

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1051 –Wilhelm-Raabe-Weg-

1.1 Untere Landschaftsbehörde

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, eine Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet sowie der Girardetstraße und „Am Bredtchen“ festzusetzen und auszubauen. Diese Fußwegeverbindungen würden die Erreichbarkeit der Schule an der Hainstraße sowie der Bushaltestelle am Westfalenweg verbessern. Sie stellen eine Verbindung zwischen den Naherholungsbereichen nördlich Westfalenweg, Mirker Hain und Friedhof „Am Bredtchen“ sowie den Wohngebieten Bredtchen / Girardetstraße her. Eine Verknüpfung der beiden zuletzt genannten Wohngebiete durch Fußwegeverbindungen hat bisher an keiner Stelle stattgefunden.

Beschlussvorschlag = Den Anregungen wird nicht gefolgt

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerdiskussion und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist von Seiten des Bürgervereins Elberfeld Nord-West und der Unteren Landschaftsbehörde die Anlegung einer Fußwegeverbindung vom Plangebiet zur Girardetstraße angeregt worden. Im weiteren Verfahren wurde deshalb untersucht, ob die zur Realisierung einer Wegeverbindung erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden können. So sind von Seiten der Stadt Wuppertal die Eigentümer der für die Fußwegeverbindung benötigten Grundstücke hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt worden. Diese benötigten Grundstücke liegen sämtlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1051. Die von der Planung betroffene Wohnungseigentümergeinschaft hat sich einheitlich gegen einen Verkauf der benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile ausgesprochen, so dass von einer Realisierung der Fußwegeverbindung aufgrund der fehlenden Grundstücke auch auf lange Sicht faktisch nicht ausgegangen werden kann. Da jedoch bereits eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Fußwegeverbindung zwischen Girardetstraße und Wilhelm-Raabe-Weg (Bebauungsplanverfahren 463 – Girardetstraße-) geschaffen wurde (bis dato allerdings nicht ausgebaut bzw. realisiert), ist eine weitere bauplanungsrechtliche Belastung von privatem Grundeigentum, über die derzeitigen Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 1051 –Wilhelm-Raabe-Weg- hinaus, für eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung nicht gerechtfertigt. Der im Bebauungsplan 463 festgesetzte Weg läge 50 Meter östlich vom Plangebiet.

1.2 Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Das Staatliche Umweltamt macht keine Anregungen geltend, weist aber darauf hin, dass die Erschließung des Plangebietes gem. § 123 BauGB erst gesichert ist, wenn die Sanierung der KA Buchenhofen abgeschlossen und der Nachweis der Aufnahmekapazität des derzeit überlasteten Regenwassersammlers erbracht worden ist.

Beschlussvorschlag = Der Hinweis wird entgegengenommen.

Laut Aussage der WSW AG verläuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig, mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist Anfang 2005 zu rechnen. Laut Aussage der WSW geht diese davon aus, dass danach sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden, so dass von einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Schmutzwassers im Sinne des § 123 BauGB ausgegangen werden kann. Bereits derzeit führt der zu verzeichnende Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal (siehe Bevölkerungsprognose 2001-2015) nach Einschätzung der WSW zu einer signifikanten Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage Buchenhofen. Der Anschluss von zusätzlicher Wohnbebauung vor Abschluss der Sanierung der Kläranlage Buchenhofen könnte somit durch den dargelegten Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden, da in der Summe nicht mit einer Erhöhung der Schmutzfrachten (Bezugspunkt: Sanierungsbeginn) zu rechnen ist. Aufgrund dieser Einschätzung der WSW AG und des Umstandes, dass mit der Umsetzung der Planung nach dem derzeitigen

Planungsstand nicht vor dem 2. Quartal 2005 zu rechnen ist, kann das Planverfahren bereits vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zur Satzung geführt werden. Negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben stehen nicht zu befürchten.

Aufgrund der Planung werden im Plangebiet bestehende Versiegelungen im erheblichen Umfang beseitigt werden. Derzeit beträgt der Versiegelungsgrad im Plangebiet ca. 90%, dieser wird sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen auf ca. 55% reduzieren. Das bedeutet eine auf das Plangebiet bezogene Netto-Entsiegelung von ca. 4250 m². Hierdurch werden sich die hydrogeologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet gegenüber der derzeitigen Situation bereits stark verbessern, da eine wesentlich höhere Menge des anfallenden Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann. Der niedrigere Versiegelungsgrad im Plangebiet wird die vorhandene Regenwasserkanalisation im Wilhelm-Raabe-Weg nachweislich entlastet und trägt damit den Anregungen der WSW AG aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung in geeigneter Art und Weise Rechnung. Die WSW AG hat insoweit in der Offenlage auch keine Bedenken gegen die Regenwasserentwässerung mehr vorgebracht. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind nicht erforderlich

1.3 Wuppertaler Stadtwerke AG

Die Wuppertaler Stadtwerke machen keine Anregungen geltend, weisen aber darauf hin, dass zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 1051 verfolgten Planungen umfangreiche Netzverstärkungen bzw. Neuverlegungen (Versorgungsleitungen) im Bereich Wilhelm-Raabe-Weg erforderlich werden.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird entgegengenommen

Die WSW AG wird möglichst frühzeitig über die zeitlichen Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes informiert bzw. daran beteiligt, um die notwendigen Maßnahmen mit dem Baugeschehen koordinieren zu können. Die Aufnahme eines Hinweistextes in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

