

Dr. Rüdiger Blaschke
Am Uellenberg 12
42119 Wuppertal

20.06.2021

Herrn Oberbürgermeister
Prof. Dr. Uwe Schneidewind
Wuppertal

Erinnerung an meine Anregung nach § 24 GO NRW an den Rat der Stadt Wuppertal zur :

ressortübergreifenden Behandlung des Mobilitätskonzepts für den Wohnpark Barmenia-Allee, insbesondere unter Einbeziehung des Ressorts Straßen und Verkehr, zwecks Erarbeitung eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verkehrskonzepts für den Bereich Barmenia-Allee/Mareesstraße.

Und Vorschlag, diese Anregung zu zusammenzufassen mit meiner Anregung zur

Motivation von Unternehmen in stark verdichteten Bereichen Wuppertals zu einem Mobilitätskonzept, das die Nutzung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr fördert, und Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Nutzung der frei werdenden Stellplätze durch Anwohner

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

leider stand meine oben zuerst genannte Anregung an den Rat der Stadt Wuppertal zur

ressortübergreifenden Behandlung des Mobilitätskonzepts für den Wohnpark Barmenia-Allee, insbesondere unter Einbeziehung des Ressorts Straßen und Verkehr, zwecks Erarbeitung eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verkehrskonzepts für den Bereich Barmenia-Allee/Mareesstraße.

nicht auf der Tagesordnung der Sitzung des Hauptausschusses vom 16.06.2021. Das könnte zur Folge haben, dass sie in der Sache erledigt ist, bevor im Rat darüber entschieden werden kann.

Deswegen schlage ich vor, sie zusammenzufassen mit meiner zweitgenannten Anregung, die in der Sitzung des Hauptausschusses vom 16.06.2021 behandelt werden sollte unter

3.2 Antrag nach § 24 GO NRW - Motivation von Unternehmen zu einem Mobilitätskonzept
VO/0749/21

Dieser Tagesordnungspunkt fiel aus, weil die Anregung zuvor an den Verkehrsausschuss überwiesen worden war. Zuvor hatte ich u.a. an den zuständigen Beigeordneten geschrieben:

Worin der Impuls jeweils besteht, das wäre hier gerade die Frage. So könnte bei einem großen Arbeitgeber, zu dem es nur alle 20 Minuten eine Busverbindung gibt, durch die Streckenänderung einer anderen Linie die Akzeptanz der Benutzung des ÖPNV dadurch erhöht werden, dass die Taktzeit halbiert wird. Auch eine Mobilstation mit einer Fahrradgarage und einem CarSharing-Stand in der Nähe des Betriebs könnte hilfreich sein. Wenn die Nutzung solcher Angebote zur Verbesserung der Nachhaltigkeit von Unternehmen führt, können solche Angebote wirkungsvoller sein als pure Appelle.

Da ein sehr wichtiger Teil der vorgelegten Änderung des genannten Projekts in dem hinzugefügten Mobilitätskonzept enthalten ist, liegt es nahe, auch das Ressort Verkehr in die Bewertung des modifizierten Vorhabens- und Erschließungsplan einzubeziehen. Dieses Konzept enthält nämlich auch Anforderungen an die Verkehrswege außerhalb des Plangebiets. – an die Rad- und Fußwege und die Nahverkehrsanbindung.

Ein großer Arbeitgeber mit einer langen Taktzeit im Umfeld des Planungsbereichs Wohnpark Barmenia-Allee ist die Barmenia-Verwaltung, und z.B. die Linie 645 könnte einen kleinen Umweg fahren, der die Anbindung der Universität an den Hauptbahnhof nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine andere in Haltestelle in Uni-Nähe angefahren wird.

Damit nicht jetzt schnell Entscheidungen gefällt werden, die im Rahmen der Verkehrswende bald durch ein neues Verkehrskonzept der Stadt überholt sind, wäre es empfehlenswert, die Detailfragen der Änderung des Durchführungsvertrags zunächst von den jeweils zuständigen Fachausschüssen beraten zu lassen.

