

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.03.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0974/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.04.2021	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
29.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
06.05.2021	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.05.2021	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1241/1 - Bahnhof Heubruch - Nord - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planrechtschaffung von Wohnungsbau für den ersten Planteil nördlich der Nordbahntrasse

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1241 – Bahnhof Heubruch – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Die nach öffentlicher Auslegung vorgenommenen geringfügigen redaktionellen Anpassungen des Planentwurfes – wie in Anlage 3 und 3a in lila dargestellt - werden gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB beschlossen.
3. Die Teilung des Entwurfes zum Bebauungsplan 1241 – Bahnhof Heubruch – in einen Nordteil mit der Bezeichnung 1241/1 – Bahnhof Heubruch-Nord - und einen Südteil mit der Bezeichnung 1241/2 – Bahnhof Heubruch-Süd - wird beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1241/1 – Bahnhof Heubruch-Nord – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Minas

Begründung

Verfahrensverlauf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1241 – Bahnhof Heubrich – gefasst. Das Bebauungsplanverfahren ist im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 08.05.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 16.06.2020 bis einschließlich 07.08.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.06.2020 bis zum 22.07.2020.

Planteilung:

Die Auswertung der bis dahin eingegangenen Anregungen ergab die Notwendigkeit einer Teilung des Geltungsbereiches in zwei Planteile. Der für den Satzungsbeschluss vorzuziehende Bereich ist aufgrund des Altlastensanierungskonzeptes und der umzusetzenden Maßnahmen als wohngebietsvertäglich einzustufen, wogegen ein solches Sanierungskonzept für den südlich der Nordbahntrasse definierten und gekennzeichneten Bereich noch nicht vorliegt, daher die Satzungsreife und damit die Voraussetzungen für „gesundes Wohnen“ noch nicht erfolgen kann. Als Trennungslinie eignet sich die Nordbahntrasse, die mittig als zentrale „Lebensader“ durch das Plangebiet verläuft und mit in den vorzuziehenden Planteil 1241/1 Bahnhof Heubrich-Nord einbezogen werden soll.

Im Planteil Nord liegen mit den Bauabschnitten WA 1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, dem Quartiersplatz und der zentralen Grünachse die von zwei Bauträgern bis zur Ausführungsplanung am weitesten fortgeschrittenen Planungen, daher soll der Planteil bevorzugt per Satzungsbeschluss zur Planreife geführt werden. Das hat zum Vorteil, dass die parallel bis ins Detail zu entwickelnden Erschließungspläne und städtebaulichen Verträge mit den Bauantragsunterlagen vorbereitet und optimiert werden können.

Erst nach Vorlage aller unterzeichneten Verträge kann eine Rechtskraft herbeigeführt werden und das im Vorprüfstadium befindliche Bauantragsverfahren zügig beschieden werden.

Altlasten:

Der nördliche Planteil kann im Gegensatz zum südlichen Planteil schon insofern zum Satzungsbeschluss geführt werden, da die ehemalige belastete Solvadisfläche frühzeitig mit einem Sanierungskonzept hinterlegt wurde und die Maßnahmen im Zuge der Rechtsetzung dauerhaft sichergestellt werden können. Seit 2008 erfolgt durch die Firma Solvadis eine Sanierung des Bodens und des Grundwassers. Dabei wird das belastete Grundwasser aus Brunnen hochgepumpt, in der Sanierungsanlage gereinigt und das saubere Wasser über sogenannte Schluckbrunnen wieder in das Grundwasser abgegeben. Begleitend wird ein umfassendes Grundwassermonitoring über verschiedene Messstellen durchgeführt. Diese Grundwasserbelastung steht der Entwicklung eines Wohnquartiers grundsätzlich nicht entgegen, da der betroffene Grundwasserhorizont ca. 30 m unterhalb

der Geländeoberkante liegt und die Sanierung in einem geschlossenen System erfolgt, sodass keine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch entstehen kann. Bis heute wurden bereits erhebliche Schadstoffmengen herausgefiltert und es ist ein deutlicher Rückgang der Schadstoffkonzentration zu verzeichnen. Ein Teil der Förderbrunnen konnte abgeschaltet werden. Nichtsdestotrotz ist das Sanierungsziel für das Grundwasser noch nicht erreicht, sodass die Sanierungsmaßnahme noch über einen gewissen Zeitraum fortgeführt werden muss. Die Sanierungsanlagen wurden somit in die geplante Wohnbebauung integriert und sind aus dem Rechtsplan ersichtlich.

