



# Teil 1 – Ergebnisprotokoll (Punkt für Punkt, entlang des Abends)

## Vorwort

Ich habe **sinngemäß** protokolliert (nicht wörtlich) und **Unklarheiten als [unklar]** markiert. Das Protokoll ist nach bestem Wissen und Gewissen primär für mich selbst angefertigt worden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Richtigkeit und dass möglicherweise NICHT jede Position / Wortmeldung Berücksichtigung erfahren hat. Es ist deshalb subjektiv. Andere Teilnehmer haben möglicherweise andere Protokolle. Ich teile es dennoch für meine lieben Nachbarn mit diesem Disclaimer und als möglichen Gegenpool zu dem amtlichen Protokoll, was erwartungsgemäß wenn dann später veröffentlicht wird.

Nach dem Protokoll gibt es noch eine KI-gestützte Zusammenfassung (Teil 2) und mein „seit konstruktiv Apell“ (Teil 3 ).

Lea Rücker, (Inhaberin Café-Restaurant Haus-Zillertal)

## 1) Rahmen, Begrüßung, Ablauf

- Begrüßung der Anwesenden.
- Vorstellung der Beteiligten:
  - Verwaltung/Stadtplanung (Moderation & Verfahrensablauf).
  - Projektentwickler: Herr Düssel, Herr [Weker/Wker – unklar].
  - Architekt: Herr Pinke.
  - Gutachter Artenschutz: Herr Fritz Röscher.
- Hinweis: Es wird ein **Tonmitschnitt** gemacht; daraus entsteht ein **Ergebnisprotokoll** (Anregungen, keine Namensnennung im Protokoll – so angekündigt).
- Ablauf: erst Input-Blöcke (Verwaltung → Gutachter → Projekt), danach Fragen/Diskussion.

---

## 2) Einführung: Flächennutzungsplan vs. Bebauungsplan

- Verwaltung erklärt die zwei Ebenen der Planung:
  - **Flächennutzungsplan (FNP)**: gesamtstädtische, flächige Darstellung (z. B. Wohnbauflächen, Mischgebiete).
  - **Bebauungsplan (B-Plan)**: detaillierte, **verbindliche** Festsetzungen (Baufenster/Baugrenzen, Höhe/Vollgeschosse, GRZ/Versiegelung, Grünflächen, Straßenflächen etc.).
- Ausgangslage im Plangebiet:
  - FNP stellt den Bereich aktuell als **Mischgebiet** dar.
  - Ziel der Planung: **Entwicklung eines Wohngebiets**.
- Konsequenz:



- B-Plan soll **nicht** aus dem aktuellen FNP „entwickelt“ werden können → daher **gleichzeitige FNP-Berichtigung/Änderung** (mit Beteiligung der Bezirksregierung).
- 

### 3) Verfahrensstand und Verfahrensschritte

- Es gab 2023 einen **Aufstellungsbeschluss** (Begründung: Aufgabe/Änderung der Nutzung, Eigentümeranstoß, Entwicklungsabsicht).
- Politische Zuständigkeiten laut Verwaltung:
  - Bezirksvertretung: **Empfehlungsrecht**.
  - Ausschuss (Stadtentwicklung o. ä., teils unklar): **beschließt** in den Zwischenschritten.
  - Am Ende beschließt der **Rat** (Satzungsbeschluss).
- Schritte im Ablauf:
  1. Aufstellungsbeschluss (2023)
  2. **Frühzeitige Beteiligung** der Träger öffentlicher Belange (TÖB) (Naturschutzverbände, Leitungsträger etc.)
  3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (diese Veranstaltung)
  4. **Entwurfs-/Veröffentlichungsbeschluss** (konkreter Planentwurf + Gutachten + Umweltbericht etc.)
  5. **Öffentliche Auslegung/Online-Veröffentlichung** (ca. 1 Monat; Hinweis: eher „proaktiv“ – Info über Stadtkanäle/Abos)
  6. **Satzungsbeschluss** + Bekanntmachung
- Wichtig für Bürger\*innen:
  - Anregungen werden gesammelt, von der Verwaltung **gewürdigt/abgewogen** und als Anlage in die politischen Beschlüsse gegeben.
  - Nach Satzungsbeschluss besteht die Möglichkeit der **gerichtlichen Überprüfung** (Normenkontrolle) – es gab Diskussion zur Abgrenzung gegenüber Klagen im **Baugenehmigungs**-Verfahren (dort meist nur direkter Nachbarkreis klagebefugt).
- Zeitlicher Horizont:
  - Verwaltung: „frühestens nächstes Jahr“ bis Rechtskraft (sinngemäß).
  - Für den Veröffentlichungsbeschluss: noch **offen**; es fehlt u. a. ein **Entwässerungskonzept** und **Straßenplanung**; grobe Hoffnung „nach dem Sommer“ (wenn gut läuft).

