

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

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.	28.08.2016
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.06.2016 bis einschließlich 05.08.2016 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid 2.2 Bezirksregierung Düsseldorf 2.3 Wuppertaler Stadtwerke GmbH 2.4 BUND und LNU – Wuppertaler Naturschutzverbände 2.5 Bundeswehr <u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Handwerkskammer Düsseldorf Landesbetrieb Wald und Holz NRW	30.06.2016 12.07.2016 12.07.2016 05.08.2016 28.06.2016 28.07.2016 25.05.2016

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2016

Folgende verfahrensbezogene Fragen und Anmerkungen wurden seitens der Bürgerschaft vorgetragen:

1.1 Stellungnahme: Erschließung

Es wird seitens der Bürgerschaft gefragt, wie die Erschließung der Grundstücke vorgesehen sei. Hierzu wird angemerkt, dass die Zu- und Abfahrt auf die Briller Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens problematisch sei. Es wird die Frage gestellt, ob die vorhandene Brücke über den Bach erneuert und für die Erschließung genutzt werden soll.

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.1:

Die Erschließung des Areals soll nach den derzeitigen Vorstellungen über zwei Zufahrten von der Briller Straße aus erfolgen. Es soll hier zum einen die bestehende Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich genutzt werden, die als Hupterschließung zu der avisierten Tiefgarage führen soll. Zum anderen soll über die Anlegung einer zusätzlichen Zufahrt im südlichen Grundstücksbereich eine weitere Erschließung erstellt werden. Hinsichtlich der Lage soll eine ehemalige aber nur noch fragmentarisch vorhandene Anbindung unter Nutzung der bestehenden historischen Brücke reaktiviert werden. Allerdings ist die Brücke sehr schmal und muss hinsichtlich der Tragkraft überprüft werden. Ggf. ist eine Erneuerung der Brücke erforderlich. Über diese Anbindung soll nur die Villa und einige oberirdische Stellplätze angefahren werden. Die Zufahrten von der hoch frequentierten Briller Straße sind nicht unproblematisch, das links ein- und ausfahren ist deswegen noch näher unter dem Blickpunkt der Verkehrssicherheit zu bewerten. Ggf. sind verkehrslenkende Maßnahmen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen. Prinzipiell sind hier aber Grundstückszufahrten zulässig.

1.2 Stellungnahme: Parken

Es wird seitens der Bürgerschaft die Frage gestellt, wie die Parkplatzsituation gelöst werden soll.

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.2:

Seitens des Projektentwicklers ist vorgesehen, dass die Stellplätze der geplanten Mehrfamilienhäuser in Form einer Tiefgarage ausgeführt werden sollen. Die benötigten Parkplätze für das ehemalige Kutscherhaus sollen als oberirdische Stellplätze und zudem durch die bereits vorhandenen Garagen bereit gestellt werden. Für die Villa sind im Bebauungsplan zudem oberirdische offene Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Lage der Stellplätze berücksichtigt die Ausrichtung des Hauptportals und der Brunnenanlage.

1.3 Stellungnahme: Bach und Parkanlage

Es wird seitens der Bürgerschaft gefragt, ob die bestehende Parkanlage und der Bachlauf erhalten bleiben. Des Weiteren wie der Zustand des verrohrten Teils des Bachlaufes zu bewerten ist. Es wird die Frage gestellt, wo der Hülsbecker Bach in die Wupper mündet.

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.3:

Innerhalb der Festsetzungen wurde die bestehende Parkanlage inklusive des Bachlaufes berücksichtigt. Die Parkanlage wird erhalten, allerdings sind intensive gärtnerische Pflegemaßnahmen erforderlich, um dem Bereich wieder in den Zustand einer gepflegten Parkanlage versetzen. Der verrohrte Bachlauf wurde per Kamera befahren und die Lage festgestellt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Verrohrung sich in einem guten Zustand befindet. Die Lage und der Verlauf ist aber ein anderer als

dieser bislang in den Unterlagen geführt wurde. Der Verlauf des Baches ist in der Plankarte hinweislich eingetragen und liegt näher an der Briller Straße und führt ein wenig weiter nach Süden. Der Hülsbecker Bach mündet im Bereich des Robert Daum Platzes in die Wupper.