Das erscheint mir ohnehin ratsam, da nicht nur Mobilitätskonzepte als auch Vorhabenbezogene Bebauungspläne noch recht neu sind und somit nicht auf eine reiche Erfahrung zurückgegriffen werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es mir unangemessen, dass schon am 25.05.2021 eine Vorlage im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept, mit dem 18.05.2021 datiert ist. Eine so schnelle Bearbeitung birgt die Gefahr von Flüchtigkeitsfehlern. Als Kandidaten hierfür könnten gelten:

- dass versäumt wurde die Behandlung auf die Tagesordnung der zuständigen Bezirksvertretung zu setzen und
- dass versäumt wurde, schon bei der groben Beschreibung der anstehenden Entscheidung versäumt wurde, die Fristverlängerung für die Durchführung um drei Jahre verlängert werden soll und darüber hinaus
- aus dem Grundriss Freiflächengestaltung Änderungen an den überbauten Flächen hervorgehen, die eigentlich eine vorsorgliche Überprüfung der Einhaltung der vorgegebenen Grundflächenzahl hätten auslösen sollen.

Da seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über das ursprüngliche Projekt vom 27.08.2016 schon bald fünf Jahre vergangen sind, wäre wohl auch eine Information der Bürger anzuraten. Im Stile der Zeit wäre da ein Nachbarschaftsfest zu den Themen Mobilitätsmanagement und Verkehrswende.

Möglicher Erfolg einer Zusammenfassung der Anregungen:

Als Ergebnis der Zusammenlegung könnte z.B. ein Nachbarschaftsfest für den Bereich von der Barmenia-Verwaltung bis zur gesamten Mareesstraße stattfinden, das nicht nur den sozialen Zusammenhalt in dieser Nachbarschaft stärkt, sondern auch zur Verbreitung des innovativen Gehalts von Mobilitätskonzepten beiträgt.

Aus Anlass des Neubauprojekts Wohnpark Barmenia-Allee könnte ein kleines Modellprojekt zur Verkehrswende gestartet werden – als Beispiel dafür, wie der von Neubauprojekten ausgehende Impuls als Antrieb für eine Förderung der Verkehrswende im Umfeld des Neubauprojekts genutzt werden kann.

Ein solches Nachbarschaftsfest könnte eine Konkretisierung sein zu meiner Anregung nach § 24 GO NRW an die BV Elberfeld zu

Maßnahmen der Stadtentwicklung zur Förderung der Quartiersentwicklung in der
Elberfelder Südstadt,

Gefördert werden könnte ein solches Nachbarschaftsfest vermutlich im Rahmen des Förderprogramms „Heimat.Zukunft.NRW“, bei dem es auch darum geht, dass Heimat etwas Gestaltbares (und in Zeiten allgemeinen Wandels gestaltungsbedürftiges) ist

Nach über einem Jahr mit coronabedingten Einschränkungen dürfte es einen erhöhten Bedarf an Geselligkeit geben, so dass er ratsam erscheint, den Kairos beim Schopf zu packen und eine solche Aktion möglichst bald durchzuführen.

Für die Barmenia könnte sich auch eine Möglichkeit bieten, ihre Nachhaltigkeitsbemühungen nicht nur in Insiderkreisen, sondern auch in einem größeren Kreis bekannt zu machen. .Und auch der Investor, der das vorgelegte Konzept freiwillig vorgelegt hat, könnte da beginnen, positive Beziehungen zu den Nachbarn seiner künftigen Mieter aufzubauen.