---

### 4) Örtliche Rahmenbedingungen / Restriktionen (von Verwaltung genannt)

- **Kein Regenwasserkanal** im Bereich → Niederschlagswasser muss **vor Ort versickern** (Konzept noch zu erarbeiten).
  - Schmutzwasser wird zur Zillertaler Straße gepumpt (sinngemäß).
-



- Eine **Buche** als **Naturdenkmal** ist vorhanden → muss in der Planung berücksichtigt/geschützt werden.
- „Vorderer Bereich“: bereits **Bauanträge**/Bauvoranfragen für zwei Gebäude; Behandlung nach **§34 BauGB** (sinngemäß: Baulücke/Einfügen).
- Bestand:
  - Halle/Anlage historisch (Zweiter Weltkrieg erwähnt, später erweitert).
  - Städtische Fläche wurde als (**Zier-**)**Garten/Grabeland/Obstwiese** genutzt.
- Schutzkulisse:
  - Angrenzend: **Naturschutzgebiet** (unten) und **Landschaftsschutzgebiet** (östlich).
  - FFH-Bezug wird später vom Gutachter erklärt.

---

## 5) Vortrag Gutachter Artenschutz (Artenschutzprüfung + FFH-Verträglichkeit)

- Vorgehen/Methodik:
  - Naturbelange müssen bei Änderungen berücksichtigt werden.
  - Betrachtung **nicht nur innerhalb** des Plangebiets, sondern auch Umgebung, soweit relevant.
  - Zwei „Ebenen“:
    1. **Artenschutzrechtliche Prüfung** im Plangebiet (Arten, Fortpflanzungs-/Ruhestätten, Jagdhabitatem etc.)
    2. **FFH-Verträglichkeitsprüfung** im Umfeld (Radius ~300 m erwähnt; sinngemäß)
- Datenbasis:
  - NRW-Kartenwerk zu geschützten Arten (potenzielles Arteninventar in „Quadrant“/Raster).
  - Daraus wurde eine **Potenzialliste** abgeleitet (u. a. Fledermäuse, Vögel, Amphibien – detaillierte Liste wurde gezeigt, Anmerkung: brauchte man aber Adleraugen für).
- Geländeaufnahme:
  - Luftbildauswertung + intensive Begehungen 2025.
  - Fokus auf Strukturen wie (**Höhlen-**)**Bäume**; Ergebnis: **keine Höhlenbäume** gefunden, aber einzelne Bäume „an der Schwelle“ (älter/geschwächt).
- Ergebnis Artenschutz (sinngemäß):
  - Von der langen Potenzialliste seien nur wenige Arten realistisch relevant, genannt wurden u. a. **Zwergfledermaus**, **Waldoahreule**, **Turmfalke** (weitere Arten unklar).
  - Fledermaus-Erfassung u. a. mit Horchboxen/Detektoren; es sei im Wesentlichen **eine** Art regelmäßig nachgewiesen worden.



- Einschätzung: **keine durchgreifenden Hindernisse** für die Planung; erforderliche Maßnahmen (Vermeidung/Minderung) seien machbar.
- Bei Abriss/Arbeiten an Gebäuden: mögliche Fledermausquartiere gezielt berücksichtigen/umsiedeln, damit keine Tiere zu Schaden kommen.
- Diskussion/Einwände aus dem Publikum:
  - Mehrere Personen berichten Sichtungen (Eulen/Turmfalke); fragen nach Zeitpunkt und Methodik.
  - Gutachter: Beobachtungen können jahreszeitlich schwanken; winterliche Nutzung von Strukturen möglich; dennoch wurden entsprechende Prüfungen durchgeführt.
  - Hinweis auf Feldlerche (außerhalb/landwirtschaftlicher Kontext) und generellen Artenrückgang durch Agrarstrukturwandel.

---

## 6) Grundsatzkritik aus dem Publikum: Boden/Ökologie vs. Flächenpolitik

- Sehr deutliche Kritik am Einbezug der **städtischen Grabeland-/Gartenfläche**:
  - Argument: **sehr gute Bodenqualität**, in menschlichen Zeiträumen kaum wiederherstellbar.
  - Nähe zu Schutzgebieten (Naturschutz/Landschaftsschutz) wird als zusätzliche Sensibilität betont.
- Zusätzlich: Hinweis auf Gewerbeflächenpolitik der Wuppertal
  - „Gewerbeflächen-Fehlbedarf“ (120 ha) zitiert und die Forderung, vorhandene Gewerbeflächen zu schützen.
  - Argumentationslinie: Wenn Gewerbeflächen in Wohnbau umgewandelt werden, steigt Druck auf Außenbereichsflächen.

