

Beschlussvorlage BV	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Volker Knippschild 563 5715 563 8493 volker.knippschild@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.04.2005
Sitzung am Gremium		
11.05.2005 Bezirksvertretung Vohwinkel		Beschlussqualität
		Entscheidung
Verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete Flieth und Wassack		

Grund der Vorlage

Beschluss der BV Vohwinkel vom 09.03.2005 (VO/0291/05)
 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (VO/0434/05)
 Einwohneranfrage an die BV Vohwinkel (VO/0443/05, Anlage 3)

Beschlussvorschlag

1. Die Bezirksvertretung stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zum Ausbau des Straßenzugs Flieth / Homannndamm in Form punktueller Maßnahmen grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen für die erforderlichen Grundstücksankäufe aufzunehmen.
3. Das Ziel zur gewerblichen Entwicklung des Bereichs Flieth / Wassack bleibt bestehen (vgl. VO/0434/05).
4. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Einwohnerfragen (Drucks. Nr. VO/0291/05 und VO/0443/05, Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Die historisch gewachsene Gemengelage an der Flieth im Gleisdreieck zwischen der Bergisch-Märkischen Strecke und der stillgelegten Rheinischen Strecke stellt – wie an vielen derart geprägten Stellen im Stadtgebiet – ein Konfliktpotential zwischen den bestehenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen dar. Dies kommt im vorliegenden Fall besonders zum Tragen, da der Ausbaustandard der verkehrlichen Erschließung heutigen Anforderungen nur bedingt Rechnung trägt. Dennoch können Wege gefunden werden, die städtebauliche Entwicklung auch derartiger Bereiche auf Grundlage heutiger gesetzlicher Vorschriften zu ermöglichen.

An dieser Stelle setzt bereits der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (VO/0434/05) an, wonach das Gelände zwischen Flieth und Homannndamm mit Mitteln der Bauleitplanung zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Diese grundsätzliche Abkehr von der bisherigen Beschlusslage (Rahmenplan Tesche und Flächennutzungsplan) würde eine langfristige Lösung der beschriebenen Verkehrsproblematik eröffnen und auch die (wohn-)bauliche Nutzung des Wassack-Geländes eher umsetzbar machen. Auf der anderen Seite würde eine Entwicklung zum Wohngebiet den Schutzansprüchen der bestehenden Gewerbebetriebe nicht gerecht und im Ergebnis zur Verdrängung der gewerblichen Nutzung führen. Dies träfe insbesondere auf die Fa. BöCO zu, die im Vertrauen auf eine gewerbliche Entwicklung der Fläche am bestehenden Standort investiert hat. Eine wohnbauliche Umstrukturierung der Gesamtfläche wäre daher nur denkbar, wenn die bestehenden Betriebe ihren Standort bereits verlagert hätten. Letztlich würde ein Bebauungsplanverfahren auch nicht geeignet sein, die kurzfristig erforderliche Lösung der Erschließungsfrage herbei zu führen.

Nach der Schließung der Leder- und Sportbekleidungsfabrik Flues beabsichtigte die Schloß- und Metallwarenfabrik Böddecker & Co. GmbH Co. KG (BöCO), ihren benachbarten Betriebsstandort durch eine Erweiterung auf diesem Gelände auszubauen und zu sichern. Die Aktivierung brachgefallener gewerblicher Grundstücke ist unter dem Gesichtspunkt der Außenbereichsschonung zu begrüßen, ebenso wie die Entscheidung der Fa. BöCO, durch Investitionen den Standort in Wuppertal und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Dem Schutzanspruch der Anwohner ist dabei nach den gesetzlichen Vorschriften Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage von 2003 wurde festgestellt, dass die beabsichtigte Erweiterung planungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist, aber insbesondere noch der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung zu führen ist. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. BöCO nur über die Straße Flieth möglich ist, so dass demzufolge die Forderung des Ressorts Straßen und Verkehr in den Vorbescheid aufgenommen worden ist, die Straße Flieth auszubauen. Dies beinhaltete noch keine abschließende Entscheidung für diese Erschließungsvariante, sondern lediglich die Festlegung auf die unter verkehrlichen Gesichtspunkten eindeutig beste Variante, um auf dieser Grundlage die Machbarkeit und Finanzierung zu prüfen.