Der südliche Teil mit der Bezeichnung 1241/2 Bahnhof Heubrich-Süd muss zeitlich abgekoppelt werden, da noch Altlastenuntersuchungen anhängig sind, die frühestens Mitte 2021 mit einem Sanierungskonzept hinterlegt sein werden. Aus dem Grunde kann auch die zur Offenlage erforderliche Kennzeichnung der Flächen noch nicht zurückgenommen bzw. mit Maßnahmen hinterlegt werden, da die Möglichkeiten bzw. erforderlichen Voraussetzungen und geeignete Maßnahmen für eine mögliche Bebaubarkeit noch nicht hinreichend beurteilt werden können. Im Bereich der südöstlich der Nordbahntrasse angrenzenden Flächen befand sich von 1890 bis 1998 das Betriebsgelände der Firma „Homburg-Öl“. Hier bestand schon frühzeitig der Verdacht, dass durch unsachgemäße Nutzung Bodenverunreinigungen erfolgt sind. Die Firma „Homburg-Öl“ ist mittlerweile insolvent, sodass der vormalige Grundstückseigentümer Deutsche Bahn AG verantwortlich im Sinne des Umweltrechtes ist. Für die Teilfläche „Homburg-Öl“ und für westlich daran angrenzende Grundstücke wurden in den letzten Jahren durch die DB AG umfangreiche Maßnahmen (Grundwasserbeprobung und Bodenuntersuchungen) zur Gefahrenerkundung durchgeführt. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch das ehemalige Öllager ist bereits nachgewiesen und reicht bis über die westliche Grundstücksgrenze hinaus. Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden nach Vorliegen aller notwendigen Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers in diesem Bereich abgestimmt. Eine Bebauung dieses Bereiches wird voraussichtlich nur im Zuge einer Bodensanierung möglich sein.

Beschreibung der Planinhalte:

Die Bauabschnitte WA 1 und WA 2.1 sind über die Münzstraße, das Gebiet WA 2.2 durch die innere Erschließung parallel zur Münzstraße, die Bauabschnitte WA 3.1 und WA 3.2 von der Goldammerstraße aus erschlossen. Durch die Umgebung der Baugebiete von öffentlichen Straßen bzw. privaten Wegen und gemeinschaftlich genutzten Flächen wird ein hohes Maß an sozialer Interaktion ermöglicht. Das Plangebiet ist insgesamt verkehrsberuhigt konzipiert, sieht man von Andienungsverkehren ab. Ein Durchfahren durch PKW's ist nicht möglich, wodurch die Attraktivität des Wohnumfeldes trotz der baulichen Verdichtung erhalten wird.

Für die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.2 wird durch die Festsetzung der zulässigen Höhen in der Regel eine Realisierung von maximal fünf Geschossen ermöglicht, wobei an den zur Nordbahntrasse ausgerichteten Fassaden zumeist ein Rücksprung des obersten Geschosses vorgesehen ist.

Die Stadthäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 werden in der Regel durch die festgesetzten Höhen zwei bis drei Geschosse ermöglicht, wobei in den Bereichen mit ausgeprägter Hanglage das unterste Geschoss, im südlichen Abschnitt des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 sogar die untersten beiden Geschosse in den Hang hineingebaut werden. Auch für diese Gebäude ist daher in der Regel an der Südostseite eine niedrigere maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch wird auch hier die Ausbildung von Staffelgeschossen mit vorgelagerten Dachterrassen planungsrechtlich ermöglicht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2.2 wird darüber hinaus eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen. Hintergrund

dieser Festsetzung ist, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 aufgrund der geplanten Errichtung von Stadthäusern eine kleinteilige Grundstücksparzellierung vorgesehen ist.

Die Festsetzungen der maximalen Höhen gewährleisten eine auf das Umfeld und die bewegte Topografie abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung. Die Festsetzungen orientieren sich an dem der ursprünglich im Siegerentwurf des Wettbewerbs zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption sowie an den angrenzenden Strukturen. Grundlage für die Höhenfestsetzungen bildet das jeweilige Geländeniveau sowie die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Geschosshöhe, wobei von einer üblichen Geschosshöhe von rund 3 m ausgegangen wird – jeweils zzgl. eines gewissen Puffers zugunsten Gebäudesockel und Attika.

