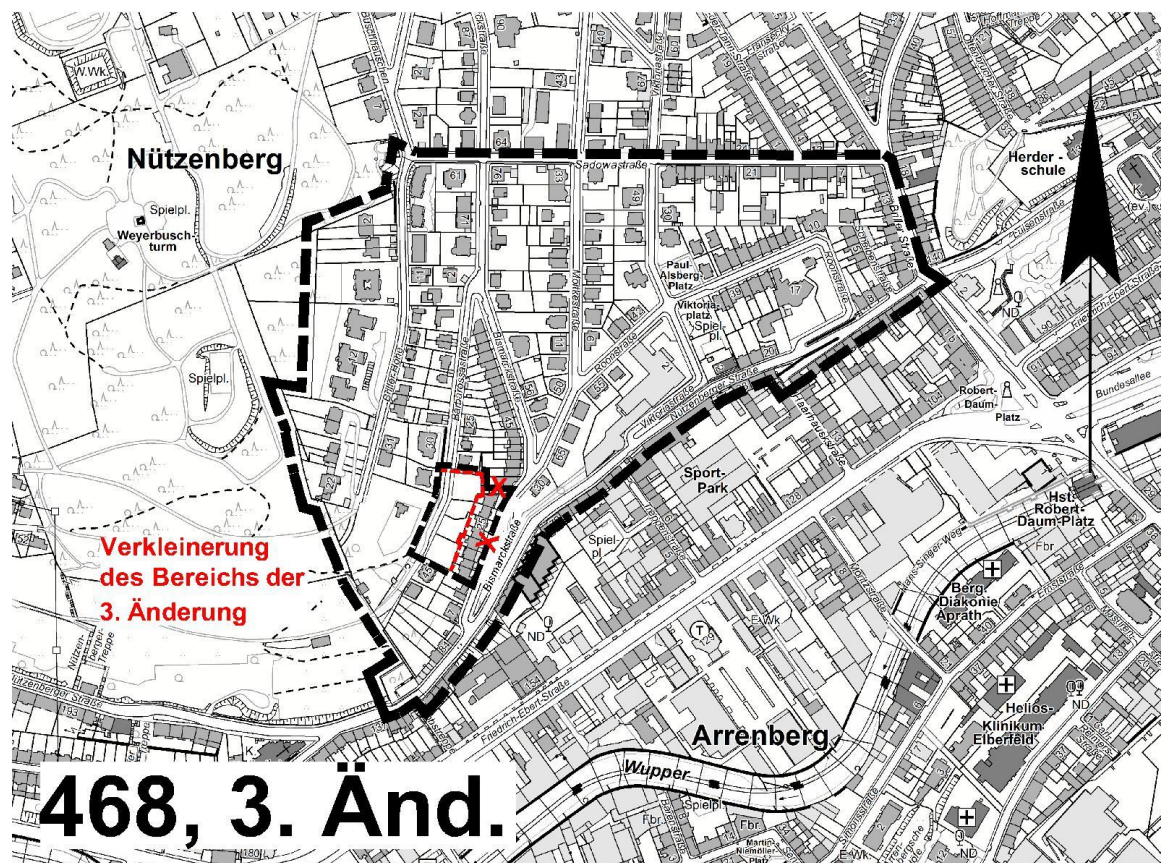


WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 468 - Briller Viertel -
3. Änderung



Stand Mai 2025

Veröffentlichungsbeschluss

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.	
Stellungnahmen	
1.1 – 1.9 öffentliche Bürgerdiskussion und Schriftliche Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin	10.04.2025 03.04.2025
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
2.1 Bezirksregierung Düsseldorf	26.07.2024
2.2 Wuppertaler Stadtwerke	17.07.2024
	06.08.2024
2.3 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	28.08.2024
	10.01.2025
2.4 LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	26.08.2024
<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
Vodafone West GmbH	17.07.2024
Kampfmittelbeseitigungsdienst	15.07.2024
PLEdoc	28.06.2024

Anhang 1: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § Abs. 1 BauGB

Anhang 2: Schriftliche Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Ein bzw. mehrere Bürger*innen weisen auf Bunkeranlagen unter dem Nützenberg hin.
Der gesamte Nützenberg sei mit Weltkriegsbunkern untertunnelt.

Würdigungsvorschlag zu 1.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wurde nachgegangen. Das Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal sowie auch die Eigentümer*innen der im Änderungsbereich betroffenen Flächen haben keine Kenntnis über einen Bunkeranlage im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Mehrere Bürger*innen befürchten, dass sich durch die neue Bebauung der Druck auf die bestehenden – teils sehr hohen Stützmauern an der südlichen Grundstücksgrenze erhöhen wird.

Würdigungsvorschlag zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für einen Bauantrag wird ein statischer Nachweis benötigt. Ein Bodengutachten ist die Grundlage zur Prüfung einer Statik. Aufgrund der Hanglage muss im Rahmen dieser Untersuchung auch geprüft werden, wie sich die neue Bebauung auf die Umgebung auswirkt. Natürlich muss auch sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke entsteht.

Insgesamt kann die Thematik zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden und wird daher innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und gelöst.

1.3 Ein Bürger hinterfragt die geplante Entwässerung der künftigen Stellplätze.

Würdigungsvorschlag zu 1.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Entwässerungskonzept sind zwei Möglichkeiten für die Entwässerung der Stellplätze in dem Vorgartenbereich vorgesehen. Dieser schließt Stellplätze und Zuwegungen ein. Entweder werden die Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig gestaltet – aufgrund der geringen Größe der Flächen kann das Wasser problemlos in den angrenzenden Beeten versickern - oder die Flächen werden mit einem entsprechenden Gefälle so errichtet, dass das Wasser direkt auf die Straße fließt und von dort abgeleitet wird. Beide Varianten sind in Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde möglich und unproblematisch.

1.4 Ein Bürger macht darauf aufmerksam, dass es bei seinem Grundstück (außerhalb des Geltungsbereiches) schon jetzt zu Problemen bei Starkregen kommt und sich die Situation durch die geplante Bebauung noch weiter verschärfen wird. Es wird angefragt, ob sein Grundstück bei dem geplanten Straßenausbau mitberücksichtigt werden kann.

Würdigungsvorschlag zu 1.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nach Rücksprache mit der Ressort Straßen und Verkehr hat dieser Straßenbereich gegenwärtig keine Priorität, weshalb hier nicht mit einer Veränderung/einem Ausbau der Straße gerechnet werden sollte. Das betroffene Gebäude liegt mit den Eingängen unterhalb des Straßenniveaus. Noch dazu sind auch die vorhandenen Stellplätze und Eingänge zum Gebäude abfallend errichtet worden, weshalb das Wasser einfach in das Gebäude dringen kann. Letztlich muss der/die Hauseigentümer*in durch geeignete Maßnahmen wie eine Erhöhung der Bordsteinkante selbst für einen Schutz vor Starkregen sorgen. Durch die geplanten Gebäude kommt es zu keiner Verschlechterung auf seinem Grundstück, weshalb hier kein sachlicher Zusammenhang besteht.

1.5 Ein Bürger macht sich Sorgen, dass seine Terrasse im ersten Obergeschoss durch die geplante Bebauung verschattet wird.

Würdigungsvorschlag zu 1.5: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück wurde hinsichtlich der Verschattung noch einmal genauer betrachtet. Am 21.3. um 16.30 Uhr erreicht die Sonne fast das gesamte Gebäude. Ein Hauptgrund ist, dass die direkten Oberlieger auf eine Bebauung ihres Grundstückes verzichten. Die übrigen Grundstücke an der Bismarckstraße liegen zu selben Zeit fast vollständig im Schatten.