1.4 Stellungnahme: Neue Wohngebäude

Es wird gefragt, wie lange die anstehende Bautätigkeit dauern wird und wie hoch die geplanten Gebäude werden sollen. Zudem wird gefragt, wie groß der Abstand zu den Nachbargrundstücken sein wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine möglichen Schutthalde im Grenzbereich hingewiesen. Nach den Vorstellungen aus der Bürgerschaft sollen die Gebäude hinsichtlich der Architektursprache Bezug zur der historischen Bebauung aufnehmen. Es wird für sinnvoll gehalten, dass hier nicht nur Eigentumswohnungen sondern auch günstiger Wohnraum im Mietwohnungsbau angeboten wird. Es werden Fragen nach der Gesamtwohnfläche sowie der Grundfläche der neuen Gebäude gestellt.

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.4:

Der Projektentwickler plant die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.500 qm, wobei die Gebäude eine Grundfläche von ca. 280 qm aufweisen. Die Gebäude sollen III bis VI Vollgeschosse + Staffelgeschoss aufweisen. Mit Blick auf die Topografie des Grundstückes wurden im Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die absolute Höhe im Bezug zu Nachbarbebauung festzulegen. Die Anzahl der Wohnungen steht noch nicht fest, da noch keine konkreten Gebäudeplanungen mit Grundrißgestaltungen vorliegen. Es wird von 10 – 12 Wohnungen pro Wohngebäude ausgegangen. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen angeboten werden. Mietwohnungen sollen nach den derzeitigen Vorstellungen des Projektentwicklers nicht angeboten werden, dies liegt im Ermessen des Eigentümers. Die architektonische Gestaltung der Gebäude ist noch nicht abgeschlossen. Allerdings ist eine historisierende Formensprache seitens des Projektentwicklers nicht vorgesehen. Mit Blick auf die Stadtgestaltung sowie auch unter denkmalschutzrechtlichen Blickpunkten wäre aus Sicht der Stadt eine historisierende Gestaltung allerdings auch der falsche Weg. Der Abstand der neuen Wohngebäude zur den Nachbargrenzen beträgt zwischen 5,5 – 6,5 Meter und ist damit größer als die Mindestabstandsfläche von 3 Meter. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Baugrundverhältnisse auch im Bezug zur angesprochenen Anschüttung noch näher zu überprüfen. Eine relevante Altlastenbelastung ist derzeit nicht bekannt. Die Bauzeit wird auf ca. 1 1/5 Jahr geschätzt.

1.5 Stellungnahme: Städtebau / Sichtachsen

Es wird die Frage gestellt, wie offen das Ensemble bleiben wird und wie sich die Gestaltung zur Briller Straße zeigt. Es wird bemängelt, dass die Planung keine Sichtachsen von der Briller Straße auf die Villa berücksichtigt.

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.5:

Die Lage der einzelnen Baukörper wird im Bebauungsplan eng durch Baugrenze gefasst und entspricht dem gezeigten Vorentwurf. Entsprechend ist hier weiterhin eine lockere Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Lage der Baukörper berücksichtigt dabei die Sichtachsen zwischen den Denkmalschutzgebäuden (Villa und Kutscherhaus). Auch wird die Sichtbeziehung von der Briller Straße zum Grundstück nicht verstellt. Allerdings rückt ein Gebäude näher an die Briller Straße heran, als dieses durch die nun abgerissene Kapelle einmal gegeben war. Hierdurch wird das Sichtfeld etwas kleiner, ohne aber die Villa zu verdecken. Gemäß den geplanten Regelungen des Bebauungsplans sollen Zaunanlagen entlang der Briller Straße nicht höher als 1,2 Meter sein. Aber mit Blick auf den

Lärmschutz soll alternativ auch eine bis zu 2 Meter hohe Glaswand zulässig sein, um zumindest die unteren Geschosse und Teile der Gartenanlage vor Lärm abschirmen zu können. Diese Maßnahme steht aber im Ermessen des Projektentwicklers.

1.6 Stellungnahme: Bäume

Es wird gefragt ob die Bäume auf dem Grundstück erhalten bleiben bzw. festgesetzt sind

Beantwortung / Berücksichtigung zu 1.6:

Der Erhaltungszustand der vorhandenen und teilweise im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume wurde durch die Untere Landschaftsbehörde bewertet. Es zeigt sich, dass zahlreiche Bäume durch fehlerhafte Pflege zweistämmige Wuchsformen aufweisen. Hier ist eine zukünftige Bruchgefahr / Anfälligkeit durch Faulstellen nicht auszuschließen. Des Weiteren stehen die Bäume zu dicht zueinander und haben nur eingeschränkte Kronen entwickeln können. Diese Bäume sollen nicht mehr als zu erhalten festgesetzt werden, da dies eine hohe Pflegebelastung für den Grundstückseigentümers bedeutet, ohne das die Bäume hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes stadtbildprägsam sind. Allerdings konnten sich einige Bäume auch gut entwickeln und sind als erhaltenswert einzustufen, diese Bäume sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.06.2016 bis einschließlich 05.08.2016

Während der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

2.1 Stellungnahme: IHK Solingen-Remscheid-Wuppertal, 30.06.2016

Die IHK unterstützt die Zielsetzung des Planverfahrens mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Nachfolgenutzung der Flächen rund um die Villa Amalia planungsrechtlich zu steuern und unter anderem die Voraussetzungen für eine zusätzliche städtebauverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Aufgrund der Lage im Brilller Viertel - einem der größten gründerzeitlichen Viertel Deutschlands und einem über Wuppertals Grenzen bekannten hochwertigen Wohnquartier – begrüßt die IHK das Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes.