Die daraufhin erstellten Ausbaupläne für den Straßenzug Flieth / Homannndamm zeigten, dass der Ausbau in allen Varianten nur unter Inanspruchnahme verschiedener privater Grundstücksstreifen möglich wäre. Eine informative Anfrage bei den Grundstückseigentümern ergab, dass im wesentlichen keine Verkaufsbereitschaft gegeben ist. Diese Haltung wurde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins am 24.01.2005 von den Anwohnern bekräftigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei Ausführung dieser Pläne Erschließungskostenbeiträge von allen Anliegern der Straßen Flieth und Homannndamm erhoben werden müssten, weil der Straßenzug im Sinne des Erschließungsrechts bis heute nicht endgültig hergestellt ist.

Unter Beachtung des Beschlusses der Bezirksvertretung Vohwinkel vom 09.03.2005, unverzüglich Planungen für die rasche Erschließung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete Flieth und Wassack aufzunehmen, wird diese Planung nicht weiterverfolgt, da sie kurzfristig nicht umsetzbar ist.

Daher kann lediglich noch in Betracht gezogen werden, eine – von der BV im Zusammenhang mit der Erschließung des Wassack-Geländes favorisierte – rückwärtige Erschließung des Firmengeländes BÖCO vorzunehmen oder durch punktuelle Maßnahmen im bestehenden Straßenraum die Erschließung zu sichern:

Variante 1: Rückwärtige Erschließung

Die rückwärtige Erschließung des Betriebsgeländes der Fa. BÖCO wurde in Form eines Anschlusses an eine öffentliche Erschließungsstraße über das angrenzende Wassack-Gelände und alternativ in Form einer Privatstraße mit folgenden Ergebnissen geprüft.

Eine öffentliche Straße zur Erschließung des Wassack-Geländes ist angesichts der Flächengröße des geplanten Gewerbegebietes nicht erforderlich. Aufgrund der langen Straßenfront zum Homannndamm würde es beispielsweise – unter Zugrundelegung einer z.B. mit dem Betriebsgelände der Fa. BÖCO vergleichbaren Grundstücksgröße – durch eine Zweiteilung der Gesamtfläche problemlos möglich sein, die Zufahrten direkt an den Homannndamm anzuschließen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass eine Entwicklung des Gewerbegebietes Wassack selbst mittelfristig z.Z. nicht vorgesehen ist, weil eine verkehrliche Anbindung durch die Wohngebiete Nathrather Straße / Tesche bzw. das Dichterviertel problematisch erscheint. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist bereits auf die langfristige Perspektive dieser Reservefläche hingewiesen worden.

Zudem würde eine rückwärtige öffentliche Erschließung ein Bebauungsplanverfahren erfordern, was einer gleichzeitig geforderten raschen Umsetzung des Straßenbaus mit Anschluss der Fa. BÖCO entgegen stehen würde.

Eine andere Alternative zur rückwärtigen Erschließung der Fa. BÖCO wäre eine möglichst kurze Anbindung des Betriebsgeländes entlang des Haldenfußes an den Homannndamm. Diese sollte dann vorzugsweise als Privatstraße ausgestaltet werden, um den für öffentliche Straßen erforderlichen Ausbaustandard zu vermeiden und somit die kostengünstigste Alternative in die grundsätzliche Variantenentscheidung einzustellen.

Der Vorteil einer rückwärtigen Privaterschließung besteht in erster Linie in der von den Anwohnern und der BV favorisierten Trennung des Wohnanlieger- und Gewerbeverkehrs im Bereich der Straße Flieth. Auf der anderen Seite würden die Verkehrslärmemissionen auf die Rückseite der Bebauung verlagert, was insbesondere auf die rückwärtig bebauten Wohngrundstücke negativen Einfluss hätte. Da diese Zuwegung allein von der Fa. BÖCO geplant, gebaut und finanziert werden müsste, erfolgte eine Abstimmung der bestmöglichen Trassenführung zwischen dem Ressort Straßen und Verkehr und der Geschäftsleitung der Fa. BÖCO. Da der Durchstich aufgrund der bestehenden Bebauung nur am Ende der ehemaligen Flues-Halle geschehen kann, wäre es zur Erreichung dieses Anknüpfungspunktes erforderlich, dass die Fa. BÖCO das zwischenliegende Fremdgrundstück erwirbt, was eigenen Angaben zur Folge für die geplante Betriebserweiterung nicht erforderlich und somit voll in die Kosten für die Erschließung einzurechnen wäre.