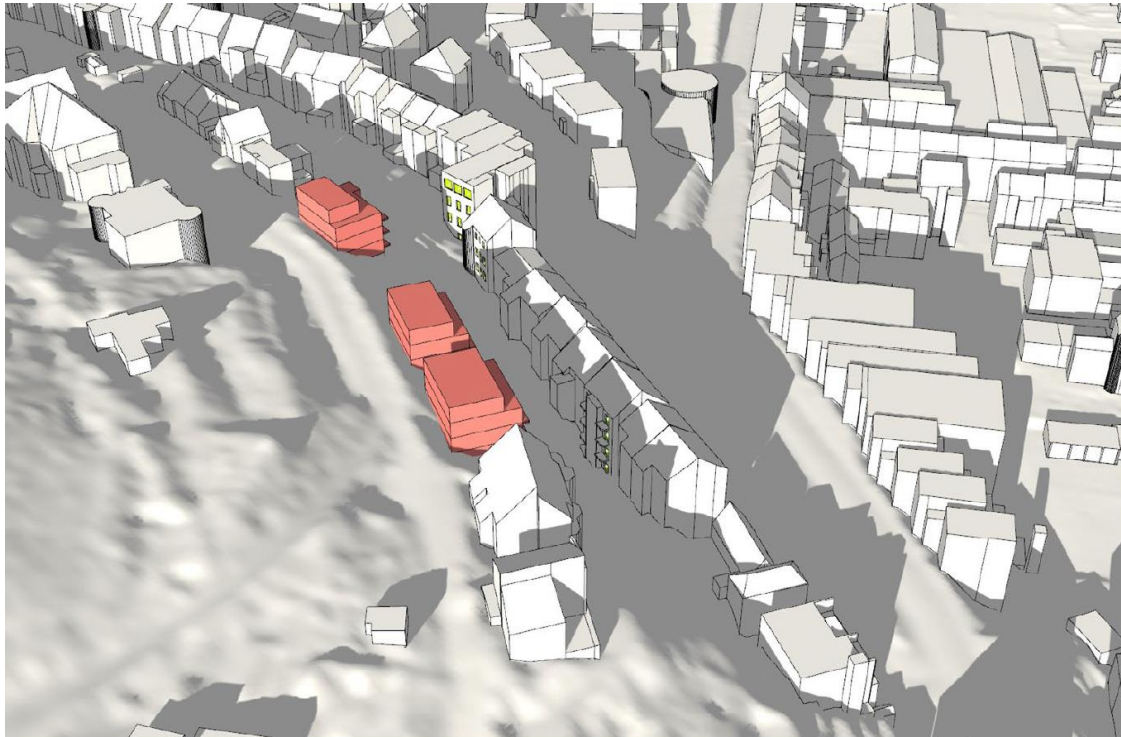


Abb. 41 16:30 | 21. März | Perspektive Süd-West

Quelle: Verschattungsstudie Barbarossastraße

1.6 Ein Bürger macht sich Sorgen, wie mit der Topographie hinter der geplanten Bebauung umgegangen werden soll.

Würdigungsvorschlag zu 1.6: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der Baugrenzen sollen keine Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen durch Festsetzungen getroffen werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf +/- 1 m begrenzt werden, um den vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, den Eingriff in den natürlichen Boden soweit wie möglich zu minimieren sowie übermäßige Geländeveränderungen zu verhindern.

1.7 Mehrere Bürger*innen machen sich Sorgen, dass durch die Bautätigkeit Schäden an der Straße entstehen, für die sie herangezogen werden sollen. Zudem befindet sich auch die jetzige Straße und der Bürgersteig in keinem guten Zustand.

Würdigungsvorschlag zu 1.7: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Schäden im Bereich der Straße, die beim Bau der geplanten Gebäude entstehen, müssen von dem Verursachenden wieder behoben werden.

Für die geplante Entwässerung müssen Maßnahmen an der Straße vorgenommen werden, die von den Eigentümern der neuen Gebäude getragen werden. Darüberhinausgehend sind gegenwärtig keine weiteren Maßnahmen geplant.

Momentan haben liegt kein Regenwasserkanal in der Barbarossastraße. Auf lange Sicht soll jedoch einer gelegt werden. Dafür muss natürlich in die Straße eingegriffen werden. Nach Rücksprache mit dem Ressort Straßen und Verkehr soll in diesem Zuge die Straße erneuert werden, so dass die Straßenbaumaßnahmen an die Kanalbaumaßnahmen gekoppelt werden.

1.8 Mehrere Bürger*innen befürchten aufgrund der geringen Breite der Barbarossastraße eine Verschlimmerung der verkehrlichen Situation. Zudem wird hinterfragt, wo die PKWs der zukünftigen Bewohner*innen parken werden, da man nicht davon ausgehen könnte, dass jede Wohneinheit nur einen PKW besäße. Die Parkplatzsituation wird sich noch verschärfen. Das Verhältnis von einem Parkplatz pro Wohneinheit sei zu gering angesetzt.

Würdigungsvorschlag zu 1.8: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vom Ressort Straßen und Verkehr gibt es keinen Hinweis, dass die zusätzlichen Verkehre durch die neue Bebauung an der Barbarossastraße nicht aufgenommen werden können. Die Fahrbahnbreite in der Barbarossastraße ist mindestens 5 m breit, so dass Begegnungsverkehr stattfinden kann. Wie viele zusätzliche PKWs durch die neue Bebauung über die Barbarossastraße fahren ist individuell abhängig vom Nutzerverhalten. Das Gebiet ist über die Schwebebahnhaltestelle Pestalozzistraße, die fußläufig ca. 700 m entfernt liegt, an öffentlichen Nahverkehr in Richtung Elberfeld und Vohwinkel angebunden, was die Nutzung des ÖPNV sicherlich begünstigt.

Die Bauordnung NRW fordert je Wohneinheit einen Stellplatz. Dies wurde im Bebauungsplan durch Stellplatz-Flächen und ausreichend große Baugrenzen berücksichtigt.

Durch die neue Bebauung werden öffentliche Stellplätze verloren gehen. Die Stellplatzflächen wurden im städtebaulichen Entwurf so platziert, dass auch auf der östlichen Straßenseite der Barbarossastraße weiterhin geparkt werden kann.

1.9 Ein Bürger spricht die denkmalsensible Gestaltung des Briller Viertels an und wie zukünftig sichergestellt werden soll, dass die neuen Gebäude eine entsprechende Qualität erhalten.

Würdigungsvorschlag zu 1.9: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sichert keine Architektur, sondern stellt nur einen „Rahmen“ für die zukünftige Bebauung dar. In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Vorhaben im Gestaltungsbeirat der

Stadt Wuppertal beraten werden sollen. Der Gestaltungsbeirat ist ein beratendes Gremium, der natürlich für eine gewisse Qualität sorgt – allerdings ohne Rechtsgrundlage.

2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024

2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, 26.07.2024

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 850 m der Firma Bayer AG nach Störfall-Verordnung – 12. BImSchV. Der abstandsbestimmende Stoff ist Acrolein. Gemäß § 50 BImSchG sollen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Die beabsichtigte Wohnbebauung von Mehrfamilienhäusern ist gemäß § 3 (5d) BImSchG als Schutzobjekt einzustufen. Daher besteht das Erfordernis den Trennungsgrundsatz und das Abstandsgebot im Planverfahren zu würdigen.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich am äußersten Rand des Sicherheitsabstandes. Hinsichtlich des Ausbreitungsszenarios für Acrolein sind die metrologischen Daten (Temperatur, Windgeschwindigkeit und Bodenrauigkeit) entscheidend. Diese Faktoren bestimmen, wie sich die Konzentration mit der Entfernung von der Quelle ändert. Mit zunehmendem Abstand zum Betriebsbereich sinkt die potentielle Gefährdung. Da der Änderungsbereich sich nur sehr knapp innerhalb des angemessenen Abstandes befindet, ist die potentielle Gefährdung folglich als eher gering einzuschätzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung einer bereits bestehenden Gemengelage. Im Zuge der Planung ist lediglich eine Nachverdichtung durch drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Wohneinheiten in einem bestehenden Wohnquartier geplant. Da sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Bayer bereits mehrere hundert Wohneinheiten, mit deutlich geringerer Distanz zum Betriebsbereich befinden, führt die Planung zu keiner Risikoerhöhung. Folglich ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Einschränkungen oder Vorkehrungen für den Betrieb der Fa. Bayer ergeben.

Die Stadt Wuppertal gehört außerdem zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und weist daher einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf auf. Auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB sollten vorrangig verfügbare Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich genutzt werden. Verfügbare Flächenpotentiale im Innenbereich sind im Briller Viertel sowie gesamtstädtisch jedoch kaum noch vorhanden. Da die Planung folglich der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der

Bevölkerung dient und die Störfallbetroffenheit, wie bereits dargelegt, nur theoretisch sowie gering ist, wiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.

2.2 Stellungnahme: Wuppertaler Stadtwerke, 17.07.2024 und 06.08.2024

WSW Energie und Wasser AG

Das vorliegende Entwässerungskonzept vom 23.11.2020 soll aktualisiert und ergänzt werden. Diesem wird vor allem aufgrund der Ableitung des Regenwassers nicht zugestimmt. Es soll um ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sowie um das Einstaudach in Bezug auf Rückhaltevolumen, Drossel und Notüberlauf ergänzt werden. Nach Inbetriebnahme des Regenwasser-Kanals sollen die neuen Gebäude an diesen angeschlossen werden. Eine Ableitung des Regenwassers auf die Straße ist nur temporär erlaubt. Der vorhandene Schmutzwasser-Kanal ist durch einen neuen Schmutzwasser-Kanal DN 250 zu ersetzen und zu verlängern. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge aus dem Entwässerungskonzept sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

WSW Netz GmbH

Für die elektrische Versorgung sind umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für die Kabelverlegung sind freie Trassen im Abstand von mindestens 2,5 m zu geplanten Baumstandorten sowie Trassen außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Baumstandorten vorzusehen.