Das würde auch den Zeitdruck aus der Behandlung der Ergänzung des Durchführungsvertrags nehmen. Do wäre Zeit, in Ruhe zu überprüfen, ob tatsächlich ein Zusatz zum Durchführungsvertrag reicht, oder

1. Ob es reicht, die Mitglieder der Bezirksvertretung Elberfeld in einem „Umlaufverfahren“ zu der anstehenden Entscheidung anzuhören.
Ein wesentlicher Punkt ist, dass die interessierten Angrenzer und Anwohner zumindest über einen Tagesordnungspunkt der letzten BV-Sitzung hätten erfahren sollen, dass in Sachen „Bebauungsplan Wohnpark Barmenia-Allee“ eine Entscheidung ansteht, die möglicherweise ihre Interessen berührt. Das ist nicht geschehen, und als Notlösung wurde mit dem zuständigen Bezirksbürgermeister augenscheinlich nachträglich vereinbart, den Bezirksvertreter*innen Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Die Elberfelder Öffentlichkeit wurde offenbar nicht berücksichtigt.
2. ob es reicht, den Durführungsvertrag zu ändern und es nicht vielmehr ratsam wäre, den nicht termingerecht durchgeführten Vorhabens- und Erschließungsplan zu ändern, was auf eine Änderung des Projektbezogenen Bebauungsplans hinausliefere, oder ob man das tun sollte, was vorgesehen ist, wenn dieser Plan nicht termingerecht durchgeführt wurde: den Projektbezogenen Bebauungsplan aufheben.

3. Oder ob es gar erforderlich ist, den aktuelle vorhabenbezogenen Bebauungsplan außer Kraft zu setzen und auf der Grundlage der geleisteten Vorarbeiten einen neuen Projektbezogenen Bebauungsplan zu beschließen.

Wenn Rechtssicherheit vorgeht, sollte auch der neue Projektträger mit der Verabschiedung eines neuen Projektbezogenen Bebauungsplans einverstanden sein. Nach den freiwilligen Vorleistungen hat er augenscheinlich selbst in diesem „schlimmsten Fall“ nichts zu befürchten.

(Mögliche rechtliche Einwände auf der Grundlage des BauGB sind in der Anlage 1 enthalten. Mein Mailverkehr zu diesem Thema, der nach meiner Auffassung meine Meinungen nicht widerlegt, in Anhang 2.)

Es würde mich freuen, wenn Sie, der Rat und die beteiligten Unternehmen (einschließlich des Eigentümers des großen Komplexes längs der Maréesstraße) mit einem solchen Vorgehen einverstanden wären.

Mit besten Grüßen

Rüdiger Blaschke

Anhang 1: Mögliche rechtliche Einwände gegen eine schnelle Behandlung der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmenia-Allee im Rat

Anhang 2: mailverkehr mit Herrn Beigeordneten Arno Minas

Anhang 1

Mögliche rechtliche Einwände gegen eine schnelle Behandlung der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmenia-Allee im Rat

Bemerkungen zur Vorlage VO/0860/21 „Bebauungsplan 1236V - Wohnpark Barmenia-Allee - - Änderung des Durchführungsvertrages“

Möglicherweise ist es besser, wenn der Rat der Stadt Wuppertal beschließt:

Der Rat Stadt Wuppertal bedauert, dass der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 1236 V nicht innerhalb der vereinbarten Frist erfüllt wurde. Er ist erfreut darüber, dass eine Aussicht besteht, ein nachhaltigeres Nachfolgevorhaben zu erarbeiten und begrüßt neue Ideen für die Realisierung eines Wohnparks Barmenia-Allee.

Vor weitergehenden Maßnahmen beauftragt er die Verwaltung zu einem Bericht über die Vor- und Nachteile der folgenden Alternativen für das weitere Vorgehen:

- den aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, die vorherigen Bebauungspläne für das Plangebiet wieder in Kraft zu setzen und neue Vorhabenbezogenen Bebauungspläne ausdrücklich willkommen zu heißen oder
- den aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizubehalten, aber ihn zu ändern, indem vom neuen Eigentümer des Baugrundstücks, HARFID Friedenshöhe GmbH, ein neuer Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wird, auch die Anwohner dazu angehört werden und der ggf. entsprechend geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan vom Rat beschlossen und der zugehörige Durchführungsplan geschlossen wird.