- Quartiersplatz

Die Freihaltung und Betonung der Sichtachsen auf das denkmalgeschützte Konsumgebäude ist ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Daher wird zwischen Konsumgebäude und der Nordbahntrasse ein Freibereich vorwiegend in Form einer öffentlichen Grünfläche geschaffen. Die beidseitig flankierenden Gebäude weisen entlang der Nordbahntrassen einen Abstand von rund 36 m auf, dieser verengt sich in Richtung Konsumgebäude auf 18 m. Die Ausbildung klarer Raumkanten und Fluchten wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Durch die Anordnung der Gebäude wird der Blick von der Nordbahntrasse gezielt auf das Konsumgebäude gelenkt und sichergestellt, dass die hiesige Gebäudefront vollständig von der Trasse bzw. der Grünfläche einsehbar ist. Die städtebauliche Qualität der Platzgestaltung ist aus den Vorgaben zum Gestaltungsleitfaden und den städtebaulichen Verträgen sicherzustellen. Entsprechende Ansichten werden verbindlicher Bestandteil der vertraglichen Regelungen.

- Nordbahntrasse (Dr. Werner-Jackstädt-Weg)

Die in städtischem Besitz befindliche Nordbahntrasse bildet die zentrale Achse des städtebaulichen Konzeptes. Sie wird durch die vorgesehene traufständige Bebauung beidseitig flankiert. Die zur Trasse ausgerichteten Fassaden liegen in der Regel in einer Flucht und weisen abschnittsweise eine weitgehend einheitliche Traufhöhe auf.

Die 6 m breite Trasse wird beidseitig durch einen unterschiedlich breiten Grünstreifen begleitet. Im nördlichen Grünstreifen sind zusätzliche Retentionsmaßnahmen (Rigolfüllkörper) notwendig, um die Entwässerung der Nordbahntrasse dauerhaft sicherzustellen. Insgesamt wird ein großzügiger Abstand zwischen den die Trasse flankierenden Gebäuden von rund 25 m bis 30 m eingehalten, wobei die Gebäude unmittelbar an der Trasse in der Regel maximal drei (Stadthäuser) bzw. vier Geschosse (Mehrfamilienhäuser) aufweisen werden. Die Bebauung bildet somit einen optischen Rahmen für den Trassenverlauf ohne dabei beengend zu wirken.

Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die Bebauung entlang der Trasse mehrfach durch großzügige Grün- und Freiflächen „unterbrochen“ wird. Diese dienen zum Aufenthalt und zur Erholung für die Bewohner und Besucher des Quartiers und können bei entsprechender Nachfrage auch für gastronomische Zwecke zur Verfügung stehen.

Insgesamt orientiert sich die bauliche Dichte an der Umgebung des Plangebietes und wird angesichts des angestrebten urbanen Charakters für angemessen erachtet.

Die Freihaltung und Betonung der Sichtachsen auf das denkmalgeschützte Konsumgebäude ist weiterhin ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Den Ansprüchen an eine attraktive Gestaltung des Umfeldes der Nordbahntrasse wird über die B-Plan-Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen (inklusive eines verbindlichen Gestaltungsleitfadens gemäß Anlage 06) zwischen der Stadt und der Bauträger Rechnung getragen.

Weitere Voraussetzungen für die Planreife vor Rechtskraft des Satzungsbeschlusses:

Die für die Erstellung des Erschließungsvertrages gemäß § 11 BauGB zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlichen Ausbaupläne werden parallel mit der Satzungsreife erstellt und werden bis zur Bekanntmachung des Rechtsplanes final ausgearbeitet. Ebenso sind die bis dahin zu erfolgenden Grundstücksübertragungen zwischen Stadt und Projektträger veranlasst (Notarielle Urkunde zur unentgeltlichen Übertragung der zukünftigen Öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet an die Stadt und Übertragung der Gartenflächen der Baufelder WA 1 und WA 3.2 an Aurelis).

Weiterhin sind die städtebaulichen Vertragsinhalte ebenso unterschriftsreif vorzubereiten, wie der öffentlich-rechtliche Vertrag über die Durchführung bzw. Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen Solvadis (Dreiseitiger Vertrag Stadt Wuppertal/Aurelis/Solvadis).