Würdigungsvorschlag zu 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im März 2025 wurde erneut ein Entwässerungskonzept für die Planung erstellt. In dem Konzept wurde nachgewiesen, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers über die Barbarossastraße bis zur Inbetriebnahme eines Regenwasserkanals ohne Gefährdung der Unterlieger abgeleitet werden kann. Um die Machbarkeit des Konzeptes nachzuweisen, wurde eine dreiteilige Untersuchung durchgeführt. Zuerst wurde die Abflussleistung in der Barbarossastraße untersucht. Hiermit wurde nachgewiesen, dass der Straßenquerschnitt das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser bei einer gedrosselten Einleitmenge von 10 l/s (etwa 3 l pro Gebäude) schadfrei abführen kann. Weiterhin wurde betrachtet, welche Auswirkungen die Bebauung auf die Unterlieger hat, so dass gemäß Verschlechterungsverbot eine nachteilige Veränderung der Bestandssituation ausgeschlossen wird. Im Bestand folgt das Wasser der Topografie und fließt in Richtung der Bebauung in der Bismarckstraße hangabwärts. Durch die geplante Bebauung vermindert sich die Fläche, die frei den Hang herunterfließt um etwa 25 %, da die neue Bebauung das Wasser auf die Straße leitet. Zum Schluss wurde der Straßenabschnitt, an dem die Häuser liegen, höhentechnisch überprüft, um auch hier einen Abfluss zu gewährleisten. Die Barbarossastraße ist im Bestand als Dachprofil ausgebildet und fällt in nördlicher Richtung ab. Aktuell ist die östliche Seite lediglich als befestigte Schotterfläche angelegt, in der Planung ist auch auf dieser Seite ein Gehweg vorgesehen. Die Höhe der Gehwegvorderkante soll dann eine Höhe von 12 cm aufweisen. Lediglich in den Zufahrten wird die Höhe mit 3 cm geplant, um die Überfahrbarkeit zu gewährleisten. Der Sinkkasten am Ende der Barbarossastraße

ist um einen weiteren Sinkkasten zu ergänzen, so dass das zusätzliche Wasser in den Kanal in der Bismarckstraße aufgenommen werden kann. Versiegelte Flächen im Vorgarten, wie Stellplätze oder Zuwegungen, sollen entweder wasserdurchlässig gestaltet werden oder über entsprechende Gefälle in die angrenzenden Vorgartenbeete geführt werden. Da hiervon lediglich kleinere Flächen betroffen sind, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser schadfrei auf dem Grundstück versickern.

Die entsprechenden Nachweise sind im Entwässerungskonzept hinterlegt und mit den Wuppertaler Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Die Nachweise bestätigen, dass eine Entwässerung der Neubebauung auf die Straße unter Berücksichtigung einer Drosselung möglich ist.

Im Zuge des Bauantrages ist anhand der hier empfohlenen Rahmenbedingungen eine Entwässerungsplanung auszuarbeiten, die den Drosselabfluss, das Retentionsvolumen des Daches/der Dächer für das 30-jährliche Regenereignis und die Notentwässerung nachweist. Dies wird zusätzlich als Auflage in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Auch der Ausbau der Straße entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Absprache mit der WSW Netz GmbH bestehen zwei Möglichkeiten die elektrische Versorgung des Plangebiets zu sichern. Die erste Möglichkeit ist die Errichtung einer Trafostation. Die Errichtung der Trafostation würde in diesem Fall auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

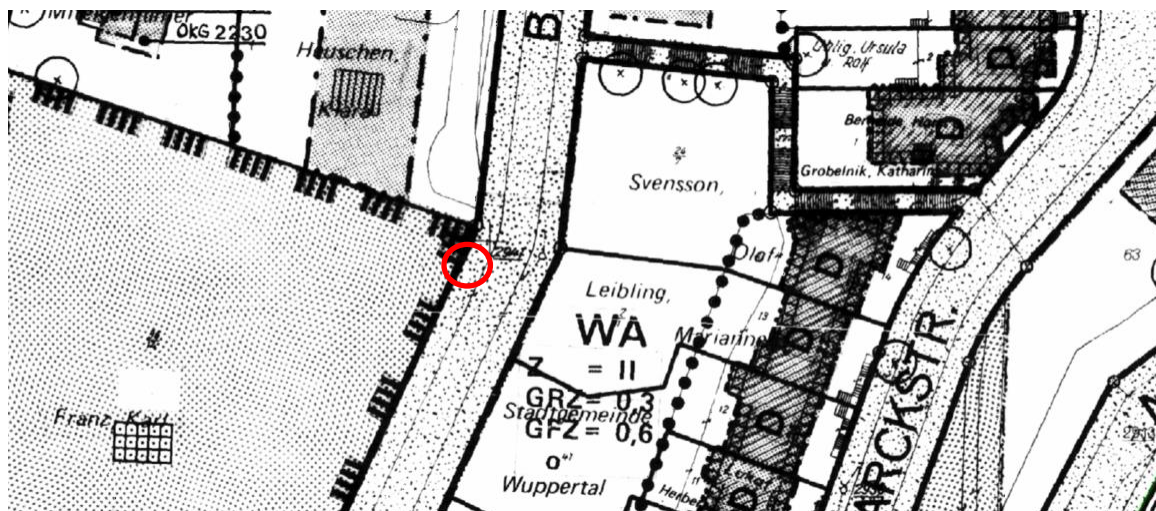


Abbildung 1: vorgesehener Standort Trafostation

Die Fläche ist derzeit nicht gem. Bebauungsplan ausgebaut. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle einen 3 m breiten Gehweg vor. Die Trafostation müsste direkt an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 36/14 gebaut werden, um sicherzustellen, dass weiterhin die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Gehwegs möglich ist (Breite der Trafostation 1,50 m). Das Ressort 104 Straßen und Verkehr hat der Errichtung der Trafostation auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugestimmt.

Als zweite Möglichkeit der Stromversorgung besteht eine Eigenversorgung über die

unterliegenden Bestandsgebäude an der Bismarckstraße, welche sich derzeit ebenfalls im Besitz der Vorhabendträger*innen befinden.

Im Zuge des Antrages auf Stromnetzanschluss soll anhand des benötigten Strombedarfs entschieden werden, welche Variante zur Deckung des Strombedarfes zum Tragen kommt.

2.3 Stellungnahme: LVR Bodendenkmal, 28.08.2024 und 10.01.2025

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen deshalb zunächst Bedenken. Bei der vorliegenden Planung sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf das Schutzgut paläontologisches kulturelles Erbe zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen. Dafür sollen in einem ersten Schritt Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden und dem Denkmalfachamt vorgelegt werden. Auf diesem Weg kann ermittelt werden, ob paläontologisch relevanten Schichten im Plangebiet vorhanden sind. Anschließend können Aussagen darüber getroffen werden, wie die Berücksichtigung der Ergebnisse in die Planung einfließen soll. Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, wie das paläontologische Bodendenkmal im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt werden kann (§ 14 III DSchG NRW). Dies kann z. B. durch Begrenzung der max. zulässigen Eingriffstiefe (§ 16 V BauNVO) auf nicht befundführende Schichten oder nachrichtliche Übernahme des vermuteten Bodendenkmals mit Hinweisen auf die Erlaubnis- und Untersuchungspflicht bei Bodeneingriffen erfolgen (§ 23 III, § 15 I, II, § 27 I DSchG NRW).

Nach einer Begehung des Plangebietes mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im November 2024 kam man zu dem folgenden Ergebnis:

Die ingenieurgeologischen Untersuchungen, die im Rahmen der Baugrunduntersuchung nötig sind, können nur mit Kleingeräten (Rammsonden) durchgeführt werden. Mittels dieser Verfahren wird der Eindringwiderstand bis zum Erreichen des Festgesteins gemessen. Es wird jedoch weder Material gefördert noch das potentiell fossilführende Gestein erreicht. Großbohrgeräte können aufgrund der Hangneigung nicht eingesetzt werden. In Anbetracht der sehr steilen Topographie des Plangebietes ist keine Bohrung möglich, die zu einem Erkenntnisgewinn im Hinblick auf das Vorhandensein eines paläontologischen Bodendenkmals führen kann. Auf die paläontologische Sachverhaltsermittlung im Rahmen der Umweltprüfung wird daher verzichtet.

Es wird auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen (Entdeckung von Bodendenkmälern) und gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Beim Auftreten archäologischer oder paläontologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Würdigungsvorschlag zu 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Stellungnahme: LVR Denkmal, 26.08.2024

Von den Planungen an der Barbarossastraße betroffen sind die nach § 3 DSchG NRW eingetragenen Baudenkmäler an der Bismarckstraße 15, 17, 23, 25, 27 und 29. Auf die eingetragenen Baudenkmäler soll gem. §§ 3 und 5 Abs. 2 DSchG NRW in der Planung Rücksicht genommen werden. Der Denkmalbereich im Briller Viertel umfasst dabei nicht nur die Bausubstanz samt ihrer Architektur, sondern auch die zugehörigen Freiflächen und großzügigen Gartenanlagen/ freien Hänge. Ziel des Denkmalbereichs ist es, die städtebauliche und architektonische Gestalt des Viertels als stadthistorisches Dokument zu erhalten und zu schützen. Das Viertel insgesamt ist außerdem als historischer Kulturlandschaftsbereich „Wuppertal“ (RPD 165) dargestellt. Im Umweltbericht sollen dementsprechend mögliche negative Auswirkungen auf die historischen Kulturlandschaftsbereiche sachgemäß geprüft werden. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Bebauung aus Sicht des LVR-ADR erhebliche Bedenken. Der LVR-ADR weist auf die in seinem Gutachten von 1999 formulierten Schutzziele hin und spricht sich dafür aus, die Flächen an der Barbarossastraße von einer Bebauung freizuhalten.

Würdigungsvorschlag zu 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland spricht sich in seiner Stellungnahme gegen die geplante Bebauung aus und verweist dabei auf ein Gutachten des LVR-ADR vom 26. Februar 1999. In dem Gutachten wird die Ausweisung eines Denkmalbereichs „Briller Viertel“, in dem das Plangebiet liegt, gefordert und begründet. Ziel des Denkmalbereichs ist u. a. die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und der Erhaltung der Freiflächen. Die präzise Erfassung, welche unbebauten Grundstücke als historische Freiflächen erhaltenswert sind, soll durch eine Erfassung im Rahmen der Aufstellung der Denkmalbereichsatzung erfolgen. Da die Aufstellung der Denkmalbereichsatzung bisher nicht erfolgt ist, liegt aktuell keine denkmalfachliche Bewertung zu den zu bebauenden Grundstücken vor. Ob es sich bei den Grundstücken um historisch wertvolle Freiflächen handelt ist also nicht belegt. Da die Aufstellung der Denkmalbereichsatzung bisher nicht erfolgt ist, entfaltet diese zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Rechtswirkung. Einzig der Umgebungsschutz bestehender Baudenkmäler kann als rechtswirksames Kriterium betrachtet werden.