---

## 7) Vorstellung Projektentwickler/Architekt: Motivation & Planungskonzept

- Projektentwickler (Herr Düssel):
  - Grundstück vor mehreren Jahren gekauft; vorheriger Eigentümer habe Gewerbe aufgegeben.
  - Es gab Versuche der **gewerblichen Zwischennutzung**/Mietersuche; ernsthafter Interessent (Lager/Logistik) kam nicht zustande.
  - Schluss: Gewerbe an der Stelle „höchstwahrscheinlich“ nicht mehr sinnvoll.
  - Ziel: **Wohnraum schaffen**, ausschließlich lokal (Wuppertal; weitere Projekte erwähnt).
  - Aussage: In Summe (beide Teilflächen zusammen) hinterher **weniger Versiegelung** als heute; man nehme Prüfungen ernst (Naturschutz, Entwässerung).
- Architekt (Herr Pinke):
  - Grobkonzept: **öffentliche Erschließung** von der Straße.



- Bebauung: Mischung aus **Einfamilienhäusern** und **Doppelhaushälften**; insgesamt ca. **12 Wohneinheiten** (im Detail teils widersprüchlich/unklar).
  - Dächer teils als **Flachdach**/zur Regenrückhaltung/Versickerungsidee beschrieben.
  - Versickerungstests: Boden nehme Wasser „sehr gut“ auf (Loch kaum zu füllen).
  - Nebenfrage aus Publikum: Ob Häuser „teilbar“/Einliegerwohnung möglich → Antwort sinngemäß: rechtlich teils möglich, aber nicht zwingend/Regelfall.
- 

## 8) Debatte „sozial / flächensparend / Zielgruppen“

- Kritik aus Publikum:
    - Fehlende **soziale Mischung**/öffentlicher geförderter Wohnraum.
    - Flächensparendes Bauen und Klimawandel-Zitate aus Stadt-/Wohnungsmarktpapieren (sinngemäß) → Vorwurf: Konzept mit EFH/DHH sei **nicht** flächensparend, besonders auf städtischer Grün-/Gartenfläche.
  - Entwicklerantwort:
    - Mehrfamilienhäuser seien ursprünglich oben an der Straße angedacht gewesen, aber es habe **Gegenwind aus der Nachbarschaft** gegeben → daher reduziert/umgeplant.
    - Öffentlich geförderter Wohnraum sei hier nicht vorgesehen; man wäre grundsätzlich offen, aber es braucht Genehmigung/Förderfähigkeit und Mittel seien knapp (Wolfsburg wurde als Beispiel genannt – Kontext unklar).
    - Zudem: Ein Beirat/Empfehlung 2023 habe bei geringer Anzahl Wohneinheiten beeinflusst/Reduktion (sinngemäß).
  - Weitere Wortmeldungen:
    - Bedarf an barrierefreien Eigentumswohnungen für Ältere wird angesprochen → Gegenreaktionen (Angst vor „Hochhäusern“), hitzige Stimmung.
    - Entwickler betont Zielgruppe „junge Familien“ und Marktlogik („was sich verkaufen lässt“).
- 

## 9) Tiny Houses / Schwammstadt / „Pilotprojekt“

- Bürgeranregung: Stadt solle mutiger sein, ein **Pilotprojekt** (Tiny Houses/andere Bauformen, schwammstadtgerecht, naturnah) am Rand des Schutzgebiets zu machen.
  - Verwaltung:
    - Kolleg\*innen suchten seit längerem Flächen für Tiny-House-Projekte; bisher schwierig.
    - B-Plan schaffe „Angebot“ – theoretisch könnten Bauformen variieren, aber Stadt baut nicht selbst.
  - Entwickler:
    - Tiny-House-Nachfrage an dem Standort wird eher gering gesehen (Autoabhängigkeit).
    - Wenn Nachfrage klar wäre, würde man im rechtlich Möglichen reagieren.
-