Begründung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 1236 V – Wohnpark Barmenia-Allee wurde nach § 12 BauGB entwickelt und beschlossen. Teil dieses Bebauungsplans ist der vom damaligen Vorhabenträger Barmenia Versicherung aG vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser ist laut § 12 BauGB Teil des Bebauungsplans.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. ...

Zur Umsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit dem damaligen Vorhabenträger, der Barmenia Versicherung aG, ein Durchführungsplan geschlossen. Dieser enthält u.a. Festlegungen darüber,

- was verwirklicht werden soll und
- bis zu welchem Zeitpunkt

Wie aus der Beschlussvorlage VO/0860/21 zu erschließen ist, wurde als Frist der 30.10.2020 gesetzt. Wie dieser Vorlage ferner zu entnehmen ist, hat der damalige Vorhabensträger für sein Vorhaben zwar Baugenehmigungen erhalten. Aber ohne die genehmigten Gebäude zu errichten, hat er mit Kaufvertrag vom 09.04.2019 das Gelände an die FARFID Friedenshöhe GmbH verkauft. Das ist nach § 12 BauGB grundsätzlich zulässig, obwohl es mit einem Wechsel des Vorhabenträgers verbunden ist, denn

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

Ob die Barmenia Versicherung aG die dafür die erforderliche Zustimmung der Stadt Wuppertal eingeholt hat, ist aus der aktuellen Beschlussvorlage nicht zu entnehmen. Weil es in der genannten Vorlage um einen „Nachtrag Ne.1“ des Durchführungsvertrags geht, da dort auch nur erwähnt wird, dass sich der neue Eigentümer zur Durchführung verpflichtet hat und nicht erkennbar ist, dass sich der ursprüngliche Vorhabenträger vertraglich verpflichtet hat, die Zustimmung einzuholen, ist allerfings zu vermuten, dass die erforderliche Zustimmung nicht eingeholt wurde. Das macht die rechtliche Lage möglicherweise schwierig.

Dass die Frist für die Durchführung am 30.10.2020 abgelaufen ist, wie aus der genannten Vorlage zu erschließen ist, bedeutet allerdings, dass das Vorhaben nicht fristgemäß durchgeführt wurde, und dann gilt laut § 12 BauGB

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach aufzuheben, außer wenn es gute Gründe gibt, das Vorhaben weiter zu verfolgen. Eine ungeändert Weiterverfolgung des Vorhabens ist aber vom neuen Eigentümer nicht beabsichtigt, weil das ursprüngliche Vorhaben als undurchführbar betrachtet wird, wie der genannten Vorlage zu entnehmen ist. Statt drei Gebäuden mit großen Eigentumswohnungen sollen jetzt sechs Gebäude mit „kleinteiligen“ Mietwohnungen errichtet werden – mit einer geänderten Anzahl und Größe der Wohnungen und einer anderen Anzahl an Stellplätzen.:

In dieser Situation bieten sich zwei klare Lösungen an:

- den aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, die vorherigen Bebauungspläne wieder in Kraft zu setzen und neue Vorhaben ausdrücklich willkommen zu heißen oder
- den aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizubehalten, aber ihn zu ändern, indem vom neuen Eigentümer ein neuer Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, auch die Anwohner dazu angehört werden und der ggf. entsprechend geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan vom Rat beschlossen wird.

Darüber, welche der beiden Lösungen vorzuziehen ist, sollte sich die Verwaltung äußern.

Es wäre auf alle Fälle wünschenswert, dass sich der Rat der Stadt Wuppertal hinsichtlich des Vorgehens bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine fundiertere Meinung bildet, weil das ein relativ neues startplanerisches Konzept ist.