Die dreigeschossigen villenartigen Reihenwohnhäuser an der Bismarckstraße wurden ab Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Besonders prägend für den Bereich ist das Nebeneinander der unterschiedlich gestalteten Villenbauten. Die Gebäude an der Barbarossastraße entstanden ab den 1960er Jahren in den Gartenbereichen der denkmalgeschützten Gebäude Bismarckstraße 39 bis 47, welche 1982 durch den Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – mit Baugrenzen bedacht wurden. Auch die Grundstücke Bismarckstraße 7 und 11 erhielten für Ihre Grundstücke an der Barbarossastraße Baurecht. Aus der Begründung zum Ursprungsplan 468 kann nicht entnommen werden, warum nur vereinzelte Grundstücke entlang der Barbarossastraße Baurecht erhalten haben und andere als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurden. Der Straßenzug der Barbarossastraße ist heute wohnbaulich geprägt und wird nicht wie beschrieben durch großzügige Gartenanlagen und Freiflächen gezeichnet, wie sie in anderen Bereichen des Briller Viertels vorzufinden sind.

Das topographisch stark bewegte Grundstück an der Barbarossastraße wurde teilweise terrassiert und mit Treppenanlagen versehen. Die Grundstücke sind entlang der Barbarossastraße durch den Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen gekennzeichnet, die keine Sichtbeziehung auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Bismarckstraße bieten. Auch die im Osten angrenzende Bebauung Barbarossastraße 25-31 befindet sich im Hinterland sowie teilweise direkt gegenüber eingetragener Baudenkmäler.

Dennoch soll der Umgebungsschutz der eingetragenen Baudenkmäler beachtet werden. Es sollen Sichtbeziehungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden an der Bismarckstraße freigehalten werden. Die Untere Denkmalbehörde begleitet das Vorhaben im weiteren Verfahren. Im Umweltbericht wurde das Schutzgut Kultur und sonstige Fachgüter untersucht.

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

Allgemeines:	
B-Plan Verfahren:	3. Änderung des Bebauungsplans 468 - Briller Viertel -
Veranstaltungsort:	Stadtteilzentrum Kyffhäuser Straße
Termin und Dauer:	10.04.2025, von 18:00 – 19:15 Uhr
Leitung:	Frau stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Kuhnhenh
Verwaltung:	Frau Ketteler Frau Dunkel Herr Walter
Teilnehmerzahl:	ca. 50 Personen
Eingangserläuterungen der Verwaltung	
<p>Die stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Frau Kuhnhenh, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt in die Bürgerdiskussion zur 3. Änderung des Bebauungsplans 468 – Briller Viertel – ein. Bei dieser Änderung des Bebauungsplanes liege der Änderungsbereich an der Barbarossastraße, da auf 3 Grundstücken eine Bebauung realisiert werden solle. Sie weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet und protokolliert wird und ein Flyer ausgelegt ist, der auch auf der Internetseite der Bauleitplanung (https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren/bebauungsplaene.php) heruntergeladen werden könne. Um sachliche Wortmeldungen und gutes Miteinander wird an diesem Abend gebeten.</p> <p>Frau Ketteler stellt Herrn Walter, Frau Dunkel und sich vor und begrüßt ebenfalls die anwesenden Bürger*innen. Sie stellt den Ablauf des Abends vor und beginnt die Präsentation mit der historischen Entwicklung des Plangebietes. Auf einem Luftbild von 1928 sehe man die Bebauung an der Bismarckstraße. Es gebe wenige Gebäude mit großen Gärten. Die Barbarossastraße und der südliche Bereich sei noch unbebaut. 1979 sei das Umfeld der Bismarckstraße locker bebaut mit einer vorhandenen Gartenlandschaft. Im Jahr 2020 sei das gesamte Gebiet wohnbaulich geprägt und wurde im Laufe der Jahre immer mehr nachverdichtet.</p> <p>Frau Ketteler erläutert nun die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan steuere die bauliche Nutzung eines Gebietes. Die Art der Nutzung könne ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet sein oder aber auch eine Grünfläche. Es würde geregelt, wie die Maße der Gebäude seien, wie hoch der Versiegelungsgrad der Fläche sei und wie hoch die Gebäude mit wieviel Vollgeschossen sein dürften. Ist die Bauweise eine offene und aufgelockerte Bebauung oder eine geschlossene Bauweise, wie es im Plangebiet an der Bismarckstraße zu sehen wäre. Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Verkehrsflächen oder Grünflächen seien Vorgaben, die durch den Bebauungsplan getroffen würden und so müsse schließlich auf der Fläche gebaut werden.</p> <p>Frau Ketteler erläutert anschließend den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Meist beginne das Verfahren durch die Initiative eines Projektentwicklers. Nach der internen Planungskonferenz komme es zum Aufstellungsbeschluss, nachdem die</p>	

Bezirksvertretung schon eine Empfehlung abgegeben habe. In diesem Fall war das schon am 06.11.2019 und am 07.11.2019 hätte der damalige Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen diesen gefasst. Frau Ketteler macht insbesondere auf die Möglichkeiten zur Beteiligung aufmerksam. Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wie Versorgungsträger, die Bezirksregierung oder die Naturschutzverbände, schon stattgefunden hat, findet heute die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Für das weitere Planverfahren würden die an dem Abend geäußerten Stellungnahmen geprüft und ausgewertet. Außerdem würden weiterhin Gutachten zu den relevanten Themenbereichen wie Verkehr, Entwässerung und Artenschutz erstellt.

Anschließend würde der Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes durch die politischen Gremien gefasst, sodass die öffentliche Auslegung erfolgen könne. Nach dem Beschluss würden der Plan und die dazugehörigen Berichte und Gutachten für mindestens 30 Tage im Rathaus Barmen und online öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum von mindestens einem Monat könnten alle Bürgerinnen und Bürger wie auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut Stellung nehmen. Alle eingegangenen Stellungnahmen würden gegeneinander abgewogen, in den Planungsentwurf eingearbeitet, in der Bezirksvertretung und im Ausschuss beraten und zuletzt vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtboten erlange der Bebauungsplan Rechtskraft. In diesem langen Prozess stünden wir, so erläutert Frau Ketteler, noch ganz am Anfang.

Die planungsrechtliche Situation stellt Frau Ketteler zunächst anhand des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf vor. In der Barbarossastraße wäre allgemeiner Siedlungsbereich und Wald vorgesehen, da das Waldgebiet des Nützenbergs an die Barbarossastraße heranreicht befindet sich hier ein Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Wald. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal von 2005 konkretisiere die Nutzung schon etwas mehr und sähe eine wohnbauliche Entwicklung vor. Eine Anpassung sei nicht erforderlich.

Der Urbebauungsplan dieses Bebauungsplanes 468 aus den 80er Jahren, sei sehr groß und umfasse das gesamte Briller Viertel. Es wurde im Änderungsgebiet des jetzigen Bebauungsplan nach der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer offenen Bauweise, zwei Geschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 (30% Versiegelung) und Geschossflächenzahl von 0,6 (Geschossfläche zu Grundstücksfläche).

Heute befassen wir uns mit dem kleinen Änderungsbereich der 4 Grundstücke an der Bismarckstraße, deren Grundstücke bis an die Barbarossastraße heranreichen. Im hinteren Bereich sei derzeit eine Gartenfläche und keine bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und deshalb dürfe derzeit nicht gebaut werden. Für drei dieser Grundstücke sei eine Bebauung mit einem Drei- und zwei Zweifamilienhäusern geplant und der Bedarf von Wohnraum auf Innenraumflächen besteht solle durch diese Bebauung ermöglicht werden.

Frau Ketteler zeigt den städtebaulichen Entwurf für die Barbarossastraße zwischen der Hausnummer 31 und 45, wo die Gebäude errichtet werden sollen. Die Tiefen richten sich nach dem Bestand und die Vorgärten sind zu 50% zu begrünen. Da das Briller Viertel ein sensibler größtenteils denkmalgeschützter Bereich ist, solle sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude im Umgebungsbereich der Denkmäler gut einfügen. Dazu würde der Gestaltungsbeirat und die untere Denkmalbehörde beteiligt.

Untersucht wurde bisher durch eine Verschattungsstudie untersucht wie die bestehende Bebauung beschattet wird und als Ergebnis wird die Mindestbesonnungsdauer würde weiterhin erreicht, allerdings wurde die Vegetation nicht beachtet. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das sicherstellt, dass die bestehende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Gebäude würden mit Retentionsdächern geplant, was die Unterlieger um 25% des Fließwassers entlastet. Da es keinen Kanal gebe, der das Regenwasser ableitet würde über Retentions Rinnen oder private Kanäle entwässert.

Das weitere Vorgehen erfordert jetzt die Erarbeitung des Veröffentlichungsbeschlusses und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes und nach der weiteren Ausarbeitung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Diskussion

Auf die Frage, wer die Aufstellung des Bebauungsplanes initiiert hat sagt Frau Ketteler, dass die Initiative kam von den Eigentümern der Grundstücke selbst. Diese sind an die Stadt herangetreten und haben gesagt, dass Sie diese Grundstücke gerne wohnbaulich entwickeln würden. Nach einer Prüfung wurde das Planverfahren aufgestellt.

