

## Protokoll

### Über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

#### Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

<b>Allgemeines</b>	
<u>B-Plan/ F-Plan Verfahren :</u>	Aufstellung des Bebauungsplanes 1241 -Bahnhof Heubruch- und 114. Flächennutzungsplanänderung
<u>Veranstaltungsort:</u>	Rathaus Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	08.05.2018, 18.00 Uhr – 20:00 Uhr
<u>Leitung:</u>	Herr Detlef-Roderich Roß, 1. stellv. Bezirksbürgermeister Barmen
<u>Verwaltung:</u>	Herr Marc Walter, Stadt Wuppertal Frau Christiane Dunkel, Stadt Wuppertal
<u>Sonstige:</u>	Herr Jan Roth, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Herr Björn Schwabe, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  Herr Christoph Richling, Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH Herr Marcus Behnke, Aurelis Real Estate Service GmbH Herr Fabian Hiepler, Aurelis Real Estate Service GmbH Frau Petra Jansen, Geoplan Ingenieurbüro GmbH Herr Richard Henning, HGMB Architekten
<u>Teilnehmerzahl:</u>	ca. 100 Personen
<b>Eingangserläuterungen der Verwaltung:</b>	
<p><u>1. stellv. Bezirksbürgermeister, Herr Roß</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der Planungsbüros vor und führt mit einigen einleitenden Sätzen in die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplan 1241 - Bahnhof Heubruch- und der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.</p> <p><u>Herr Walter</u> begrüßt ebenfalls die Anwesenden, stellt den geplanten Ablauf des Abends vor und erläutert die förmlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahren und des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans. Er erläutert das Bebauungsplanverfahren anhand eines Ablaufschemas, das auf dem ausgelegten Flyer zu der Veranstaltung dargestellt ist. Herr Walter erläutert zudem die Ziele des Bauleitplanverfahrens.</p> <p><u>Herr Walter</u> erläutert, dass aktuell die Nachfrage nach Wohnraum generell hoch ist. Bereits jetzt besteht Bedarf und umso mehr vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens, eine Kindertagesstätte zu errichten. Geplant ist der Bau von ca. 300 Wohneinheiten. Es wurden bereits zahlreiche Anfragen für den Standort gestellt.</p> <p><u>Herr Walter</u> ruft die Anwesenden dazu auf sich aktiv zu beteiligen und gibt den Hinweis bei Offenlegung des Bebauungsplans die Inhalte gerne zu überprüfen.</p> <p><u>Herr Roth</u> übernimmt die Vorstellung der weiteren Präsentation. Er stellt die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 1241 -Bahnhof Heubruch- und den Bereich der</p>	

114. Änderung des Flächennutzungsplanes kurz vor. Er stellt anhand von Lageplänen und Luftbildern das Plangebiet vor.

Er unterstreicht die günstige Lage des Plangebiets, als innerstädtischer Standort und Standort der kurzen Wege zum Stadtzentrum Wuppertal-Barmen, sowie die Lage direkt an der Nordbahntrasse. Im Vorfeld wurde eine Mehrfachbeauftragung mit Planern und Architekten durchgeführt. Die zuvor genannten Gebietsvorgaben waren wesentliche Vorgaben des entwickelten Entwurfs.

Herr Roth berichtet, dass in den vergangenen Jahren umfangreiche Bodenanalysen durchgeführt wurden. Zusammengefasst handelt es sich um eine für den Standort typische Belastung des Bodens. Er betont das Wohnen eine besonders schutzwürdige Nutzung darstellt, sodass im Vorfeld der Bebauung Maßnahmen ergriffen werden müssen und schon ergriffen werden. (Grundwassersanierung)

Herr Roth erläutert, anhand mehrerer Grafiken zur Prognose des Verkehrsaufkommens und Auslastung des ruhenden Verkehrs, das Verkehrsgutachten des Büros Schüßler-Plan.

Zur Auslastung des ruhenden Verkehrs gab es seitens eines Bürgers eine Rückmeldung. Er stellt das Gutachten in Frage, da die für ihn wahrnehmbare Auslastung auf der Nordseite, aufgrund von Parkschwierigkeiten deutlich höher als 72% erscheint.