Auch neuere gesetzliche Regelungen sowie Selbstverpflichtungen der Stadt Wuppertal z.B. hinsichtlich der Inklusion (Barrierefreiheit) und der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (Deklaration zur Verkehrssicherheit) sollten in diesem Zusammenhang bedacht werden. Außerdem sollte bei einigen Fragen wie der nicht motorisierten Nahmobilität und eines Kinderspielplatzes für kleinere Kinder der Radius der Betrachtung erweitert und begleitende Maßnahmen der Stadt erwogen werden.,

So sollte beachtet werden, dass sich südlich an die im Bebauungsplan erwähnten Häuser der Maresstraße an dieser Straße ein riesiger Komplex steht, der nicht den Eindruck macht, dass dort die Bedürfnisse kleiner Kinder befriedigt werden könnten.

Der nächste öffentliche Spielplatz in Richtung Westen, auf dem Platz Am Uellenberg, ist (vom Zugang zur Barmenia Versicherung zum Gehweg der Barmenia-Allee bis zur Einmündung des Holbeinwegs in den Platz) für Fußgänger ca. 350 m entfernt. Der Spielplatz im Klohauspark (auf nicht barrierefreiem

kürzestem Weg) ca. 450 m. Der Fußweg von der Ronsdorfer Straße etwas oberhalb der Einmündung der Barmenia-Alle durch den Wald zum Bendahler Bach, über den barrierefrei ggf. ein Spielplatz östlich des Baugebiets erreicht werden könnte, ist vermutlich nicht gut genug, um von Falk angezeigt zu werden.

Über eine bessere Lösung für Fußgänger und Radfahrer längs der Maresstraße sollte wohl nachgefacht werden.

Obwohl die Barmenia Versicherung ein großer Arbeitgeber ist und es an der Maresstraße eine beachtliche Anzahl von Anwohnern gibt, gibt es nur eine ÖPNV-Verbindung im 20-Minuten-Takt ab Haltestelle Barmenia-Alle. Für die bessere Akzeptanz des ÖPNV könnte eine zweite Buslinie so gelegt werden, dass sie an der Barmenia-Alle hält.

Bei einer einvernehmlichen Lösung könnten vielleicht auch zwei bisher ungelöste Probleme gelöst und durch Eintragung ins Grundbuch gesichert werden:

- ein Wegerecht für den Durchgang vom Wendehammer über das Baugrundstück zur Ronsdorfer Straße und
- eine Verbreiterung der Zufahrt zur oberen Tiefgarage vom Wendehammer aus durch Mitbenutzung des Zugangs zu den angrenzenden bestehenden Häusern.

Sehr geehrter Herr Minas,

vielen Dank für die rasche Reaktion auf meine Mail vom 13.06.2021.

Der erfreulichste Teil daran ist, was nicht darin steht:

- Sie widersprechen meiner Auffassung ,dass der Durchführungsvertrag nicht erfüllt wurde, nicht.
- Sie widersprechen auch nicht meiner Auffassung, dass dann der Vorhaben bezogene Bebauungsplan aufzuheben ist, außer wenn die Stadt gute Gründe dafür hat, ihn weiterzuverfolgen.
- Ferner bestreiten Sie nicht, dass es sehr zweifelhaft ist, dass der erste Vorherbestellen, die Barmenia Versicherung aG, bei der Stadt die Zustimmung zur Übertragung der Vorhabensträgerschaft eingeholt hat.
- Außerdem bestreiten Sie nicht, dass es nicht beabsichtigt ist, das Vorhaben ungehindert fortzuführen.

Normalerweise ist dann davon auszugehen, dass Sie diesen Aussagen zustimmen. Dass Sie nicht widersprochen haben, kann allerdings daran liegen, dass Sie in ungewöhnlich kurzer Zeit auf meine genannte Mail geantwortet haben und deshalb ein Reaktion auf diese Punkte noch nachgereicht wird. Es wäre nett gewesen, wenn Sie das ggf. mitgeteilt hätten.