Bürger 1 fragt, was mit den Bunkeranlagen am Nützenberg passiert. Der gesamte Nützenberg sei untertunnelt mit Weltkriegsbunkern. Vor Jahrzehnten wäre vier Häuser über unserem Haus Bismarckstraße 15 ein Zusammensturz gewesen. Vor allem würde ihn interessieren, wie sich die erhöhten Druckverhältnisse durch den Neubau auf die Stützmauer auf unserem Grundstück auswirken könnten. Die Stützmauer sei acht Meter hoch und dahinter beginne das Grundstück des ersten Neubaus. Außerdem stünde drei Meter von der Stützmauer entfernt eine 15 Meter hohe Eiche. Das Wasser sei auch ein Problem, auch wenn das Wasser wegleitet würde. Das landet ansonsten im Innenhof dieses Bürgers. Zu der Mauer, dem Baum und dem Druck hätte er noch nichts gehört. Zum Thema Beschattung glaube er zukünftig keine Probleme zu haben. Er wohne ganz oben und habe dort Sonne. Das Entscheidende sei, was mit der Mauer passiert, wenn oben gebaut würde.

Bürgerin 2 sagt, dass die Hausnummern 17 und die 19 auch sehr große Stützwände hätten.

Bürger 1 ergänzt, dass 27 und 7 auch noch dazu gehörten. Er fände es gut, wenn neu gebaut würde, aber die Sicherheit der Anwohner müsse gewährleistet sein.

Frau Ketteler erklärt, dass es bevor die Bebauung startet, immer eine Baugrunduntersuchung gebe. Im Rahmen dieser Untersuchung würde geprüft, wie sich die neue Bebauung auswirke. Natürlich müsse sichergestellt werden, dass nichts einstürzt, wenn neu gebaut wird.

Bürger 1 hofft, dass bekannt ist, dass hinter den Häusern an der Bismarckstraße erheblich hohe Stützmauern sind. Man schaue ja erst mal von oben auf die Neubauten. Er lade gerne in die Bismarckstraße ein und dann könne man sich die Mauern anschauen. Das betreffe auch nicht nur zwei Häuser, sondern wahrscheinlich noch bis zu vier weitere Gebäude. Wenn oberhalb der Mauer Beton verbaut wird, dann entstünden Druckverhältnisse. Es könnte also ein Druck gegen die Mauer entstehen. Das wird jeder

Bauingenieur bestätigen. Ich möchte gerne, dass mein Anliegen im Protokoll festgehalten wird.

Herr Walter sagt, dass alle Anliegen im Protokoll festgehalten und dann geprüft würden. Es würden alle Anliegen so geprüft, dass es auch zum nächsten Verfahrensschritt nachvollziehbar sei. Frau Ketteler hätte schon gesagt, dass bei jedem Bauantrag sichergestellt werden müsse, dass der Baugrund in Ordnung und tragfähig sei. Das sei eine Selbstverständlichkeit. Man kann sich über bauliche Vorschriften viel beschweren, aber die Kehrseite ist, dass wir uns in einem baurechtlich ziemlich sicheren Land befinden. Insofern hätten die Bürger vollkommen Recht, Ihre Anliegen seien begründet.

Bürger 1 und 3 sagen, die Bunkeranlage in Haus Nummer 13 gehe bestimmt 40 Meter in den Berg hinein und an der Hausnummer 15 sei eine Bunkeranlage, die 80 Meter in die Tiefe gehe.

Frau Kuhnhenn sagt, dass der Bunker, 40 bis 80 Meter tief, aufgenommen sei. Vielleicht machen wir vor Ort noch eine Führung, fügt sie hinzu.

Bürgerin 5 hat eine Frage zur Höhe der neu zu bauenden Häuser. Würde sich diese nach der Höhe der 29 und 31 richten oder nach der Höhe der Hausnummer 45?

Frau Ketteler erläutert an der PowerPoint Präsentation die Höhe der Gebäude: Die Straße sei nicht ganz gerade, sondern steige etwas an. Von den Gebäuden an der Barbarossastraße, wären etwa 6,70 Meter zu sehen. Andere Gebäude seien deutlich höher, mit deutlich mehr Wohneinheiten. Die Gebäudehöhen orientierten sich eher nah an der Hausnummer 31 als an der 45. Die Gebäude müssen daher etwas höher sein, weil das Dach ein Retentionsdach würde, das ein Speichervolumen braucht. Das Dach sei dann ein bisschen breiter als ein übliches Flachdach.

Bürgerin 5 fragt, ob die Stellplätze für Autos eine Entwässerung bekämen? Da es bei Starkregen eine große Fläche wäre.

Herr Walter zeigt die Stellplätze auf der Planungsskizze als lila Einheiten. Diese befänden sich teilweise auch innerhalb der Gebäude. Das seien die Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden. Die führten dann zu einem ganz klassischen Eingang. Es würden im öffentlichen Raum so viele Stellplätze wie möglich realisiert. Wir stellen immer wieder fest, dass das für die Bürger ein wichtiges Thema ist. Jeder möchte gerne seinen privaten Stellplatz auf dem Grundstück haben, aber dann fallen zwei öffentliche Stellplätze unter Umständen weg. Deshalb haben wir die Parkplätze so organisiert, dass die maximale Zahl an Plätzen im Straßenraum beibehalten werden kann.

Frau Ketteler erklärt, dass zwei Möglichkeiten für den Vorgartenbereich vorgesehen seien. Diese schließen Stellplätze und Zuwegungen ein. Entweder werden die Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig gestaltet. Die Flächen sind so klein, dass es aufgrund dieser kleinen Größe kein Problem sei, dass das Wasser dann in den umliegenden Beeten versickert. Das wäre auch mit der unteren Wasserbehörde

abgesprochen. Oder die Flächen würden mit einem entsprechenden Gefälle errichtet, sodass das Wasser von diesen direkt auf die Straße fließt.

Bürgerin 6 merkt an, dass das Wasser bei Starkregen nicht vollständig über die Straße abfließt. Das Wasser fließt auch nicht zum Kanal, sondern in letzter Zeit verstärkt in die Haustür des Gebäudes 45. Sie hätten mehrfach Feuerwehreinsätze deshalb.

Frau Ketteler sagt dazu, dass die Gebäude 31 und 45 nach dem alten B-Plan errichtet worden seien. Dieser sei in den achtziger Jahren entstanden. Damals war Starkregen noch nicht so ein großes Thema wie jetzt. Dadurch hätte der Bebauungsplan dies nicht wirklich berücksichtigt. Das heißt, die Gebäude, die hier gebaut oder beantragt wurden mussten keine Entwässerungsmaßnahmen treffen.

Bürger7 berichtet, es sei wie eine Schlammmasse die den Waldweg von der Kaiserhöhe hinunterrollt und am Hauseingang landet. Sie hätten schon mehrfach mit Eimern arbeiten müssen. Es wäre schön, wenn man das Problem im Zuge der Planung vielleicht nachträglich beheben könnte.

Herr Walter fragt, ob es an dieser Stelle eine Erhebung oder einen Kantenstein gebe, wenn die Straße endet?

Bürger 6 und 7 sagen, der kleine vorhandene Kantenstein reiche nicht aus. Vielleicht könnte man das ein bisschen anpassen, wenn die Möglichkeit besteht. Sind die Straßen an der Stelle öffentliche Straßen, fragt er.

Frau Ketteler bejaht das. Die Anregung würde aufgenommen. Es sei natürlich viel Arbeit, das jetzt noch im B-Plan zu ändern, und hätte nicht nur zur Folge, dass die Straße angepasst würde. Der B-Plan könne dann auch Folgen für die Bestandsbebauung haben, weil die Gesetzesgrundlagen insgesamt schärfer geworden seien. Zum Aufstellungsbeschluss war beispielsweise die Bismarckstraße noch mit im Geltungsbereich. Die hätte man aktiv rausgenommen, weil die BauNVO von 1977 vorgibt, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,3 30% des Grundstücks mit Hauptanlagen bebaut werden dürfen. Heutzutage müssen nicht nur die Hauptanlagen beachtet werden, sondern alles. Das bedeutet, dazu zählen alle Zuwegungen, Gartenhäuser, Stellplätze und so weiter. Dadurch, dass jetzt alles draufgerechnet werden muss, wird die Grundflächenzahl wahrscheinlich bei 0,4 liegen. Ich habe auch festgestellt, dass an den Häusern auch Terrassen und Treppenanlagen sind. Die Gebäude wären wahrscheinlich teilweise auf den Bestandsschutz reduziert worden. Deshalb müsse man genau überlegen, ob diese Auswirkungen für diese kleine Änderung angemessen sei oder nicht. Den Straßenabschnitt können wir aber trotzdem noch einmal mitnehmen und schauen, ob wir da noch etwas machen können, sagt sie.

Herr Walter wendet ein, das hätte mit der jetzigen Planung nichts zu tun, doch man nähme das mit, weil das ein offensichtliches zusammenhängendes Problem sei.

Bürgerin 6 fragt nach, dass das Wasser durch die Straße abgeleitet werden würde.

Herr Walter antwortet, dass sei aber in der anderen Richtung.