Herr Richling versicherte daraufhin die Richtigkeit der Zählung. Es wurden an 2 Tagen über den Tag verteilt Zählungen vorgenommen. Besonders stellte er heraus, das auch in den Abendstunden, wenn die Bewohner zum großen Teil Zuhause sind, zwischen 21:00 und 22:00 Uhr Zählungen durchgeführt wurden.

Herr Henning, Geschäftsführer des Architekturbüros HGMB Architekten, stellt den Entwurf anhand des gewonnen Wettbewerbsplanes und Konkretisierungen des Entwurfs vor.

#### **Diskussion:**

Ein Bürger/in meldete sich zu Wort und stellte die Frage ob die Zufahrt für den Lieferverkehr gewährleistet ist?

Herr Henning erläutert das für evtl. Lieferverkehre und die Feuerwehr die Fläche jederzeit an fahrbar ist. Die Autofreiheit könnte durch herausnehmbare Poller gewährleistet bleiben.

Ein Bürger erfragt zu welchen Zeiten das Verkehrsgutachten durchgeführt wurde? Sein Empfinden ist, dass die prozentuale Auslastung, gerade im nördlichen Bereich mit 72% sehr gering ausfällt, da zu Abendzeiten es zu Schwierigkeiten bei der Parkplatzsuche kommt.

Herr Richling berichtet, dass die Verkehrszählungen zwischen 6:00 Uhr und 16:00 Uhr durchgeführt wurden. Aufgrund der erwarteten Parkplatzsituation am Abend wurde das Augenmerk zudem auf die Zeit zwischen 21:00 Uhr und 22:00 Uhr gelegt, wenn die meisten Bewohner Zuhause sind. Er ergänzt zudem, dass es sich bei den Ergebnissen um Durchschnittswerte handelt und somit die Auslastung in einzelnen, kleineren Straßen subjektiv gefühlt höher ausfallen kann.

Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass im vorgestellten Entwurf nicht ausreichend Besucherstellplätze erkennbar sind. Bereits heute wird ein hoher Parkdruck, auch nördlich der Planfläche wahrgenommen. Es wird befürchtet, dass sich die Parkraumsituation durch das Projekt weiter verschlechtert.

Ein Bürger fragte ob die Stellplätze an der Wuppermannstraße reduziert werden sollen?

Herr Walter betont, dass das Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, die Parkplatzsituation durch

geplante Wohnbebauung nicht zu verschlimmern, sondern vielmehr zu entlasten. Es sollen ausreichend Stellplätze für Besucher errichtet werden.

So werden die Stellplätze an der Wuppermannstraße nicht reduziert sondern durch Drehen der Stellplätze um 75 Grad erhöht.

Herr Henning erläutert, dass zum jetzigen frühzeitigen Planungsstand keine genaue Aussage über die geplante Besucher-Stellplatzzahl getroffen werden kann. Die geplanten Stellplätze werden voraussichtlich im mittleren zweistelligen Bereich liegen. Hinzu kommen Stellplätze für die Wohnungen in Tiefgaragen.

Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass der Parkplatz der Firma Vorwerk wegfallen wird. Sie befürchten, dass die Beschäftigten auf die auf die anliegenden Wohnstraßen ausweichen werden.

Herr Walter bestätigt, dass die Firma Vorwerk eine Umstrukturierung des Werkes vornehmen wird. Es ist davon auszugehen das Vorwerk die Mitarbeiter-Parkplätze nach Umstrukturierung an anderer Stelle unterbringen wird.

Ein Bürger/in befürchtet das die geplanten Stellplätze, vor dem Hintergrund das neue Fahrzeuge immer breiter gebaut werden, zu klein ausfallen werden.

Herr Walter nimmt Stellung, dass bei neuen Bauvorhaben breitere Stellplätze gebaut werden. Zudem wird erwartet, dass bei der zukünftigen Bauordnung, welche 2019 in Kraft treten soll, hierzu Aussagen enthalten sind.

Mehrere Bürger sehen die Nordbahntrasse, als eine gute Alternative zum Auto, für die tägliche Nutzung bzw. den Berufsweg. Die Bürger wünschen sich ein gutes Angebot für Radfahrer im Gebiet. Ein Vorschlag ist es unter Anderem Fahrradgaragen, Abstellanlagen, etc. unterzubringen. Zudem wird ein besserer ÖPNV-Anschluss, gerade vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit gewünscht.