Worauf Sie in Ihrer aktuellen Mail augenscheinlich eingehen, ist meine Mail vom 09.06.2021:

Sehr geehrter Herr Beigeordneter Minas,

vorsorglich mach ich Sie auf einen möglichen formalen Fehler im Zusammenhang mit dem Bauprojekt "Barmenia-Allee", VO/0860/21, sind als Termine vorgesehen:

26.05.2021 BV Elberfeld Empfehlung/Anhörung
10.06.2021 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Empfehlung/Anhörung
16.06.2021 Hauptausschuss Empfehlung/Anhörung
17.06.2021 Rat der Stadt Wuppertal Entscheidung

Gemäß dieser Liste hätte in der Sitzung der BV Elberfeld vom 26.05.2021 eine Anhörung erfolgen und eine Empfehlung gegeben werden sollen. Ein solcher Punkt ist jedoch in der Einladung zu dieser Sitzung nicht enthalten

Link: SessionNet BV Elberfeld

Wenn tatsächlich eine Anhörung erfolgt ist, könnte das ein wesentlicher formaler Fehler sein.

Aber auch dass der Verkehrsausschuss nicht gefragt worden ist, könnte negative Folgen haben, da dieser Fehler einen wesentlichen negativen Einfluss auf den Beschluss des Straßen- und Wegkonzept für den Stadtbezirk ausgeübt haben könnte.

Das bitte ich zu überprüfen.

Mit vielem Dank im Voraus und besten Grüßen

Rüdiger Blaschke

Ihre Aussagen im ersten Absatz Ihrer Mail eröffnet erfreulicherweise die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit der Anhörung der BV kein Verfahrensfehler vorliegt. Aber leider sind Ihre Angaben zu unpräzise um in dieser Hinsicht beweiskräftig zu sein:

- Es fehlt die Angabe, auf welche Norm der GO NRW Sie sich hinsichtlich des Umlaufverfahrens genau beziehen.
- Es ist auch nicht ersichtlich, ob diese Norm allgemein gelten soll oder nur in dringenden Fällen.
- Es ist durchaus möglich, dass Sie den zuständigen Bezirksbürgermeister frühestens am 09.06.2021 hinsichtlich der Anhörung kontaktiert haben.
- Dann hätten den Mitgliedern der Bezirksvertretung Elberfeld bis zum 13.03.2021 Zeit gehabt, um ihre individuelle Stellungnahme abzugeben. e

Eine hinreichende Präzisierung Ihrer Angaben läge in Ihrem Interesse.

Schließlich mache ich Sie vorsorglich auf einen möglichen inhaltlichen Fehler Ihrer Vorlage hin: Die Verlängerung der Frist für den Durchführungsvertrag wird erst eher überraschend im Entwurf für die Ergänzung Nr. 1 zum Durchführungsvertrag genannt, obwohl das ein wichtiger Punkt ist. In dieser Hinsicht könnte schon knappe Charakterisierung am Beginn der Vorlage, worum es bei ihr geht, irreführend sein.

Deshalb wären möglicherweise die Äußerung des zuständigen Bezirksbürgermeisters und etwaige Äußerungen der anderen Mitglieder der Bezirksvertretung Elberfeld wertlos.

Was die Einbeziehung des Verkehrsausschusses angeht, wäre es möglich gewesen, eine gemeinsame Sitzung zu machen oder seine Stellungnahme einzuholen.

Da ich nicht weiß, wer festlegt, von welchen Gremien eine Vorlage in welcher Form zu behandeln ist, kann ich mich im Augenblick nicht weiter äußern. Aber zumindest der Hauptausschuss sollte eigentlich berechtigt sein, die Behandlung von Vorlagen in weiteren Gremien zu beschließen, bevor die Vorlage in den Rat kommt.

Mi besten Grüßen

Rüdiger Blaschke