Berücksichtigung zu 2.1: Der Anregung wird entgegengenommen.

2.2 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, 12.07.2016

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 (Denkmalangelegenheiten) keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Berücksichtigung zu 2.2: Der Anregung wird entsprochen.

Die genannten Stellen wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

2.3 Stellungnahme: Wuppertaler Stadtwerke, 12.07.2016

Der Fachbereich 12/122 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom merkt an: Bei der Anpflanzung von Bäumen sind vorhandene Stromversorgungsanlagen zu beachten. Es ist ein Mindestabstand von 2,5 Meter einzuhalten. Für die Versorgung der Neubauten ist eine freie Trasse mit einem Abstand von 2,5 Meter zu vorhandenen / geplanten Bäumen zu gewährleisten.

Berücksichtigung zu 2.3: Der Anregung wird entsprochen.

Im Bebauungsplan ist die im Gebiet vorhandene Trafo-Station im Kataster eingetragen. Im relevanten Abstand hierzu sind keine festgesetzten Anpflanzungen vorgesehen. Die erforderliche Trasse zur Versorgung der Neubebauung kann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, planungsrechtliche Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.

2.4 Stellungnahme: BUND und LNU - Naturschutzverbände, 05.08.2016

Die Naturschutzverbände stimmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße mit folgenden Anregungen zu:

- 2.4.1 Grundsätzlich begrüßen die Wuppertaler Umweltverbände eine Neunutzung bisher bereits genutzter innerstädtischer Flächen, so auch des Geländes rund um die Villa Amalia. Hier wurden frühere Gebäudeteile abgerissen, so dass die teilweise Bebauung der großen Fläche mit Häusern in lockerer Anordnung unter Berücksichtigung von Sichtachsen und v.a. des vorhandenen Gehölzbestandes möglich ist. Ggf. ist der Gehölzbestand zu ergänzen, wobei standortheimischen Gehölzarten der Vorzug zu geben ist. Sehr gut wäre eine im Rahmen gärtnerischer Planungen zu erstellende Anordnung von ganzjährig blütenreichen Staudenbeeten anstelle von Rasenflächen, die gezielt mit naturnahen Formen als innerstädtisches Nahrungsangebot für Wildbienen und Schmetterlinge ausgestattet werden sollten.
- 2.4.2 Allerdings widerspricht es den in den vergangenen Jahren beachteten und ökologisch-sachlich richtigen Vorstellungen der Stadt Wuppertal, wenn über einem verrohrten Fließgewässer ein Gebäude errichtet würde. Die Wuppertaler Naturschutzverbände lehnen dieses vorgesehene oder vergleichbare Gebäude über oder auch in Nähe zum Gewässer ab. Der Mindestabstand jeder Flächennutzung zu diesem Gewässer sollte 10 m auf der westlichen Uferseite betragen; die Abstände zum östlich angrenzenden Straßenraum ergeben sich durch die vorhandenen Strukturen. Das Gewässer muss in jedem Fall planerisch gesichert und für künftige Zeiten von Bebauung und verkehrlicher Nutzung freigehalten werden. Die Stadt Wuppertal hat sich seit den 1980er Jahren bemüht, verrohrte Fließgewässer von Bebauung frei zu stellen und wenn möglich zu renaturieren. Auf dem betreffenden Areal bietet sich dazu eine besonders günstige Gelegenheit. Parallel der Briller Str. könnte der Bach aus seiner Verrohrung herausgeholt und renaturiert werden. Entlang des Gewässers sollte ein Gehölzstreifen und möglichst vorgelagert / eingestreut ein gewässerbegleitendes Röhricht mit einheimischen Pflanzen entwickelt werden.

2.4.5 Um eine möglichst große stadtoökologische Wirksamkeit der neuen Gebäude in diesem Gebiet zu erzielen, schlagen wir die Festsetzung von Dachbegrünungen zur Minderung der Oberflächenabwassermengen und zur Minderung der stadtklimatologischen Erwärmung durch die Baukörper vor. Desweiteren wäre zu überprüfen, inwieweit in den Randbereichen des neu anzulegenden Fließgewässers Oberflächenabwasser versickert werden könnten. Auch auf diesen Flächen könnten dann feuchtigkeitstolerante Blütenstauden angepflanzt werden.