Herr Henning stellte heraus das die Nordbahntrasse nicht nur eine Fläche der Naherholung sondern auch eine wichtige Verkehrsachse ist. Herr Walter und Herr Behnke nehmen die Ideen gerne auf. Die Stadt und die Aurelis haben ebenfalls das Bestreben ein gutes Angebot für Fahrradfahrer zu schaffen. So könnten z.B. Carsharing-Angebote mit Umsteigefunktion geschaffen werden.

Herr Behnke betont die Wichtigkeit dieser Angebote, verweist jedoch darauf, dass neben diesen in der Bauleitplanung eher konservativ nach Stellplatzsatzung eine bestimmte Anzahl an Parkplätzen vorgesehen werden muss. Es ist anzustreben, dass die zukünftige PKW-Nutzung geringer ausfällt, als derzeit kalkuliert. Hierzu ist es auch erstrebenswert entsprechende Alternativangebote an diesem Innerstädtischen Standort vorzuhalten.

Ein Bürger/in erfragt ob der Zugang zur Nordbahntrasse, von der Münzstraße aus, für Fahrradfahrer gegeben ist.

Herr Henning bestätigt, dass die Trasse für Radfahrer und Fußgänger selbstverständlich zugänglich sein wird. Die Durchgängigkeit von Nord nach Süd ist für Radfahrer und Fußgänger gegeben. Autos werden die Trasse nicht queren können. Die Anbindung erfolgt über die Bestandstraßen nördlich und südlich der Planfläche.

Mehrere Bürger/innen erfragen, ob für die Fläche geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist.

Herr Walter sagt zu, dass es einen gewissen Anteil an geförderten Wohnungsbau geben wird, wobei ein genauer Anteil zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden kann, allerdings um die 20% liegen könnte.

Zudem fragen die Bürger/innen nach, welche Energieformen (z.B. Niederstrommodell) vorgesehen sind und welche Bauweisen (z.B. Holzbau) angedacht sind. Ein Bürger/in hat Bedenken an dem Konzept der Fernwärme in Wuppertal, da seine Recherchen ergaben, dass es hierbei zu hohen Energieverlusten (30-40%) kommt. Besser wäre eine flexiblere und dezentrale Energieversorgung wie z.B. durch Niederstrom oder Wärmepumpen.

Herr Walter merkt an, dass es sich hierbei um sehr spezifische Fragen handelt, die gerne außerhalb der Bürgerveranstaltung geklärt werden können. Die genaue Form der Energieversorgung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Erneuerbare Energien sollen in den textlichen Festsetzungen des B-Plans jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Herr Behnke sagt, dass mit der WSW bereits Gespräche geführt werden, bezüglich des Angebots, hier Fernwärme zu verlegen. Zudem erläutert er, dass durch die kompakte Bauweise der Baukörper, sowie durch extensive Dachbegrünung, der Energieverbrauch gesenkt werden kann.

Mehrere Bürger erfragten welche Wohntypologien angedacht sind zu bauen.

Herr Behnke erläutert, dass ein Mix aus gefördertem Wohnungsbau, Eigentums- und Mietwohnungen und Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Ebenso ist eine Kindertagesstätte und ein Cafe´ vorgesehen.

Ein Bürger/in erfragte welche Form der Kindertagesstätte errichtet werden soll. Mehrere Bürger/innen würden sich lieber eine Kita in einem separaten Gebäude wünschen.

Herr Behnke berichtet, dass voraussichtlich eine 4-zügige Kita umgesetzt werden soll. Diese kann im Erdgeschoss eines Wohnblocks untergebracht werden. Genauere Planungen wurden noch nicht vorgenommen. Hier sind weitere Abstimmungen mit den Fachämtern der Stadt Wuppertal erforderlich.

Ein Bürger/in erfragte, ob die entstehenden Grünflächen, wie z.B. die Sichtachse zum Konsumgebäude, öffentlich zugänglich sein werden.

Herr Behnke betonte, dass die neu geschaffenen Grünflächen auch als öffentliche Grünfläche für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich sein werden. Es werde auch Bereiche geben, die der privaten Nutzung der Bewohner vorbehalten sind.