Bürger 8 fragt, ob es schon eine dreidimensionale Darstellung der geplanten Gebäude gebe.

Frau Ketteler erläutert, dass es eine sehr grobe Darstellung gebe, da die genaue Architektur noch nicht feststünde. Wir schaffen ja auch nur den Rahmen, in dem dann gebaut werden darf. Dort bleibe dann immer noch ein Spielraum zur genauen Ausgestaltung. Die grobe Darstellung gibt es beispielsweise in der Verschattungsstudie. Die unteren Gebäude werden in den Hang gebaut und das obere Gebäude bildet als rückgesetztes Gebäude ein Staffelgeschoss.

Bürger 8 hätte gerne eine genauere Erläuterung zur Verschattung in der Bismarckstraße 27. Im ersten Stockwerk sei eine Terrasse, auf der man Nachmittagssonne hätte. Direkt an der Grenze zu Haus 27 entstehe ja das neue Haus 39. Da fällt der Schatten ziemlich weit in den unteren Bereich. Er befürchtet, dass dort dann überhaupt keine Sonne mehr hinkommt.

Frau Ketteler: In der Verschattungsstudie können Sie sich das ganz genau anschauen. Die Studie zeigt die Verschattung im Halbstundentakt für alle Gebäude. Dort können Sie sich ganz genau anschauen, wie sich der Schatten im Tagesverlauf verändert.

Bürger 9 hat auch eine Frage zur Bismarckstraße 27. Wie es dort mit den Erschließungskosten aussehe? Auf dem Grundstück gebe es drei Eigentumswohnungen. Man sehe auf dem Plan erstmalig, dass man von der Erschließung ausgenommen sei, was so gewünscht sei. Die Frage ist, ob sie sich trotzdem an den Erschließungskosten beteiligen müssen.

Frau Ketteler erklärt, dass würde vertraglich in einer Planungsvereinbarung geregelt. Diese wird mit den Bürgern, die wirklich bauen, geschlossen. Die Kosten werden also auf die neuen Eigentümer umgelegt.

Herr Walter ergänzt, dass die Erschließung bereits in der Straße liegt. Deshalb wird nichts neu erschlossen. Es wird natürlich Anpassungen am Bürgersteig geben, weil dort die Entwässerung läge. Das sei allerdings auch von den neuen Eigentümern zu tragen.

Bürgerin 10 spricht die denkmalsensible Gestaltung an. Ihr seien dafür aus den letzten Jahren und Dekaden keine positiven Beispiele aus dem Briller Viertel bekannt, wo Rücksicht drauf genommen worden wäre. Wie könne man jetzt davon ausgehen, dass die denkmalsensible Gestaltung ausgerechnet dort gelänge? Das Viertel lebt ja auch davon, dass es ein altes, gut erhaltenes Jugendstilviertel ist. Wenn wir da irgendetwas neues hinsetzen und das zubauen, dann verliert das auch seinen Charakter. Sie wisse auch nicht, warum das unbedingt nötig sei. Leerstand hätten wir doch relativ viel in Wuppertal. Das seien dann wahrscheinlich nur die Viertel, wo keiner hinziehen will, und jetzt wird eigentlich ein schönes Viertel abgewertet. Wenn dort jetzt irgendeine Architektur hinkommt, verliert das seinen Charakter und seinen Wert.

Herr Walter sagt, dass die Wohnungssituation die zentrale soziale Frage dieser Zeit sei. Das heißt natürlich nicht, dass wir keine Schrottimmobilien haben, die leer stehen, weil sie Eigentümer verfallen lassen. Aber ich glaube, im Briller Viertel gibt es keinen Leerstand. Außer es ist eigentümerbedingt. Wenn man die Wohnungen auf den Mietwohnungsmarkt bringen würde, dann wäre das überhaupt kein Problem, die zu vermieten. Aber Sie haben natürlich Recht. Die zentrale Frage ist, wie sich das Briller Viertel entwickelt und wie es sich entwickeln soll. Der Zeitraum der Erbauung und die prächtigen Villen, die auch unter Denkmalschutz stehen, sind natürlich prägend. Das heißt aber nicht, dass es danach nicht auch noch eine Entwicklung gibt. Ich glaube, dort sind wir zwar auch im Bereich des persönlichen Geschmacks unterwegs, aber jede Epoche muss auch ihre Fußabdrücke hinterlassen. Ich persönlich finde auch zum Beispiel dieses Gebäude, direkt angrenzend, ganz zeitgemäß und modern. Ich empfinde das nicht als störend. Klar erkennt man, das ist nicht 1890, sondern 2010, und so muss das auch hier sein. Das muss eine Qualität haben, dass 2025 sich abbilden lässt. Der Bebauungsplan sichert keine Architektur, das können wir gar nicht. Wir werden den Rahmen sichern. Es darf nicht zu hoch werden, nicht zu breit, wir werden natürlich auch die Dachform sichern. Über die individuelle Architektur können wir wenig machen. Wir haben auch den Gestaltungsbeirat, als beratendes Gremium, der natürlich für eine gewisse Qualität sorgt. Allerdings ist das letztendlich keine Rechtsgrundlage.

Bürgerin 10 meint, wenn dieser Gestaltungsbeirat in der genannten Bebauung der letzten 20 Jahre tätig war, dann war das natürlich eine Niederlage.

Herr Walter sagt dazu, dass in Deutschland das Eigentumsprinzip sehr hoch angesiedelt sei. Es gebe grundsätzlich auch Freiheiten. Auf diese Gesellschaftsform haben wir uns geeinigt. Das gilt natürlich erst mal auch für das Briller Viertel. Wir sind da schon sehr eingeschränkt, weil wir unglaublich viele Denkmäler haben. Außerdem gilt der Denkmalschutz nicht immer nur für das Objekt selbst, sondern es gibt auch einen Umgebungsschutz. Der wird natürlich umso schwächer, umso weiter weg es ist. Natürlich muss man sagen, die Hauptfassade ist Richtung Bismarckstraße angesiedelt. Die Rückseite ist etwas weniger schmuckvoll ausgerichtet, insofern schwächt das natürlich auch den Umgebungsschutz ein wenig ab.

Bürger 13 sagt, dass Bebauungspläne aus unterschiedlichen Gründen aufgestellt würden. Wie hier, weil es eine private Initiative gibt und jemand bauen möchte. Es gibt ja auch Bebauungspläne, die aus öffentlichem Interesse aufgestellt werden, weil die Stadt ein Gebiet entwickeln möchte. Deswegen frage er sich, warum ein Grundstück ausgenommen würde, wenn es doch ein Interesse gebe, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Bürger14, der Eigentümer, erklärt dazu, dass er das nicht wolle.

Herr Walter findet diese Frage vollkommen nachvollziehbar. Wenn er nicht alle Informationen zu diesem Planverfahren hätte und mir das unbefangen anschauen würde, dann würde er sich diese Frage auch stellen. Vonseiten der Stadtverwaltung agiere man natürlich mit den Eigentümern. Sie haben mit offenen Karten gespielt und ein Angebot gemacht, sich zu beteiligen. Dem Angebot ist in diesem Fall nicht gefolgt worden, was

auch in Ordnung ist. Das Grundstück ist trotzdem im Geltungsbereich drin, weil wir natürlich irgendwie eine sinnvolle Abgrenzung finden müssen, aber letztendlich ohne faktische Bebauung. Das kommt uns auch ein bisschen zu Gute, weil das Gebiet hierdurch noch ein bisschen aufgelockerter ist.

Bürgerin 17 hat eine Frage zu dem Zeitplan.

Frau Ketteler erklärt, man versuche sich sehr zu beeilen, weil schon sehr viel Zeit verloren wurde. Der Aufstellungsbeschluss bestünde schon seit 2019. Momentan sei es noch so vorgesehen, dass im Juni, wenn die nächsten Sitzungen stattfinden, der Veröffentlichungsbeschluss angestrebt würde.

Bürger 18 fragt, ob dieses Jahr noch gebaut würde?

Frau Ketteler verneint. Das sei der Veröffentlichungsbeschluss, danach müssten veröffentlicht werden und es könnten sich alle nochmals melden. Dann müsse nochmal ausgewertet werden und wir hätten dieses Jahr die undankbare Situation, dass die Wahlen bevorstehen. Das heißt, wir sind ja auf die Gremienläufe angewiesen, um diese Bebauungspläne durchzubringen, weil die Politik darüber entscheidet. Über den Juni hinaus wissen wir gerade noch nicht genau, wann es wieder möglich ist. Von daher versuchen wir natürlich, das zu schaffen, damit die zeitliche Verzögerung sich im Rahmen hält.

Bürgerin 19 vermisst die Pflanzen. Da sei zum Beispiel eine schöne große alte Rotbuche. Ist das auch irgendwo dokumentiert, ob die dableibt?

Herr Walter sagt, dass die Rotbuche bestehen bleibe.

Frau Ketteler ergänzt, dass bei Vorgärten allgemein die Festsetzung gelte, dass 50% begrünt sein müssten. Und es würde Baugrenzen geben. Ich habe ja eingangs erwähnt, Baugrenzen legen fest, wo man überhaupt bauen dürfe und wo nicht. Die Baugrenzen in dem bestehenden B-Plan seien 14 Meter tief. Deshalb würden die Baugrenzen jetzt auch 14 Meter tief, um gleiches Recht zu geben. Wenn man sich das hier vorstelle, endet das tatsächlich bei allen Bebauungen knapp hinter den vorgesehenen Gebäuden. In diesen unteren Bereichen sei keine Bebauung mit Hauptanlagen möglich. Nebenanlagen hätten sie stark begrenzt, damit nicht überall Gartenhäuschen entstünden. Es würde alles reguliert, man könne davon ausgehen, dass diese unteren Bereiche begrünt werden könnten.