Berücksichtigung: Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Zu 2.4.1

Der Entwurf zur Ergänzung der denkmalgeschützten Villa und des Kutscherhauses mit 3 Mehrfamilienhäuser berücksichtigt sowohl die (verwilderte) Parkanlage, als auch prägnante Einzelbäume durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Blickbeziehungen zwischen den Denkmälern, als auch von der Biller Straße zur Villa bleiben erhalten. Die Parkanlage ist mit Blick auf den Erhaltungszustand gärtnerisch erneuerungs- bzw. pflegebedürftig. Die Parkanlage sowie der Bachlauf werden durch den Ausschluss von baulichen Anlagen, bis auf Anlagen die der Gartengestaltung dienen, geschützt. Die Anregungen zu den Staudenbeeten werden an den Projektentwickler weitergegeben.

Zu 2.4.2

Die Einschätzung des BUND und des LNU zu der ökologischen Wertigkeit des verrohrten Hülsbeckerbaches und der kritisierten Überbauung wird durch den Wupperverband und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal nicht geteilt. Der Hülsbecker Bach ist ein ca. 1100 m langes Gewässer, mindestens 850 m davon (also ca. 80 %) sind verrohrt. Der Hülsbecker Bach ist nach der Begrifflichkeit der EU-WRRRL als HMWB (d.h. „erheblich veränderter Wasserkörper“) anzusehen. Vor der Mündung in den, ab dieser Stelle komplett verrohrten Briller Bach, sind ca. 200 m Fließstrecke des Hülsbecker Baches offen. Dieses Reststück ist zu kurz, um für das gesamte Gewässersystem einen bedeutenden wasserwirtschaftlich-biologischen Wert aufzuweisen (Fische, Makrozoobenthos, Wasserpflanzen). Eine Wiederöffnung des verrohrten Hülsbecker Bachs auf längerer Strecke ist aufgrund der bestehenden und der zukünftigen Nutzungen und Bebauungen (z.B. überbaut mit Autobahn, Tankstelle, diverse Gebäude) auch mittel- bis langfristig nicht realistisch.

Die Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie, das Gewässer in einen guten Zustand zu verändern, wird somit für erlebbare Zeiträume illusorisch. Aus Sicht des Wupperverbandes spricht nichts gegen die Erhaltung oder Gestaltung des vorhandenen offenen Reststücks des Hülsbecker Bachs nach vorwiegend städtebaulichen Aspekten, sofern dies durch Anlieger/Eigentümer/sonst. Interessensgemeinschaften in Abstimmung mit dem Wupperverband, der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde erfolgt und die Abflussverhältnisse im Gewässer nicht verschlechtert. Die allgemeinen wasser- sowie landschaftsrechtlichen Aspekte (wie Gewässerrandstreifen, Biotop- und Artenschutz etc.) sind zu berücksichtigen.

Dieser Einschätzung folgt der Bebauungsplanentwurf, in dem der offene Teil des Hülsbecker Bachlaufes mit einer großzügigen Schutzfläche versehen wird, die zum Teil sogar deutlich breiter als die geforderten 10 Meter ist.

Zu 2.4.3

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung soll nicht erfolgen. Durch das große Planareal und den eng an den städtebaulichen Entwurf angelegten Baugrenzen ergibt sich eine lockere Bebauung

mit hohen Freiflächenanteilen. Hierdurch bleiben angemessen kleinklimatische Verhältnisse im Plan-
gebiet gewahrt, ohne den Eigentümer mit einer aufwändigen (Kosten- und Pflegeaufwand) Dachbe-
grünung belasten zu müssen. Ob ggf. Regenwasser vor Ort versickert oder in den Hülsbecker Bach
eingeleitet werden kann wäre im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
Aufgrund der vorhandenen Kanalanlagen und des Anschluss- und Benutzungszwanges an diese ist die
bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Versickerungsanlage nicht gerechtfertigt.

2.5 Stellungnahme: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundes- wehr vom 28.07.2016

Der Bundeswehr trägt keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme vor, insoweit die baulichen
Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 Metern nicht überschrei-
ten.

Berücksichtigung zu 2.5: Der Stellungnahme wird entsprochen

Die geplanten Gebäude im Plangebiet sind deutlich niedriger als 30 Meter. Im Bebauungsplan sind
maximale Höhenfestsetzungen getroffen worden.