Der Lageplan für diese Ausbauvariante ist als Anlage 1 beigelegt. Darauf basierend ergibt sich folgende Kostenschätzung des Ressorts Straßen und Verkehr:

Straßenbau	279.000 € (Fa. BÖCO)
Ausstattung (z.B. Tor)	10.000 € (Fa. BÖCO)
Ausgleichsmaßnahmen	33.000 € (Fa. BÖCO)
Altlastenbeseitigung	75.000 bis 200.000 € (Stadt Wuppertal als Eigentümerin)
Grunderwerb (geschätzt)	250.000 € (Fa. BÖCO)
<u>Gesamtkosten</u>	<u>647.000 bis 772.000 €</u> (davon 572.000 € von Fa. BÖCO)

Variante 2: Punktuelle Maßnahmen im Straßenraum

Der Vorteil dieser Variante besteht in der voraussichtlich kurzfristigen Umsetzbarkeit und kommt den Interessen der Anwohner insofern entgegen, als die Straße damit nicht abschließend hergestellt wäre und somit bis auf weiteres keine Erschließungskostenbeiträge erhoben würden. Diese Lösung würde das notwendige Mindestmaß einer gesicherten Erschließung gewährleisten, bei der zudem durch die Aufweitung des Kurvenbereichs Flieth / Homannndamm eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufes für die Allgemeinheit erreicht werden kann. Die Kosten für den Straßenbau betragen ca. 173.000 €, über deren Aufteilung zwischen Stadt und Unternehmen noch verhandelt wird, während die Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 12.000 € von der Stadt Wuppertal zu leisten wären. Allerdings wären – gegenüber der Vielzahl anzukaufender Grundstücksstreifen beim Komplettausbau – bei dieser Variante nur das Grundstück im Kurvenbereich Flieth / Homannndamm sowie geringfügige Aufweitungen im Bereich des neuen BÖCO-Grundstücks und vor der ehemaligen Gärtnerei Idelberger in Anspruch zu nehmen.

Der Lageplan für diese Ausbauvariante ist als Anlage 2 beigelegt.

Variantenbewertung

Die rückwärtige Erschließung würde selbst in der günstigsten Alternative wesentlich höhere Kosten verursachen als die Sicherung der Erschließung mittels punktueller Maßnahmen im Straßenraum. Es ist daher abzuwägen, ob die Belange der Anwohner nach Trennung von Gewerbe- und Wohnanliegerverkehr diese Mehrkosten rechtfertigen.

Dabei ist in erster Linie darauf hinzuweisen, dass der Schutz der Anwohner in immissionsrechtlicher Hinsicht im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft wird. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen wird ggf. über Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Bei der rückwärtigen Erschließung fällt die Verlagerung der Emissionsquelle in den hinteren Bereich negativ ins Gewicht.

In verkehrlicher Hinsicht sind beide Varianten geeignet, die Erschließung auch für die beabsichtigte Betriebserweiterung sicherzustellen. Der Komplettausbau als die in verkehrlicher Hinsicht beste Lösung war aufgrund der überwiegend fehlenden Verkaufsbereitschaft kurzfristig nicht durchführbar. Weiterhin sind beide Varianten geeignet, das Parkraumproblem zu entschärfen: Durch die untersuchten punktuellen Maßnahmen kann zumindest eine teilweise Aufhebung der derzeitigen Parkbeschränkungen erreicht werden. Im Vergleich zum Komplettausbau kann im Bereich der alten Zufahrt zum Firmengrundstück BÖCO der heutige Parkraum zudem erhalten bleiben. Sollte sich ein Konflikt zwischen dem Parkraumbedarf der Anwohner und anderen an der Straße abgestellten Fahrzeugen ergeben, könnte die Einrichtung einer Anwohnerparkregelung geprüft werden.