Bürgerin 20 fragt, wie die Abstände zwischen Hausnummern 41, 43 und 45 genau ausseihen? Da gebe es ja auch einen Baumbestand. Das seien aber keine 100 Jahre alten Rotbuchen.

Frau Ketteler sagt, dass die Grundstücke jetzt komplett gärtnerisch genutzt würden. Es würden dort Bäume fallen müssen, um bauen zu können. Man könne allerdings noch nicht benennen, wie genau das aussehen würde. Momentan sei vorgesehen, einen größeren Abstand zu schaffen.

Bürgerin 20 fragt, wie groß der Abstand genau sei.

Frau Ketteler sagt, drei Meter müssten es mindestens sein. Alle bekämen das gleiche Recht. Die Baugrenzen würden so vorgesehen, dass mindestens der Drei-Meter-Grenzabstand eingehalten wird. Außerdem müsse der Variabilität, wie das Gebäude am Ende tatsächlich gebaut würde, auch Raum gelassen werden.

Bürgerin 20 merkt an, dass die Politik im Prinzip darüber entscheide und dass es vom Rat der Stadt Wuppertal einen Satzungsbeschluss geben müsse. Es sei ihr bekannt, dass einige Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auch Ratsmitglieder der Stadt Wuppertal seien. Sprich CDU und auch von den Grünen, sei ihre Info. Und wenn das so wäre, gebe es da nicht einen Interessenkonflikt? Und wird der auch irgendwie berücksichtigt oder spielt das dann gar keine Rolle?

Herr Walter antwortet, dass sei der Klassiker der Befangenheit. Üblicherweise würde für diesen Punkt dann eine Befangenheit erklärt und dann an der Abstimmung nicht teilgenommen. Das sei eigentlich der Regelfall. Es sei eine relativ enge Auslegung der Befangenheit, weil man ziemlich nah dran ist. Das sind alles öffentliche Sitzungen, kann also insofern von Ihnen kontrolliert und bei Zweifel beanstandet werden. Da gehe ich von einer ausreichenden Sensibilität aus.

Bürger 21 findet, dass hinter dem Gebäude 41-43 die Topographie sehr herausfordernd sei und fragt ob es vorgesehen sei, dass dort etwas eingeebnet wird.

Frau Ketteler erklärt, dass Abgrabungen, die über einen Meter hinausgehen, lösen Abstandsflächen auslösten und genehmigungspflichtig seien. Das bedeute, dass auf dem Grundstück ohnehin nicht so viel möglich sein würde.

Bürger 21 sagt, es ginge ja dann trotzdem sieben oder 14 Meter runter. Dort müsse dann eine Absturzsicherung hin.

Frau Ketteler bejaht das und Herr Walter fragt, ob es dort jetzt eine Absturzsicherung gebe.

Bürger 21 verneint.

Herr Walter würde das empfehlen.

Bürgerin 22 fragt, ob der Abstand zur Treppe weniger als drei Meter sei.

Frau Ketteler widerspricht, er sei 3,70 Meter von dem Gebäude.

Bürger 23 möchte wissen wie lange die Bauzeit ungefähr dauert?

Herr Walter meint man habe es mit drei individuellen Baugrundstücken zu tun. Er glaube nicht, dass es möglich sei, dass sich die Eigentümer zusammentun und gleichzeitig bauen.

Bürger 23 fragt weiter ob es eine Schätzung gebe, in welchem Jahr der früheste Baubeginn sein wird?

Herr Walter meint, dass man bestenfalls Ende des Jahres Rechtskraft erlangen könne. Im Prinzip könne dann ein Bauantrag eingereicht werden. Der Bauantrag braucht dann drei bis vier Monate, je nachdem, ob rechtliche Belange betroffen seien. Danach kann es im Prinzip losgehen. Das hängt aber tatsächlich auch von den Eigentümern ab.

Bürger 24 möchte wissen ob es dann auch jahrelang eine Baustelle gebe?

Herr Walter verneint, aber es könne auch einfach jahrelang nichts passieren.

Bürger 25 merkt an, dass bei solchen Bautätigkeiten auch schwerere Geräte über die Straße transportiert würden. Der Zustand der Straße sei ja nicht sehr gut. Als Anwohner würde er ungerne beteiligt werden, einschließlich Schäden auf den Bürgersteigen. Wenn Sie die Bürgersteige sehen, auch in den Bereichen davor, sagt er, da sei die Stadt jetzt schon nicht sehr aktiv. Sicherlich möchte keiner der Anwohner beteiligt werden. Außerdem könnte der Bürgersteig und auch die Straße eigentlich mal in einen Zustand versetzt werden, der erstrebenswert wäre. Auch die Stromleitung, die gespannt sei, die ist ja zum Teil relativ niedrig hängt. Und die Straßenbeleuchtung wäre auch zu erörtern.

Frau Ketteler bestätigt, dass es keinen Regenwasserkanal gebe. Einen Schmutzwasserkanal gebe es, nur nicht hier in den hinteren Bereichen. Deshalb müsse der Kanal verlängert werden. Dafür müsse aber an der Straße ein aufgemacht und wieder zugemacht werden.

Herr Walter sagt, dass deswegen ein bisschen in die Straße eingegriffen werde. Der Bürgersteig müsse angepasst werden, weil wir a) die Entwässerung drüber ableiten, und weil b) jetzt noch gar kein richtiger Bürgersteig vorhanden sei.

Bürgerin 26 merkt an, dass es ab Hausnummer 45 gar keinen Bürgersteig mehr gebe.

Herr Walter stimmt zu, dass der Zustand der Straße heute sehr verkehrsberuhigend sei.

Bürger 27 ergänzt, als Anwohner hätten sie sich an dem Bau des Bürgersteigs vor Haus 31 in einem ungewöhnlichen Maß beteiligt. Insofern wären sie daran interessiert, dass der Bürgersteig in dem Zustand bleibt, in dem er jetzt ist. Er habe keine Lust nochmal das Geld auszugeben, damit da kein Schotter mehr liegt. Aus dem Grund sei es wichtig, dass die Stadt dafür sorgt, dass der Zustand mindestens gleichbleibt oder besser wird.

Herr Walter sagt dazu, dass heute beim Hausbau als Auflage des Ressorts Straßen und Verkehr das Haus erschlossen sein muss. In dem Fall gehöre auch ein ordnungsgemäßer Bürgersteig dazu. Es würde einen ausgebauten Bürgersteig geben. Das diene allen, also auch den Anwohnern selber. Der würde vergleichbar mit dem jetzigen Bürgersteig sein.

Frau Ketteler berichtet sie habe mit dem Straßenverkehrsamt über den Aufbau der Straße gesprochen. Momentan haben wir keinen Regenwasserkanal in der

Barbarossastraße liegen. Auf lange Sicht sei angedacht, dass dort einer gelegt werden soll. Dafür müsse natürlich alles offen gemacht werden. Das Straßenverkehrsamt sagt, es mache keinen Sinn, wenn wir jetzt die ganze Straße glattmachen und dann in zehn Jahren oder so legt die WSW den Kanal und dann müssen wir alles nochmal machen. Daher koppeln die diese Straßenmaßnahmen gerne an die Kanalmaßnahmen, weil da kann man es in einem Zuge dann quasi glattmachen. Und eine finanzielle Beteiligung lege in ferner Zukunft.

Herr Walter ergänzt, es gebe keine Straßenplanung dazu. Aber das sei eine Maßnahme der Stadtentwässerung und nicht der Stadt. Wenn die WSW den Regenwasserkanal baut, dann werden Sie meiner Rechtsauffassung nach beteiligt. Das nehmen wir aber nochmal mit. Sie müssen dann dafür sorgen, dass der Hausanschluss gelegt wird. Das ist keine billige Maßnahme, weswegen wir uns Gedanken gemacht haben, was der vernünftigste Weg ist. Diese Schwitzrinnen sind eigentlich nicht mehr der neuste Stand der Technik, den man heutzutage eigentlich bei einem Neubau machen würde. Das ist aber der Weg, der gangbar ist. Der ist mit intensiven Maßnahmen wie einem Retentionsdach gangbar. Unabhängig davon ist das Retentionsdach im Sinne von Wasser zurückhalten jetzt state of the art. Diese Maßnahme funktioniert mit den geringsten Belastungen für alle.

Bürger 27 nimmt an, dass im Prinzip für die Anwohner auf diese Art und Weise indirekt Kosten durch die Beteiligung an der Straße entstehen.

Herr Walter verneint, denn auch wenn keine Neubebauung kommt, wird die WSW irgendwann einen Niederschlagswasserkanal verlegen. Das sei nicht unbedingt abhängig von der Bebauung. In der Straße läge jetzt für alle Anwohner keiner. Diese Entwässerungsmethode steht nicht mehr im Lehrbuch, aber sie funktioniere im Moment. Wir wissen alle nicht, wie das mit dem Klima ist und ob wir vielleicht noch einmal einen Niederschlagskanal brauchen, sagt er. Deswegen kann er heute nicht sagen, dass dort nie ein Kanal kommen wird. Das kann sein, aber es ist keiner geplant.

