

**Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Protokoll der Bürgerdiskussion vom 08.05.2008, Johannes-Rau-Gymnasium, An der Blutfinke, Wuppertal-Ronsdorf**

Schriftliche Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 ‚Heidter Straße / Rädchen‘, Wuppertal

- 2.1 5 Miteigentümer der Straße ‚Rädchen‘ in Wuppertal-Ronsdorf, Schreiben vom 17. August 2007
- 2.2 Bürger A, Heidter Straße XY, 42369 Wuppertal, Schreiben ohne Datum

## Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zu 2.1 - 5 Miteigentümer der Straße ‚Rädchen‘ in Wuppertal-Ronsdorf, Schreiben vom 17. August 2007

*Man nehme die Vertagung des Tagungsordnungspunktes Bebauungsplan ‚Rädchen / Heidter Straße‘ im Ausschuss für Bauplanung zum Anlass, um auf einen wichtigen Belang hinzuweisen, der im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wäre: Den Neubau der Straße Rädchen im Abschnitt Heidter Straße bis zur Stadtgrenze.*

*Die Unterzeichner sind Miteigentümer der Straße ‚Rädchen‘. Teilflächen der Privatgrundstücke würden gemäß der Katasterkarte in der bestehenden Straße ‚Rädchen‘ liegen. Nach einem rechtswirksamen B-Plan solle die Straße ‚Rädchen‘ in diesem Abschnitt so verlegt werden, dass die privaten Grundstücke von der Straße nicht mehr berührt würden.*

*Nach dem Bebauungsplan Nr. 1107 ‚Heidter Straße / Rädchen‘ solle die Wiese westlich der Straße ‚Rädchen‘ bebaut werden, die Erschließungsfläche (Straße Rädchen) liege jedoch außerhalb des Plangebiets. Der Bebauungsplan berücksichtige zwar die Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße, umfasse aber weder das Gebiet der geplanten, noch der vorhandenen Straße. Zwischen bestehender Straße und Plangebiet gebe es eine ungeplante Fläche, in der Zufahrten zu den neuen Häusern ohne jede Rechtswirksamkeit eingetragen seien. Es sei fraglich, ob die geplanten Häuser planungsrechtlich erschlossen werden.*

*Der Bebauungsplan mache darüber hinaus deutlich, dass die Stadt an dem unzulänglichen Zustand der Straße ‚Rädchen‘ festhalten möchte. Dieser Zustand solle durch die Zufahrten zu den geplanten Häusern und Tiefgaragen noch verschlechtert werden. Auch dieser Konflikt sei im Bebauungsplan nicht geregelt. Der Bebauungsplan könne in der vorliegenden Form nicht Satzung werden. Nach gesicherter Rechtsprechung seien in einem Bebauungsplan alle Belange, die von dem Bebauungsplan berührt würden, zu regeln. Das sei hier nicht der Fall.*

*Sollte die Stadt beschließen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Heidter Straße / Rädchen‘ einzuleiten, fordere man auch im Interesse der Stadt (Rechtssicherheit) folgende grundlegende Planänderungen und Maßnahmen gefordert:*

- *Das Plangebiet sei bis an die östliche Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Straße ‚Rädchen‘ zu erweitern.*
- *Die geplante Straße ‚Rädchen‘ sei im Abschnitt Heidter Straße / Stadtgrenze in dem Bebauungsplan festzusetzen.*
- *Die neue Straße ‚Rädchen‘ sei die Erschließungsstraße für die geplanten Häuser am Rädchen. Der Bau habe deshalb Priorität.*
- *Die zum Grundstück der Eigentümer gehörende Straßenfläche sei den Privateigentümern baldmöglichst in rekultiviertem Zustand zu übertragen.*
- *Für die neue Straße ‚Rädchen‘ sei ein Immissionsgutachten zu erstellen. Die Straße sei seit einigen Jahren die einzige Zufahrtsstraße zum Remscheider Industriegebiet ‚Flügel‘. Täglich würden dort bis zu 40 große Lastzüge fahren. Die Lärmbelastung in den bewohnten Bereichen der Gärten (Terrassen) sei entsprechend groß und unzumutbar.*
- *An den Grundstücksgrenzen zur neuen Straße ‚Rädchen‘ seien Lärmschutzmaßnahmen – wie eine Lärmschutzwand – durch die Stadt vorzusehen.*

*Grundsätzlich lehne man den Bebauungsplan Heidter Straße / Rädchen insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes ab. Man behalte sich das Einbringen von weiteren Anregungen vor:*