---

## 10) Eigentums-/Kaufvertragsfragen & frühere Eingriffe

- Nachfrage: Wer ist Eigentümer des Grabelands? Es wird über **Kaufvertrag** und Datum diskutiert ohne handfeste Informationen.
  - Streitpunkt: Ob/wer Bäume „niedergemacht“ habe; Entwickler verweist teils auf „vor unserer Zeit“/nicht auf ihrem Grundstück; Gespräch bleibt ungeklärt.
- 

## 11) Grün-/Randgestaltung, Einfriedungen, Pflanzgebote, öffentliche Grünfläche

- Publikum wünscht:
    - Außenwirkung/Landschaftsbild soll möglichst erhalten bleiben.
    - Möglichst klare Festsetzungen gegen „Vorgarten-Versiegelung“/Schotter/harte Einfriedungen.
    - Pflanzgebote besser **durchsetzbar** machen (nicht nur auf dem Papier).
    - Idee: Grünstreifen in **städtischer Hand** belassen.
  - Projekt/Verwaltung:
    - Es gebe am Ende der Erschließung eine sehr kleine **öffentliche Grünfläche** (war von „22 m<sup>2</sup>“ die Rede – aber für mich unklar).
    - Pflanzgebote könnten festgesetzt und ggf. vertraglich flankiert werden (sinngemäß).
    - Naturdenkmal-Buche werde geschützt; bestehende Stellflächen seien heute schon gepflastert (Visualisierung sei missverständlich gewesen).
  - Detailfragen:
    - GRZ/Versiegelung: im Bereich GRZ **0,3** genannt (30 % Hauptgebäude auf Grundstück).
    - Baufenster/Baugrenzen bieten Spielraum; Feinjustierung noch möglich.
    - Terrassen seien grundsätzlich zulassbar; zu enge Baufenster seien unpraktisch.
- 

## 12) Meine Wortmeldung (Lieferverkehr/Erreichbarkeit Haus Zillertal)

- Du weist darauf hin:
    - Zillertaler Straße ist **die zentrale Zufahrt** für Lieferanten (LKW 2–3×/Woche) und Gäste.
    - Voll- oder Teilsperrungen/baustellenbedingte Einschränkungen könnten den Betrieb massiv treffen („sonst kein Geschäft mehr“ – sinngemäß).
  - Antwort Projektentwickler (sinngemäß):
    - Man sehe **keine Sperrung** der Straße; Baustellenlogistik hauptsächlich **auf dem Grundstück**.
-



- LKW/Anlieferungen zur Baustelle würden vorkommen, aber ohne „Zillertaler Straße dicht machen“.
  - Auch größere Fahrzeuge (LKW/Reisebusse) sollten weiter durchkommen; Verengung/Sperre sei nicht vorgesehen.
- 

### 13) Abschluss

- Dank an Teilnehmende; Hinweis auf weitere Schritte und dass Anregungen protokolliert/abgewogen werden.
  - Es waren politische Vertreter\*innen anwesend (Bezirksvertretung, mind. eine Ratsvertreterin/ein Ratsvertreter – sinngemäß).
  - Ende der Veranstaltung.
- 

## Teil 2 – Strukturierte Zusammenfassung mit Hilfe KI (Themenblöcke)

### A) Was genau soll geplant werden?

- Umwandlung eines Bereichs, der im FNP als **Mischgebiet** dargestellt ist, zu **Wohnnutzung** → parallel **FNP-Berichtigung/Änderung**.
- Bebauungsplan legt verbindlich fest: Baufenster, Höhen, GRZ, Straßen, Grünflächen, Pflanzgebote etc.

### B) Wo steht das Verfahren?

- Aufstellungsbeschluss 2023.
- Jetzt: **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (Input + Sammeln von Anregungen).
- Als nächstes: Planentwurf + Gutachtenpaket → **Veröffentlichungsbeschluss** → 1 Monat Auslegung/Online.
- Danach: Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wuppertal → Rechtskraft → ggf. gerichtliche Überprüfung möglich.

### C) Was sind die kritischen Rahmenbedingungen vor Ort?

- **Entwässerung**: kein Regenwasserkanal → Versickerung muss auf dem Grundstück gelöst werden; Konzept noch offen.
- **Natur**: Naturdenkmal-Buche; Nähe zu NSG/LSG/FFH-Relevanz.
- Bestand: versiegelte Gewerbeblächen/Halle + städtische Garten-/Grabelandfläche.

### D) Kernaussagen des Artenschutz-/FFH-Gutachtens

- Intensive Vorprüfung + Geländeerhebungen; Umfeld mit betrachtet.
- Ergebnis: wenige Arten realistisch betroffen; keine unüberwindbaren Hindernisse; mit Maßnahmen (v. a. bei Fledermäusen) machbar.