1.4 Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde regt an, die befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen und die Dächer zu begrünen, um den Niederschlagsabfluss zu reduzieren. Dies könnte hinweislich mit in den B-Plan aufgenommen werden. Sie regt des Weiteren an, den Bach „Eschenbeek“, der sich östlich außerhalb des Plangebietes befindet, in dem B-Plan darzustellen. In der ergänzenden Stellungnahme vom 08.10.2004 bittet die UWB, den im Plangebiet vorhandenen Brunnen zu vermessen und im Bebauungsplan hinweislich mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dieser Grundsatz wurde bei der Planung nicht außeracht gelassen. Die im Plan festgesetzte GRZ und die festgesetzten Straßenflächen orientieren sich eng an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und eröffnen keinen Spielraum für übermäßige Versiegelungsmaßnahmen. Gegenüber diesen Festsetzungen und des der Planung zugrunde liegenden Entwässerungskonzeptes, sind von Seiten der Unteren Wasserbehörde auch keine Bedenken vorgebracht worden. In Gegenüberstellung der derzeit vorfindbaren Versiegelungen im Plangebiet mit annähernd 90% Versiegelungsgrad mit der beabsichtigten Planung zeigt sich, dass zukünftig der Versiegelungsgrad im Plangebiet (überbaubare Flächen, Stellplätze, Garagen, Straßen und Wege) nur noch ca. 55% betragen wird. Das bedeutet auf das Plangebiet bezogen eine zukünftige Netto-Entsiegelung von ca. 4250 m². Hierdurch werden sich die hydrogeologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet gegenüber der derzeitigen Situation bereits stark verbessern, da eine wesentlich höhere Menge des anfallenden Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann. Zudem wird die vorhandene Regenwasserkanalisation im Wilhelm-Raabe-Weg durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad des Plangebietes nachweislich entlastet und trägt damit den Anregungen der WSW AG aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung in geeigneter Art und Weise Rechnung. Über die getroffenen Regelungen des Planes hinaus besteht keine Notwendigkeit weitere, den zukünftigen Nutzer des Grundstückes belastende, Festsetzungen hinsichtlich der Reduzierung des Niederschlagsabflusses (Regenwasser) im Plan zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 1a BauGB formulieren hier

kein einseitiges Optimierungsgebot hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange. Festsetzungen die geeignet sind die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes zu erschweren oder dem Grundstückseigentümer durch einen höheren Aufwand zu belasten und seine Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken, müssen immer vor dem Hintergrund der Angemessenheit von Wirkung und Aufwand betrachtet werden. Gewichtige Gründe die für die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Materialien für Wege- und Stellplatzflächen sowie für die Begrünung von Dachflächen sprechen sind hier nicht ersichtlich und auch nicht von der Unteren Wasserbehörde vorgebracht worden. Entsprechende Festsetzungen oder Hinweise sollen somit nicht zum Tragen kommen.

Der Bachlauf „ Eschenbeek“ kann nicht hinweislich / nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, da er sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1051 – Wilhelm-Raabe-Weg- befindet. Der Bachlauf ist in dem direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 463 nachrichtlich aufgenommen worden.

Der im Nachgang zur Offenlage ergangenen Anregung, den vorhandenen Brunnen zu vermessen und im Plan hinweislich einzutragen wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Baugenehmigung zum Abbruch der derzeit aufstehenden baulichen Anlagen des Gartenmarktes wurde festgestellt, dass sich möglicherweise noch ein Brunnen im Plangebiet vorhanden ist. Dieser befindet sich laut vorliegenden Unterlagen von 1972 im Bereich des befestigten Parkplatzes des ehemaligen Gartenmarktes, wobei die genaue Lage derzeit nicht bekannt ist. Der Brunnen wurde 1972 für Bewässerungszwecke des Gartenmarktes angelegt, wird aber zukünftig durch die geänderte Nutzung des Grundstückes nicht mehr benötigt. Mit einer hinweislichen Eintragung von Brunnen in Bauleitplänen soll üblicherweise eine Anstoßfunktion für den Nutzer der betroffenen Grundstücke ausgeübt werden. Dieses insbesondere mit Blick für den Fall einer beabsichtigten Überbauung des Brunnens. Diese Anstoßfunktion ist hier aber bereits innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens (Abbruch) erfolgt, welches die neue bauliche Nutzung aufgrund des Planverfahrens vorbereiten soll und auch die Beseitigung des Parkplatzes und des Brunnens beinhaltet. Mit den Abbruchmaßnahmen ist zwischenzeitlich schon begonnen worden, so dass eine Vermessung und hinweisliche Eintragung des Brunnens nicht mehr erforderlich ist.

1.5 Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde macht keine Bedenken geltend, regt aber an, einen Hinweistext bezüglich der im Plangefundenen Altlasten in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und in der Begründung Textpassagen zu ergänzen.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde vorgeschlagene textliche Ergänzung wird in die Begründung unter Punkt 5.7 sowie der geänderte Hinweistext in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.6 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG weist daraufhin, dass zur Versorgung des Plangebietes das Leitungsnetz erweitert werden muss, da die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen. Bei Anpflanzungen von Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass Beeinträchtigungen der Leitungen der Deutschen Telekom AG vermieden werden. Die Deutsche Telekom AG bittet darum möglichst frühzeitig (6 Monate vor Baubeginn) über die Realisierung des Bebauungsplanes informiert zu werden, damit ein rechtzeitiger Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger erfolgen kann.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird entgegengenommen

Die Deutsche Telekom AG wird möglichst frühzeitig über die zeitlichen Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes informiert bzw. daran beteiligt, um die notwendigen Maßnahmen mit dem Baugeschehen koordinieren zu können. Die Aufnahme eines Hinweistextes in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.