Die Verwaltung und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft vertreten im Ergebnis einvernehmlich die Auffassung, dass die geprüfte rückwärtige Erschließung unverhältnismäßig hohe Kosten sowohl für den Betrieb als auch für die Stadt Wuppertal verursachen würde. Das berechnete Interesse der Fa. BÖCO, ihren Standort im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zu sichern und auszubauen, würde bei der rückwärtigen Erschließung durch die nicht zwingend erforderlichen hohen Mehrkosten in einem nicht vertretbaren Maß behindert. Damit wäre die Wirtschaftlichkeit der geplanten Erweiterung und im Ergebnis der Fortbestand des Betriebs an diesem Standort gefährdet. Mittels der daher vorgeschlagenen punktuellen Maßnahmen kann ein Kompromiß zwischen den Belangen der Anwohner und der Fa. BÖCO erreicht werden.

Nach dem grundsätzlichen Einverständnis der Bezirksvertretung werden konkrete Ankaufverhandlungen mit den Eigentümern aufgenommen.

Einwohnerfragen / Bürgeranträge

Hinsichtlich der Beschwerden / Bürgeranträge vom 02.02. und 12.03.2005 über die Parkbeschränkungen (VO/0443/05, Anlage 1 und 2) wird angesichts der fachlichen Eigenständigkeit und der erforderlichen Verfahrensweise bei Bürgeranträgen gemäß § 24 GO NRW separat berichtet.

Im übrigen nimmt die Verwaltung zu den Einwohnerfragen wie folgt Stellung:

1. *Ist es richtig, dass die Stadtverwaltung beabsichtigt, mit einer Neugestaltung der Straße Flieth – hier: Verbreiterung des Straßenraums zu Lasten der Anliegervorgärten und zeitliche Einschränkungen der Parkmöglichkeiten – den erhöhten Lkw-Verkehr der Firma BÖCO dauerhaft zu Lasten der Anwohner zuzulassen und keineswegs eine alternative rückwärtige Erschließung des Betriebs erwägt?*

Die Verwaltung hat zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens verschiedene Alternativen für eine gesicherte Erschließung geprüft. Der geschilderte Eindruck ist bei den Anwohnern offenbar deshalb entstanden, weil ihnen die Vorplanungen zu dem Zeitpunkt bekannt wurden, als die Rahmenbedingungen für den Komplettausbau geprüft wurden. Die nun vorgeschlagene Erschließungsvariante vermeidet in größtmöglichem Maße die Inanspruchnahme privater Grundstücke für den Straßenausbau. Allerdings ist damit der endgültige Ausbau der Straße Flieth nicht erreicht. Sobald dieser – u.U. auch unter Inanspruchnahme der privaten Grundstücke gemäß dem rechtskräftigen Fluchtlinienplan Nr. 842 – erfolgt, müssen nach dem Erschließungsrecht auch die erforderlichen Erschließungskostenbeiträge erhoben werden. Über die Einschränkung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum wird gesondert berichtet.

2. *Hat die Stadtverwaltung bei ihren Planungen berücksichtigt, dass die Straße Flieth den Charakter einer Anwohnerstraße hat und darüber hinaus als „Erschließungsstraße“ lediglich für Spaziergänger, Jogger, Skater etc. zum Naturschutzgebiet um die Lüntenbeck vorgesehen ist und als solche auch angenommen wird?*

Die Bezeichnung der Straße Flieth als Anwohnerstraße ist nicht zutreffend, weil sie bereits im Wortlaut die berechtigten Belange der gewerblichen Anlieger nach ausreichender Erschließung ihres Betriebsgeländes außer Acht lässt. Eine außergewöhnlich hohe Frequenzierung durch die angegebenen nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer würde daher sogar eher dafür sprechen, dass eine bauliche Trennung des Fahrverkehrs mit Lkw-Anteil von den Fußgängern – und damit der Komplettausbau der Straße Flieth – aus Sicherheitsgründen geboten wäre. Ein Verbot des Anlieferverkehrs zu den bestehenden Gewerbebetrieben i.V. mit einer zwangsweisen rückwärtigen Erschließung ist rechtlich nicht möglich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung für die Umnutzung eines brachgefallenen Betriebsstandortes wurden anhand verschiedener Varianten geprüft. Zur Umsetzung gelangen wird diejenige Variante, die den Betroffenen unter Abwägung aller Belange am ehesten gerecht wird.