Ein Bürger/in hat die Befürchtung, dass es zu Einschränkungen für die Nordbahntrasse während der Bauphasen kommen könnte.

Herr Behnke: Die Nutzung der Nordbahntrasse wird auch während der Bauphasen aufrecht erhalten. Die Trasse wird nicht gesperrt. Lediglich an vereinzelt Tagen, bei Aufbau von Kränen, könnte es kurzweise zu Sperrungen kommen. Es wird versucht die Sperrungen, wenn möglich, außerhalb der Hauptzeiten zu legen.

Ein Bürger/in erfragte, wie hoch der prozentuale Anteil an Mietwohnungen/ Einzelhäusern sein wird, wie viele Wohneinheiten je Block vorgesehen sind.

Herr Behnke sagt, das in etwa 15-20 % der Wohneinheiten an Stadthäusern vorgesehen ist, 20 % der Wohneinheiten soll geförderter Wohnungsbau sein, etc. In jedem Falle sind Baufelder verschiedener Größen vorgesehen.

Herr Henning berichtet, den nordöstlichen Baukörper im Detail geplant zu haben. Es ist davon auszugehen, dass insgesamt rund 300 Wohneinheiten entstehen werden. Genaue Wohnungsgrößen müssen noch mit dem Bauträger geklärt werden. Zudem sagt er, dass der Anteil barrierefreier Wohnungen gemäß der neuen Bauordnung 2019 zukünftig gesichert sein wird.

Ein Bürger/in stellt in Frage, dass angrenzend des Felsensporns eine Tiefgarage errichtet werden kann.

Herr Henning bestätigt die Aussage. Er führt aus, dass Tiefgaragen jedoch ebenso im versenkten Erdgeschoss möglich wären. Zudem werde über eine Aufschüttung nachgedacht. Die Autofreiheit des Gebiets und große Grünflächen sind so weiterhin möglich.

Ein Bürger/in erfragte, inwieweit der Bebauungsplan enge Vorschriften setzen kann. Zudem erfragt der Bürger/in, wer entscheidet was gebaut wird und was der Bebauungsplan festsetzen kann.

Herr Walter sagt, dass der Gesetzgeber bei der Festsetzung klare Grenzen festlegt. Im Bebauungsplan können Festsetzungen der Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Es können ebenfalls Quoten von Wohngruppen festgelegt werden. Er merkte jedoch an, das möglichst immer das Gebot der planerischen Zurückhaltung gelten sollte. Der Bebauungsplan sollte eine gewisse Flexibilität gegenüber anderen späteren Nutzungen aufweisen.

Ein Bürger/in des Grundstücks im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs erfragt in welcher Entfernung das Grundstück zur viergeschossigen Bebauung liege und ob auf dem selbigen Grundstück eine viergeschossige Bebauung möglich wäre. Im aktuellen Entwurf wurde das Grundstück bislang nicht berücksichtigt.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück über die gemeinsamen Flurstücke 203 und 204. Er erfragte wie das Grundstück zukünftig angeschlossen wird.

Herr Walter: Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens muss die Erschließung (Strom, Wasser, Straße) grundsätzlich gesichert werden. Bei der Bebauung sind die Anforderungen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zu berücksichtigen.

Ein Bürger/in erfragte ob es Überlegungen gäbe ebenso nicht störendes Gewerbe im Plangebiet unterzubringen.

Herr Walter und Herr Roth: Das Thema war bislang nicht Schwerpunkt der Diskussionen. Die Idee wird für gut befunden und wird für das weitere Verfahren als Idee mit aufgenommen. Cafés, Büros für Freiberufler sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig.

Herr Behnke sagt, dass derartige Nutzungen im B-Plan nicht ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan werde grundsätzlich offen dafür sein.

Ein Bürger/in wünscht sich, neben der festgeschriebenen Beteiligung der Bürger, in anderer Form beteiligt zu werden. Die Interessen einer Wohninitiative können in der durchgeführten Veranstaltung nicht ausreichend geklärt / berücksichtigt werden.

Herr Roth verweist darauf, dass diese Themen voraussichtlich eher außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu behandeln seien.