-----

## Berücksichtigung zu 2.1: Der Anregung wird teilweise gefolgt

Um die die unbefriedigenden Situation für die Eigentümer der östlich an die Straße ‚Rädchen‘ gelegenen Reihenhausgrundstücke verbessern zu können, wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘ bis an die privaten Grundstücksgrenzen erweitert. Die zukünftige Trasse der Straße ‚Rädchen‘ verläuft insofern innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die neu geplante Straßeführung wird sich an der westlichen Grundstücksgrenze der über die Straße ‚Mühle‘ erschlossenen Reihenhäuser orientieren, so dass die künftige Straßenführung nicht mehr über die privaten Grundstücke verlaufen wird. Nach der Verlegung der heutigen Straßenführung werden die heute als Straßenflächen dienenden privaten Grundstücksflächen den Eigentümern im entsiegelten Zustand übergeben.

Die jetzt vorhandene Führung der Straße ‚Rädchen‘ muss jedoch zumindest mittelfristig erhalten bleiben, da der Neubau der Straße ‚Rädchen‘ derzeit nicht in den städtischen Haushalt eingestellt ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Heidter Straße und zur Straße Rädchen wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: Hansen Ingenieure, Wuppertal, Mai 2009) erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die maßgeblichen aus dem Straßenverkehr resultierenden Geräuschmissionen (Heidter Straße und ‚Rädchen‘) ermittelt und nach DIN 18005-1, Bbl.1 beurteilt. Basierend auf Querschnittsbelastungen der beiden Verkehrswege aus Erhebungen des beauftragten Gutachters wurde der Beurteilungspegel nach der RLS90 /b/ mit einer Schallausbreitungsberechnung ermittelt. Folgende Querschnittsbelastungen wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Rädchen: DTVPkw = 2.880 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 2%
- Heidter Str. – Richtung Mühle: DTVPkw = 1.510 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 1%
- Heidter Str. – Richtung Heide: DTVPkw = 1.000 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 1%

Auf der Basis der Querschnittsbelastungen der o. g. Fahrwege für die Straßenverkehrszählung 2009 wurden die Geräuschmissionen als Beurteilungspegel nach RLS 90 für das Plangebiet ermittelt und zwar getrennt nach

- Berechnung mit bestehender Straßenführung
- Berechnung mit neuer Straßenführung

Es wurden jeweils die Berechnungshöhen von 2 m, 4,7 m und 7,4 m über Gelände rechnerisch angesetzt. Die Berechnungen des beauftragten Gutachters zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /c/ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überwiegend für die Berechnungshöhen 4,7 m und 7,4 m um bis zu 6dB(A), an den Ostfassaden der geplanten Häuser entlang der Straße ‚Rädchen‘ überschritten werden. Betroffen sind die Häuser 4, 5, 6, 7 und 8 mit je einer Fassadenseite.

Für die schutzbedürftigen Terrassenflächen ergibt sich rechnerisch – bei Berücksichtigung einer neuen Straßenführung der Straße ‚Rädchen‘ – nur für das Haus 8 eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A). Aufgrund der geringfügigen Überschreitung von maximal 3dB(A) sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder -wall) entlang der Straße ‚Rädchen‘ erforderlich. Derartige Maßnahmen wären aufgrund der geringfügigen Überschreitung zudem aus wirtschaftlicher Sicht unangemessen und würden aus städtebaulicher Sicht sehr negativ in das zukünftige Straßenbild eingreifen.

Für die von einer rechnerischen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Fassaden wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen und entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den im Bebauungsplan festgesetzten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III). Diese Festsetzungen gelten jedoch nur für die Neubebauung und nicht für die bestehende Wohnbebauung.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 ‚Rädchen / Heidter Straße‘ wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet und die Auswirkungen der geplanten Bebauung (z. B. auf das Landschaftsbild) sowie mögliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geprüft. Als kompensatorische Maßnahmen werden verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie auf einer Weidefläche unmittelbar angrenzend an die Neubebauung fest-

gesetzt. Zudem wurden floristische und faunistische Kartierungen inklusive eines artenschutzfachlichen Beitrages erarbeitet und die Auswirkungen auf das in Remscheid gelegenen und nach § 62 LG NRW besonders geschütztes Biotop ‚Heusiepen‘ untersucht. Damit zwischen den einzelnen Gebäuden die Blickbeziehungen ins Grüne so weit wie möglich erhalten bleiben können, ist im Plangebiet eine offene Bauweise vorgesehen.