3. *Ist es richtig, dass bereits seit Anfang August 2003 die Fa. BÖCO aufgrund eines Vorbescheides der Verwaltung der Stadt Wuppertal über eine Nutzungsänderung im Baugrundstück Flieth 15 zur Erweiterung ihres Betriebes davon ausgeht, für den „Ausbau der Straße Flieth“ eine Zusage erhalten zu haben?*

Der Oberbürgermeister hat der Fa. BÖCO zum genannten Zeitpunkt mitgeteilt, dass die geplante Erweiterung vorbehaltlich der politischen Zustimmung auch mit den Mitteln der Bauleitplanung unterstützt werde. Der erforderliche Straßenausbau werde aller Voraussicht nach bis 2008 erfolgt sein; die Einstellung der hierfür notwendigen Mittel sei abgesichert. Diese Absichtserklärung beinhaltete weder eine Vorwegnahme der erforderlichen politischen Beschlüsse noch eine Entscheidung, in welcher Form die Erschließung gesichert werden sollte. Da sich im Laufe der Planungen ergeben hat, dass der Komplettausbau nicht gewünscht ist und der Zeitplan wegen der notwendigen Verfahren nicht eingehalten werden kann, ist diese Variante zur Lösung der vorliegenden Erschließungsproblematik nicht mehr praktikabel. Davon muss auch die Fa. BÖCO ausgehen.

Die in der Begründung zu dieser Frage zitierte Passage „Da die geplante Gesamtnutzung nur mittels einer Zufahrt über die Straße Flieth möglich ist...“ beruht auf einer Stellungnahme des Ressorts Straßen und Verkehr, und ist wie im vierten Absatz der vorliegenden Begründung dieser Verwaltungsvorlage auszulegen.

4. *Ist es richtig, dass seither weder die Fa. BÖCO noch die Verwaltung der Stadt Wuppertal ernsthaft über eine rückwärtige Verkehrsanbindung im Bereich Wassack / Homannndamm nachdenken?*

Diese Annahme ist nicht zutreffend, wie der hiermit vorgelegten Variantenuntersuchung zu entnehmen ist.

5. *Können die Anlieger der Straße Flieth weiter mit der von ihnen geforderten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands rechnen?*

Grundsätzlich ist dazu auszuführen, dass die Straße Flieth erschließungsrechtlich noch nicht als endgültig hergestellt gilt und die Anwohner ggf. damit rechnen müssen, dass der endgültige Ausbau erfolgt und dann auch die erforderlichen Erschließungskostenbeiträge erhoben werden müssen. Da bislang jedoch noch keine baulichen Maßnahmen erfolgt sind, bezieht sich die Frage nach der Wiederherstellung offensichtlich auf die zwischenzeitlich eingerichteten Parkbeschränkungen, über die gesondert berichtet wird.

Kosten und Finanzierung

Für eine finanzielle Beteiligung der Stadt an einer verkehrlichen Verbesserung im Zuge der Ausbaumaßnahmen stehen bei der Haushaltsstelle 6303-950.0008 „Gewerbeerschließung Homannndamm“ Mittel zur Verfügung.

Mittel für den von der Stadt zu tätigen Grunderwerb stehen bei der Haushaltsstelle 6303-932.0033 "Ankauf von Grundstücken für den Straßenbau" zur Verfügung.

Zeitplan

In Abhängigkeit vom Verlauf und dem Ergebnis der Grundstücksverhandlungen kann in Abstimmung mit der Fa. BÖCO eine Umsetzung kurzfristig erfolgen.

Anlagen

1. Lageplan zur Variante 1 „Rückwärtige Privaterschließung“
2. Lageplan zur Variante 2 „Punktuelle Maßnahmen“