

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	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:	08.10.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0948/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.11.2019	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
07.11.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Sachstand zum Bauleitplanverfahren Bahnhof Heubrich		

Grund der Vorlage

Information der Öffentlichkeit über den Bearbeitungsstand eines stadtbedeutsamen Planverfahrens

Beschlussvorschlag

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen

Unterschrift

Meyer

Begründung

Aufgrund von Nachfragen aus der Öffentlichkeit soll eine zusammenfassende Information über den Bearbeitungsstand noch vor dem nächsten Verfahrensschritt, dem Offenlegungsbeschluss, erfolgen. Ausführliche Details sind aus den derzeit zu erstellenden Unterlagen der Beschlussdrucksache und aus der anschließenden Offenlage zu entnehmen.

1. Bisher erfolgte Planungsschritte:

Nachdem der städtebauliche Wettbewerb zur Fläche Heubrich mit dem Ziel der Umsetzung des Siegerentwurfes durchgeführt wurde, konnte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1241 -Bahnhof Heubrich- mit 114. Flächennutzungsplanänderung am 09.02.2017 als Startsignal zur Baurechtschaffung beschlossen werden. Es folgten weitere

erforderliche Planungsschritte mit der Durchführung des Scopingtermines am 04.12.2017 zwecks Klärung sämtlicher Planungsbelange und der Vergabeanforderungen an die zu vergebenden Gutachten; die frühzeitige Trägerbeteiligung erfolgte vom 14.03. bis 13.04.2017 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 08.05.2018 statt.

2. Erläuterung der inhaltlichen und zeitlichen Anforderungen zur Baureifmachung der Heubbruchfläche

In der Zwischenzeit wurden die immer weiter ausgearbeiteten Detailplanungen hinsichtlich aller relevanter fachlichen Belange mit den Unteren Behörden und den Fachämtern abgestimmt. Aus der Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange haben sich nachfolgende Aspekte als besonders bedeutsam und zeitintensiv herausgestellt:

O Anpassung von Bauträgerinteressen an die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes:

Ähnlich wie in vergleichbaren Verfahren ist auch hier die Herausforderung gegeben einen akzeptablen Kompromiss zwischen den Anforderungen aus den städtebaulichen Vorgaben und den jeweiligen Wünschen der Bauträger hinsichtlich der Errichtung von marktgängigen Haustypen zu finden. Für zwei der sechs vorgesehenen Bauabschnitte hat der Projektentwickler Aurelis mit TenBrinke einen bedeutenden Bauträger verpflichten können. In mehreren Abstimmungsgesprächen wurde ein Bebauungskonzept vereinbart, das in den Festsetzungen zum Offenlegungsbeschluss berücksichtigt wird. Für die übrigen vier Bauabschnitte kann kein „zugeschnittener“ Regelungsdarf für potentielle Bauträger berücksichtigt werden, d.h. ein späterer Nachsteuerungsbedarf über erneute Offenlegung oder Planteilung ist nicht auszuschließen.

O Verlagerung heutiger Nutzungen:

Die Verlagerung der gegenwärtig am Standort befindlichen Recyclinganlage der AWG kann nach mittlerweile erfolgreicher Ersatzstandortsuche in der Widukindstr. kurzfristig erfolgen, dazu liegt bereits eine Antragstellung zur Prüfung vor.

Der Mietvertrag für die den Vorwerkmitarbeitern bereitgestellten Stellplatzfläche soll auslaufen. Ersatzstellflächen sind im Plangebiet nicht nachzuweisen und können nur im Zuge der zukünftigen Neu- bzw. Umbauplanung von Vorwerk organisiert werden.

O Altlastenverdachtsgebiete:

Im Hinblick auf die für den Offenlegungsbeschluss erforderliche Kennzeichnung von Verdachtsgebieten wird derzeit noch die genaue Abgrenzung der südlich der Trasse befindlichen Flächen in Abstimmung mit dem Gutachter erarbeitet. Die besondere Sorgfaltspflicht resultiert aus der Tatsache, dass in dem Bereich neben dem Wohnen eine Spielplatzanlage vorgesehen ist. Daher wurden Nachuntersuchungen erforderlich, die die möglichen Auswirkungen erfassen sollen. Für die nördlich der Trasse befindliche Fläche gibt es bereits ein Sanierungskonzept, deren Maßnahmen im Zuge der Offenlegung vorgestellt werden.

O Bodenbeschaffenheit:

Der massive Felsuntergrund erfordert nicht nur in Bezug auf die Bauabschnitte südlich des Goldammerweges besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen. Insbesondere in Bezug auf die Bauabschnitte mit den vorgesehenen Tiefgaragen kann dies neben den Erschließungskosten zu möglichen Konflikten bezüglich der Höhenabwicklung in dem Fall führen, wenn das Tiefgeschoss zu sehr aus dem Gelände herausragt. Dazu gilt es ein verträgliches Maß zwischen wirtschaftlicher Zumutbarkeit und verträglichem städtebaulichem Erscheinungsbild zu finden.

O Verkehrsbelange:

Die besondere Herausforderung in der Plausibilität des Verkehrsgutachtens liegt in der noch offenen Frage der Berücksichtigung von Vorwerkmitarbeitern, die trotz Aufgabe der Stellplatzfläche weiterhin im öffentlichen Parkraum Stellplätze aufsuchen werden, sofern keine Ersatzfläche gefunden wird. Aufgrund des hohen Parkdruckes und der erhobenen

Belastung in den Einmündungsbereichen in die Westkötterstr. und den Kreuzungsbereich am Sedansberg wird die Festlegung erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrslenkung und die Kostenübernahme zu regeln sein.

3. Gegenwärtiger Stand des Planverfahrens:

Derzeit befinden sich die Gutachten zur Altlastenuntersuchung und zur Verkehrsabwicklung in der finalen Abstimmung und sollen gemeinsam mit den übrigen zu erstellenden Unterlagen als Grundlage für die Begründung zum Offenlegungsbeschluss dienen. Die Erarbeitung der für den nächsten Verfahrensschritt eines Offenlegungsbeschlusses erforderlichen Grundlagen erfolgt derzeit durch das vom Projektentwickler Aurelis beauftragte Büro ISR, das die Ergebnisse aus der Abstimmung und den aus den Gutachten gewonnenen Erkenntnisse für den Offenlegungsbeschluss zusammenfassen soll. Neben den Beschlussdrucksachen mit Rechtsplan und Begründung zum Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan werden der Umweltbericht und das Gestaltungshandbuch im Zuge der Offenlage nach erfolgtem Offenlegungsbeschluss für die Öffentlichkeit einsehbar sein. Die Erstellung von städtebaulichen Verträgen (Gesamtpaket aus Erschließungsvertrag und allen über die Festsetzungen hinausgehenden erforderlichen Regelungen zur Sicherung der Maßnahmen) sollen im Entwurf vorliegen und bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.