Schließlich ist der Vollzug der kurzfristig für das Frühjahr 2021 angekündigten Verlagerung des ehemaligen Recyclinghofes von der Münzstr. in die Widukindstr. Voraussetzung.

Erst nach Vorliegen der unterzeichneten, zuvor beschriebenen Vertragswerke und Erfüllung der Voraussetzungen, kann die Bekanntmachung und die Rechtskraft des Verfahrens veranlasst werden. Durch die parallelen Vorbereitungen der Bauantragsunterlagen durch die Bauträger dürfte in absehbarer Zeit die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgen.

Ausblick für das nachfolgende Planverfahren 1241/2 – Bahnhof Heubruch-Süd:

Für die Wohnbebauung südlich der Nordbahntrasse sieht der Entwurf die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 145 weiteren Wohneinheiten mit anteiligem geförderten Wohnungsbau vor. Die Gebäudekanten der Hauptbaukörper begleiten dabei die Nordbahntrasse. Auch diese Gebäudeblöcke sollen z. T. in den Hang hineingebaut werden, um die Höhendifferenz zwischen Nordbahntrasse und August-Mittelstenscheid-Straße bzw. Wuppermannstraße abzufangen. Im Südwesten des Gebietes ist ein viergeschossiger Solitärbau vorgesehen. Dessen Erdgeschoss soll öffentlich zugänglichen Nutzungen, wie bspw. einem Gastronomiebetrieb vorbehalten werden. In einem der Baukörper am südöstlichen Ende der Bebauung soll zudem eine 4-zügige Kita mit Außenspielfläche integriert werden.

Sachstand sozialer Wohnungsbau:

Die Stadt Wuppertal hat sich mit dem Ratsbeschluss zum „Handlungskonzept – Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ vom 22.06.2020 verpflichtet der Reduzierung der Anzahl der Wohnungen, die den Regularien der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB) „Öffentlich geförderter Wohnungsbau“ unterliegen, entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund soll innerhalb des Wohnquartiers Heubruch auch ein Anteil an Öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Der festgelegte Anteil von 20 % an der Gesamtmaßnahme ergibt eine Größenordnung von etwa 60 bis 70 Wohneinheiten. Der Nachweis soll innerhalb der Baurechtschaffung für den südlichen Planteil im Baufeld WA 5 an der Wuppermannstrasse erfolgen, der vom Projektentwickler als bevorzugter Standort innerhalb des Plangebietes vorgeschlagen wird.

Sachstand Kinderspielplatz:

Der im Bereich des Felssporns vorgesehene Spielplatz wird voraussichtlich erst im Jahr 2023 realisiert. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber soll darauf hingewirkt werden, die ursprünglich für die Jahre 2021/2022 vorgesehenen Fördermittel in das Jahr 2023 zu übertragen. Dies ist allerdings auch abhängig von einer Fortschreibung des Integrierten

Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Barmen Innenstadt. Auch im nördlichen Teil des Plangebietes ist daher ein ausreichendes Angebot an Spielflächen zu schaffen. Dafür ist die Spielplatzsatzung der Stadt Wuppertal zu berücksichtigen.

Hinweise:

Aufgrund der Teilung des Planes sind in der Anlage 02: Begründung ggü. der Fassung zum Offenlegungsbeschluss Änderungen erforderlich. Einige Textpassagen sind verschoben, gestrichen bzw. ersetzt worden. Aus redaktionellen Gründen ist wg. der besseren Lesbarkeit auf die kursive Darstellung verzichtet worden mit dem Hinweis, dass sich ggü. der Fassung zur Offenlage keine substantziellen Änderungen ergeben haben.

Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan keine direkten Kosten, sieht man von der Übernahme von Pflegekosten ab. Mit dem Projektentwickler Aurelis wird in einem Erschließungsvertrag die Übernahme der Kosten zur Ausbauplanung der Goldammerstr. und Münzstr. vereinbart.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	2. Quartal 2021
Rechtskraft	3. Quartal 2021

Anlagen

Anlage 01: Abwägungsvorschläge

Anlage 01a: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 02: Begründung

Anlage 03: Planentwurf Blatt 1

Anlage 03a: Planentwurf Blatt 2

Anlage 04: Textliche Festsetzungen

Anlage 05: Umweltbericht

Anlage 06: Gestaltungsleitfaden