Um die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu klären, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Zusammenfassender Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten beim Bauvorhaben Heidter Straße / Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf, 08.09.2008, Wuppertal). Nach Aussage des Gutachters sind die vorhandenen Bodeneigenschaften für eine Versickerung jedoch nicht geeignet. Deshalb ist keine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 - Heidter Straße / Rädchen - möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Heusiepen scheitert an dem fehlenden Zugriff auf die erforderlichen Grundstücke. Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal entspricht zudem den Vorgaben der Abwassersatzung der Stadt Wuppertal, da in der kommunalen Abwassersatzung ein ‚Anschluss- und Benutzungszwang‘ an das vorhandene Abwassersystem geregelt ist. Das Büro IGW hat zudem die zu erwartende Veränderungen des Wasserhaushaltes und die daraus resultierenden Auswirkungen insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens gutachterlich untersucht. Laut des Gutachters sind jedoch trotz der verringerten Grundwasserneubildungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle des Heusiepens zu erwarten.

zu 2.2 - Bürger A, Heidter Straße XY, 42369 Wuppertal, Schreiben ohne Datum

*Im Entwurf FNP 2002 sei in der Stellungnahme der Verwaltung zu lesen, die Fläche ‚Heidter Straße / Rädchen‘ werde voraussichtlich aufgrund der momentan eingeschränkten Verfügbarkeit keine Fläche zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie stelle eine notwendige Planungsreserve dar, um den langfristigen Bedarf zu decken [...] und stelle mit ca. 18 - 25 Wohneinheiten eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs dar.*

*Das nunmehr vorgestellte Bauvorhaben entspreche in keinster Weise den damaligen Vorgaben / Begründungen zum Beschlussvorschlag.*

*Die Art der vorgesehenen Bebauung passe sich in keinster Weise - auch wenn man sich von Schieferhäusern verabschieden müsse - zu den vorhandenen Häusern. Hier werde der übliche Baustil der Bauträger beim Bau von Eigentumswohnungen mit Profitoptimierung übernommen.*

*Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück reiche fast bis an den Heidt. Offensichtlich würden hier in Zukunft noch weitere Bauabschnitte erfolgen.*

*In Wuppertal erfolge nach Auskunft der Stadt weder eine Planwertabschöpfung noch gebe es einen entsprechenden Ratsbeschluss. Man halte es für bedenklich, dass ca. 80 % aller Bauflächen in besseren Lagen über immer gleiche Entwickler (eine Auflistung sei vorhanden) – die kostenfreie Baureifmachung annoncieren – unter Hinzuziehung der Stadtparkasse und der offiziellen Internetseite der Stadt Wuppertal vermarktet würden.*

-----

## **Berücksichtigung zu 2.2: Der Anregung wird nicht gefolgt**

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde im Rahmen der planerischen Abwägung dokumentiert, dass es ein wesentliches Ziel der Stadt Wuppertal ist, auf der dargestellten Wohnbaufläche den örtlichen Gegebenheiten entsprechend eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit wenigen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. [...]

Weiterhin wurde ausgeführt, dass erst im folgenden Satzungsverfahren [...] die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und das Maß der Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc.) festgesetzt werden können, um den ortstypischen Siedlungscharakter hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten. Auch das ‚Landschaftsfenster‘ kann so zumindest teilweise erhalten werden. Zur Erhaltung des ‚Landschaftsfensters‘ in Richtung Remscheid wurde die

nördlich angrenzende Fläche an der Straße freigehalten und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das vorhandene Ortsbild wird durch eine bauliche Inanspruchnahme der Wohnbauflächen verändert, jedoch wurde den Belangen der Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern in der Abwägung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vorrang eingeräumt.

Ein erster städtebaulicher Entwurf sah eine Bebauung mit zahlreichen Reihenhäuser vor, die über diverse Erschließungsstiche an die vorhandenen Straßenzüge angebunden waren. Die Stadtverwaltung hat aufgrund der dichten Bauweise ihr Veto eingelegt und eine neue Konzeption eingefordert. Im Anschluss daran ist die derzeitige Planung entwickelt und mit der Stadt Wuppertal abgestimmt worden. Entgegen der Erläuterungen im wirksamen Flächennutzungsplan sind neben einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus jedoch auch sechs Mehrfamilienhäuser mit 4 -5 Wohneinheiten geplant. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise und der Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zwischen den geplanten Gebäuden wird dies jedoch für vertretbar gehalten. Die geplanten Gebäude sind jeweils Einzelkörper und orientieren sich von der Größe her an der vorhandenen Bebauung. Die Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen ca. 9 m. Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen vorgesehen.

Welcher Entwickler Zugriff auf bestimmte Flächen haben, unterliegt dem freien Grundstücksverkehr. Ungeachtet dessen wird städtischerseits der Entwicklungsvorgang, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen und dem Planungsrecht, begleitet.

.....