Ein Bürger/in gibt den Hinweis, dass sich unterhalb des Felsensporns, eine aktuell zugemauerte Höhle befindet. Es wird angeregt diese für die Kita bzw. den Spielplatz als attraktive Spielmöglichkeit zu nutzen.

Herr Behnke bestätigt die Annahme, jedoch handelt es sich hierbei um einen 4 bis 5 Meter tiefen Stollen, der sich voraussichtlich nicht dafür eignet. Der Stollen wurde durch den Eigentümer zugemauert. Dennoch werde der Vorschlag an die Landschaftsplanung weitergeleitet.

Ein Bürger/in erfragt, ob zukünftige Investoren an Baustruktur/Planung des Entwurfs gebunden sind.

Herr Walter und Herr Roth: Die städtebauliche Zielvorstellung ist vorhanden. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich Vorgaben treffen. Die Grundprinzipien, Formen und Raumkanten sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da im Vorfeld, ein aufwendiges Wettbewerbsverfahren

durchgeführt wurde, ist es das Bestreben der Stadt, das sich an den Grundprinzipien des Entwurfs orientiert wird. In der Architektur (Fensterversprünge, Fassadengestaltung) soll es aber Gestaltungsspielräume geben. Leitlinien sollen eingrenzen und leiten, jedoch Abwechslung nicht vermeiden.

Mehrere Bürger begrüßen diesen Ansatz. Sie haben Bedenken, dass die Gebäude sonst zu einheitlich und uniform sein könnten.

Herr Henning betont, dass die Bebauung durch unterschiedliche Investoren, mit unterschiedlicher Architektursprache, aber einheitlichen Leitlinien, realisiert werden soll.

Mehrere Bürger äußern den Wunsch nach einer ÖPNV-Anbindung, da gerade die Barrierefreiheit sonst nicht gesichert wäre.

Herr Roß nimmt diese Forderung in die politische Diskussion mit auf.

Herr Walter: Bisher wurden noch keine konkreten Gespräche mit der WSW geführt. Er hält eine direkte Anbindung des ÖPNV für schwierig und vermutlich unrealistisch, da gerade Gelenkbusse in den Anwohnerstraßen nicht verkehren können. Daher sollte von den Gesprächen nicht zu viel erhofft werden.

Ein Bürger/in erfragt, wie viel Prozent der Wohneinheiten verkauft oder vermietet werden sollen.

Herr Walter: Im Bebauungsplan können diesbezüglich keine genauen Vorgaben vorgegeben werden. Dies wird auch abhängig von den Investoren sein.

Ein Bürger/in erkundigt sich über den zeitlichen Ablauf bzw. Zeitrahmen des Projekts.

Herr Walter: Die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan sollen voraussichtlich im Herbst 2018 in die Offenlage (öffentliche Auslegung) gehen. Ein Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist im Jahr 2019 zu erwarten.

Herr Behnke sagt, dass mit den Bauarbeiten im nördlichen Abschnitt 2019 begonnen werden kann. Die Bauarbeiten im südlichen Bereich werden erst später umgesetzt. Es besteht derzeit ein aktueller Mietvertrag für die nächsten 1 bis 2 Jahre. Ebenso müssen weitere Vorkehrungen getroffen werden.

Ein Bürger/in regt an, Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, Grillplätze, mehr Spielflächen für Kinder oder ähnliches zu schaffen.

Herr Walter: Die Vorschläge werden mit in das weitere Verfahren aufgenommen.

Ein Bürger/in bemängelte erst jetzt in das Verfahren eingebunden worden zu sein. Es wurde zwar ein Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser Bedarf jedoch der öffentlichen Bekanntmachung.

Herr Walter: Das Verfahren ist soweit noch offen, Anregungen und Anmerkungen werden selbstverständlich aufgenommen. Durch die Teilnahme des Bürgers zeigt sich, dass die Plakate und die Pressemitteilungen wirksam waren.

Der Aufstellungsbeschluss der Bauleitpläne wurde im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Herr Roß bedankt sich bei den Kollegen und allen Anwesenden für das zahlreiche Erscheinen und Beteiligung. Herr Roß wünscht gutes Gelingen für die Umsetzung der Pläne und schließt die Bürgerbeteiligung um ca. 20:00 Uhr.