine hohe und nachhaltige Qualität des Gebäudes erreichen zu können soll es als KFW 40 QNG Gebäude errichtet werden. Hierbei ist ein Nachweis der Nachhaltigkeit des Gebäudes erforderlich. Der südliche Grundstücksbereich wird als begrünte Freifläche mit einem 80 m² großen Spielplatz gestaltet und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Eine Verschattungsstudie weist nach, dass sich die Situation der Verschattung durch den neuen Baukörper am Christbusch 5 nicht unverhältnismäßig nachteilig auf die Nachbarbebauung und ihre Bewohner der Objekte Ritterstraße 80/80a und Am Unterbarmer Friedhof 3-7 auswirken. Durch genügend Abstand und die schmale Silhouette des Baukörpers, der im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, kann an den relevanten Tagen eine Besonnungsdauer von mindestens 3 Stunden 39 Minuten ermittelt werden, die minimale Besonnungsdauer von 1 Stunde gemäß DIN 5034-1 wird selbst im Winter deutlich übertroffen. Die umliegenden Bestandsgebäude weisen ausreichend Abstand auf, sodass keine Schäden durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind.

Die Wohnaußenbereiche im Flattower sind nach Süden und Nordwesten

ausgerichtet, das Haus des Einwenders liegt im Osten.

Durch die Nutzung der derzeitigen Brachfläche östlich der Straße „Christbusch“ findet in jeder Hinsicht eine Aufwertung für die Umgebung statt, keine Abwertung der benachbarten Objekte. Die absehbare gemischte Sozialstruktur im Flattower fügt sich in die heutige Umgebung ein, eine Gefährdung des sozialen Friedens ist nicht zu erwarten. Auch besteht in Wuppertal ein Bedarf an bezahlbaren und rollstuhlgerechten Wohnungen.

Selbstverständlich sind beim Bau des Vorhabens Schäden an der Nachbarbebauung zu vermeiden; es steht den Nachbarn frei, dazu Sachverständige einzuschalten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Stellungnahme: WSW Energie und Wasser GmbH – Fachbereich Planung Projektierung Entwässerung, 25.05.2021

In den Straßen Christbusch und Ritterstraße sind R- und S-Kanäle vorhanden, an die angeschlossen werden kann. In der Straße Christbusch ist auf lange Sicht die hydraulische Sanierung des R-Kanals von DN500 nach DN 600 vorgesehen. Festsetzungen im B-Plan 1273, die zur Reduzierung oder temporärem Rückhalt von Niederschlagswassermengen und mikroklimatischen Verbesserungen durch z.B. offenhporige Pflaster für Stellplätze, Fahrradständer und Müllbehälter; Gründächer; Brauchwassernutzung etc. führen, werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Die **WSW Energie & Wasser AG 12/121** Planung Projektierung Entwässerung haben **keine Bedenken** gegen die Festsetzungen als urbanes Gebiet (MU) für den westlichen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den östlichen Teil des Bebauungsplans.

Schmutzwasser: vorhanden, DN 250

Regenwasser: vorhanden DN 300 (Ritterstraße), DN 500 (Christbusch)

Abwägungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt

Es wird Kenntnis darüber genommen, dass durch den Fachbereich Entwässerung der Wuppertaler Stadtwerke keine Bedenken gegen die Planung bestehen und ein Anschluss an die vorhandenen Kanäle erfolgen kann. Eine Dachflächenbegrünung sowie die Anlage unversiegelter Vorgärten mit Ausnahme der Zuwegung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.

2.2 Stellungnahme: WSW Energie & Wasser – Fachbereich 12/123 Planung Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung, 07.06.2021

Der **Fachbereich 12/123 Planung und Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung** teilt mit, dass hier die laufende Baumaßnahme „Hesselnberg“ besteht; ansonsten sind keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen zum Bebauungsplan vorzubringen.

Abwägungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird Kenntnis darüber genommen, dass durch den Fachbereich Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung der Wuppertaler Stadtwerke keine Bedenken gegen die Planung bestehen und in der Nähe gegenwärtig die Baumaßnahme „Hesselnberg“ läuft.

2.3 Stellungnahme: WSW Netz GmbH – Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom, 07.06.2021

Der **Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom** teilt mit, dass für die elektrische Versorgung des Neubausvorhabens umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sind. Hierfür ist eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 m zu vorhandenen/geplanten Baumstandorten zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsvorschlag zu 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt

Es wird Kenntnis darüber genommen, dass durch den Fachbereich Leitungen/Stationen Strom der Wuppertaler Stadtwerke grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Trafostation wird in der Planung berücksichtigt.

2.4 Stellungnahme: Vodafone, 25.06.2021

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH.

Abwägungsvorschlag zu 2.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird Kenntnis darüber genommen, dass keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH im Plangebiet liegen.