- Publikum widerspricht teils aus Alltagsbeobachtung („wir sehen Eulen/Turmfalken“), ohne dass daraus an dem Abend eine fachliche Neubewertung entsteht.

#### E) Planungskonzept der Entwickler (Stand der Vorstellung)

- Ca. 12 Wohneinheiten, überwiegend **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften**.
- Zielgruppe nach Eigendarstellung: **junge Familien**, marktorientiert.
- Aussage: hinterher weniger Versiegelung als heute; Versickerung soll funktionieren.

#### F) Hauptkonflikte in der Diskussion

- **Städtische Grabelandfläche:**
  - Publikum: ökologisch wertvoller Boden, Nahbereich Schutzgebiet, sollte nicht bebaut werden.
  - Verwaltung: historisch im FNP als Entwicklungsoption angelegt (sinngemäß), Mischgebiet/Strukturwandel, Zielkonflikt.
- **Soziales & Dichte:**
  - Publikum: sozialer Wohnraum/barrierefrei/mehr Dichte statt EFH.
  - Entwickler: MFH verworfen wegen Widerstand; geförderter Wohnraum aktuell nicht geplant.
- **Gestaltung/Grün:**
  - Wunsch nach verbindlichen Festsetzungen (Hecken, Pflanzgebote, keine Steinwüsten, Sichtschutz maßvoll).
- **Verkehr/Bauphase:**
  - Deine Frage: Betriebssicherheit auf der Zillertaler Straße.
  - Entwickler: keine Sperrung vorgesehen.

### Teil 3 – Mein Aufruf aus dem Blog – bitte konstruktiv und sachlich

Ich habe öffentlich Stellung zu dem ganzen Bezogen für unser Haus-Zillertal und als Anwohnerin in meinem Blog unter der URL

- <https://www.haus-zillertal.de/blog/2026/02/zillertaler-strasse-bauen-ja-aber-bitte-ohne-chaos>

Der folgende Text ist das Ende von meinem Beitrag, den ich hier nochmal dran gehängt habe da ich der Meinung bin, dass der richtige Ton, Sachlichkeit und Konstruktivität wichtig sind:

#### Mitmachen

Bei allen Emotionen, die ich verstehe und die ich auch habe: Ich war auf dem Treffen gestern bei einigen Wortmeldungen über den teilweise angelegten Ton und offene Feindseligkeit ehrlich irritiert. Ich bin der Überzeugung, dass uns solche Töne alle nicht weiterbringen. Uns als Anwohner nicht. Die Stadt als Verwaltung nicht. Und den Bauherren auch nicht. Und die Politiker, die für uns alle da sind, auch nicht.



**Darüber hinaus sollten wir froh sein, das es noch Menschen gibt, die überhaupt noch investieren und ins Risiko gehen wollen.** Natürlich geht es auch ums Geld. Ist doch klar. Und natürlich soll und muss ein Risiko, was jedes Bauvorhaben immer ist, auch belohnt werden. Aber was hätten wir bitte bei einer kompletten Verhinderung denn gewonnen? Im Zweifel Verfall und eine nicht genutzte gewerbliche Bauruine die vor sich hinrottet und verfällt? Ist es das was einige vor Ihrer Tür wirklich im Blick wollen? Ernsthaft?

**Und: Stillstand haben wir in Deutschland, die Götter wissen es auch, wirklich schon genug auf allen Ebenen.** Ich schreibe dies deshalb auch im Kontext all der über bürokratischen Vorschriften, der Überregulierungen in allen Bereichen, die auch ich in meinen verschiedenen Unternehmungen (Gastronomie und IT gleichermaßen) täglich massiv, ganz konkret und nervend erfahre.

**Von daher möchte ich abschließend nochmal betonen, dass ich dem Bauherrn keine noch weiteren Steine in den Weg legen möchte – aber ich umgekehrt natürlich auch meine Punkte adressieren muss.** Da eben auch hier Erfahrung vorliegt und die genannten Punkte für mein Umfeld extentielle Punkte sind. Ich stehe auch dem Bauherren jederzeit für konstruktive und sachliche Gespräche zur Verfügung und freue mich dahingehend auch über Kontktinformationen.

**Deshalb: Wenn Sie betroffen sind oder Sie das Thema interessiert: Nutzen Sie die Beteiligungsfristen und Möglichkeiten. Sachliche Hinweise und konkrete Vorschläge bringen uns alle weiter. Und auch Wünsche darf man äußern, manchmal werden Sie auch erfüllt. Also – auf geht's.**

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit und Unterstützung.**