Bürger 29 habe ein Grundstück weiter unterhalb, das raufgeht bis zur Barbarossastraße. Das ist an der Bismarckstraße 51, das Erste, das nicht bebaut ist. Er sagt, man leite das Wasser auf die Straße und dann weiter auf unsere Grundstücke, weil kein Abwasserkanal da ist und die Bürgersteige im gesamten Bereich nicht in Ordnung seien. Und fragt, ob auch Glasfaser, nicht nur in der Bismarckstraße, gelegt würde.

Frau Ketteler erklärt, dass es untersucht worden sei, ob es funktioniere, und es wurde auch geprüft, ob der Regenwasserkanal an der Bismarckstraße das aufnehmen kann. Es seien weiterhin Sinkkästen, durch die das Regenwasser dann in den Kanal fließt, vorgesehen. Es sollen ein oder zwei zusätzlich errichtet werden, damit das Wasser nicht übertritt und auf Ihr Grundstück fließe. Es würde vom 30- und 50-jährigen Regenereignis ausgegangen. Glasfaser würde mehr oder weniger fast durch das ganze Briller Viertel gelegt und mit der WSW abgestimmt. Die Glasfaser würde allerdings in den Bürgersteig gelegt und die Kanäle lägen in der Straße. Zusätzlich sind die Glasfasern tiefer und die Glasfaserbauer sind sehr schnell. Ich habe dann mit der WSW gesprochen, aber die haben gesagt, das funktioniert nicht. Die WSW müssten tiefer und brauchen länger für die

Genehmigung. Dadurch, dass die Glasfaser innerhalb des Bordsteins liegt und die Kanäle in der Straße, sei es ohnehin nicht voneinander abhängig.

Herr Walter sagt, es müsse nach dem technischen Regelwerk der Niederschlag untersucht werden, der statistisch alle 30 Jahre vorkommt. Wir haben hier zusätzlich ein 50-jähriges Niederschlagsereignis untersucht. Wir sind also noch eine Stufe höher gegangen, weil wir ja alle wissen, dass wir den Klimawandel beachten müssen. Das ist der Entwässerungsmaßstab. Wenn wir über extreme Ereignisse nachdenken, das nennt sich HQextrem, dann gebe ich Ihnen Recht, dann sucht Wasser seinen Weg. Wir haben es ja heute leider auch schon im Fernsehen gehört. Da muss dann irgendwann mal jeder selber gucken, durch kleine Einbauten oder ähnliches, dass man die Fließwege so verändert, dass man sein Grundstück dann schützt. Also wenn es darüber hinausgeht, was wir berücksichtigen können. Kanäle oder Maßnahmen sind dann irgendwann nicht mehr wirtschaftlich. Wir nehmen mit, wie viel Quadratmeter versiegelte Fläche zusätzlich dazukäme, wenn die Bürgersteine wo nötig errichtet würden.

Bürgerin 30 fragt, ob während der Bauphase denn gewährleistet sei, dass das Eigentum, also sprich die Einstellplätze dann auch lückenlos genutzt werden können? Das ist da sehr eng. Ich kann mir schon vorstellen, dass die Baustellenfahrzeuge teilweise die ganze Straße blockieren werden. Straße ist es ja in dem Sinne gar nicht, sondern so ein kleiner Weg bis zur Hausnummer 45.

Frau Ketteler stimmt zu, dass dies eine Frage sei, die gerade bei einigen Planverfahren aufkommt. Natürlich müssten die Baustellenfahrzeuge irgendwie hinkommen. Bei dem letzten Ortstermin wurde dort gerade auch gebaut und dann mussten sie sich tatsächlich auch schon ganz schön dran vorbeischlängeln, weil da ein Auto am Straßenrand stand. Sie haben Recht, es sei relativ eng. Sie könne es nicht ausschließen, dass da etwas passieren wird.

Bürgerin 30 hoffe den Einstellplatz weiter nutzen zu können.

Herr Walter gehe davon aus. Wenn das Ihr Platz ist, dann ist das Ihrer. Es könne aber zu temporären Einschränkungen kommen.

Bürgerin 30, fragt, temporär hieße aber nicht monatelang, wie zum Beispiel in der Kirschbaumstraße. Dort konnten die Anwohner gar nicht mehr hereinfahren.

Herr Walter meint wirklich das konkrete Baustellenkonzept. Zu dem Baustellenkonzept könne er keine Antwort geben, weil er das nicht kenne und das eine Privatsache sei. Das würde natürlich im Rahmen des Bauantrags geprüft und mit den Kollegen vom Ressort Straßen und Verkehr abgestimmt. Das muss man erst mal absperren und temporäre Halteverbotsschilder aufstellen. Da müsse geschaut werden, dass das Grundstück nicht abgekoppelt wird. Man rede schon über die übernächste Bauphase.

Bürger 31 hat noch eine Ergänzung zu der Platzsituation in der Barbarossastraße. Er wohne dort und sei wirklich unzufrieden mit der Situation. Es wird langsam gefahren, aber die Straße ist extrem eng. Er komme sehr oft von unten und kann häufig nicht

rauffahren, wenn ein Auto kommt oder wenn der Müllwagen da ist. Er wisse nicht, inwieweit solche Überlegungen in einem Planverfahren einfließen, aber wenn da hinten ein 40-Familienhaus hinsollte, dann bricht das da zusammen. Bei sieben Familien hat jede Familie mindestens zwei Autos. Weil da ziehen keine Leute ein, die nicht mindestens zwei Autos fahren. Wir haben also 14 Autos, das heißt 14 Mal mehr Verkehr. Ich weiß nicht, ob das für das Planverfahren wichtig ist, ich möchte das einfach nur so aus meiner Sicht sagen. Die Barbarossastraße ist nicht zweispurig befahrbar und die Bürgersteige kann man gar nicht begehen, weil dort Autos stehen. Sonst würde da keiner durchkommen.

Herr Walter stimmt zu, dass Verkehr immer ein großes Thema sei. Wir haben von unserem Verkehrsressort keine Hinweise bekommen, dass es von der Leistungsfähigkeit nicht passt. Es kommen PKW dazu, aber die Kollegen sagen, das ist noch verkraftbar. Wie viele PKW es sind, ist ja dann individuell abhängig vom Nutzerverhalten. Das ist für die Straße erst mal kein Problem von der Leistungsfähigkeit. Der Rahmen trägt auch ein bisschen zur Verkehrsberuhigung bei. Bürgersteige bilden das äußere Korsett der Straße, da werden wir nicht mehr die Straße verbreitern können. Das sehe ich da nicht. Aber das nehmen wir tatsächlich nochmal mit. Entscheidend wäre eher, diesen Kompromiss hinzubekommen, dass die Menschen tatsächlich noch gut parken können. Stichwort ist hier auch Besucherverkehr im öffentlichen Raum, ohne, dass dadurch die Fahrbahn zu sehr eingeengt wird.

Bürger 31 wendet ein, nicht wenn Sie von 14 zusätzlichen Fahrzeugen ausgehen, dann sind die da schon nicht abgebildet. Das ist schon nicht mehr möglich.

Herr Walter sagt, baurechtlich ist es relativ einfach, da sage die Landesbauordnung NRW eine Wohneinheit, ein PKW.

Bürgerin 32 fragt, ob es denn da auch Ladestationen für die PKW geben würde.

Herr Walter antwortet, dass sei eine Privatsache, aber da gehe er stark von aus. Durch das Gebäudeenergieinfrastrukturgesetz muss das Gebäude selber auch dafür Sorge tragen, dass Ladeinfrastruktur vorgehalten wird. Wir hätten ebenfalls seit diesem Jahr Solarenergiepflicht. Mittlerweile würde ich jedem Hausbauer beim Neubau zumindest empfehlen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Für die Richtigkeit

Christiane Dunkel und Hannah Hofschröer

Ressort Bauen und Wohnen, Stadt Wuppertal

Anhang 2: Schriftliche Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin

Änderung des BPlan 468 - Briller Viertel

names und in Vollmacht von XXX nehmen wir zur frühzeitigen Bürgerinformation Stellung.

Grundsätzlich ist gegen eine wohngebietsverträgliche Nachverdichtung von Innenstadtf lächen nichts einzuwenden. Voraussetzung ist allerdings, dass die geplanten Vorhaben sich in historisch gewachsene Gegebenheiten einfügen und keine nachteiligen Veränderungen mit sich bringen.

Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Verfahren sich in einem frühzeitigen Stadium befindet und mithin noch keine tiefergehende Planung vorliegen dürfte, ist doch davon auszugehen, dass es sich bei der beabsichtigten Bauleitplanung nicht um eine Angebotsplanung handelt, sondern dass sie auf der Stadtplanung vorliegenden Plänen eines Investors beruht.

Diese Pläne sind aber aus dem Flyer der Stadtverwaltung nicht ersichtlich, da dort lediglich „Klötzchen“ dargestellt sind, die zur Architektur nichts erkennen lassen.

Wesentlich ist auch die Frage, wie sich die Parkplatzsituation entwickeln wird. Bereits jetzt ist der Parkdruck enorm. Die geplante Bebauung mit 7 Wohneinheiten wird diese verschärfen. Zwar zeigt der Lageplan 7 Stellplätze. Das Verhältnis 1 : 1 von Wohneinheit zu Stellplatz dürfte aber im Hinblick auf die Struktur des Viertels und die bereits jetzt vorhandenen Probleme zu gering sein.