

Anlage 2 zur Drucksache Nr.: VO/ 2103/03**Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 – Teil A : Fluchtlinien (Reduzierter Geltungsbereich)****Vorgebrachte Anregungen zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 - Hofkamp bzw. Kipdorf, Willbergstraße Neunteich Hardt und Wortmannstraße –**

-
1. Dr. Anneliese u. Dr. Werner Kissing, Unterstraße 15 42107 Wuppertal
mit Namensliste vom 02.03.2003
 2. Untere Landschaftsbehörde R.103.13 Große Flurstraße 10 42275 Wuppertal
25.02.2003
 3. Staatlicher Kampfmittelräumdienst Bezirksregierung Düsseldorf 40408 Düsseldorf
vom 17.03.2003
-

zu 1.

Die Einsprecher melden gegen die geplante Bebauung an der Unterstraße erhebliche Bedenken an. Über Jahrzehnte hätte es die grüne Freifläche gegeben, die zwischenzeitlich als Parkplatz, und nun von der benachbarten Kfz-Firma genutzt würde. Vorher habe dieser Freiraum zur Luftverbesserung des Umfeldes beigetragen.

Mischgebiete definierten sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben, wobei eine Verträglichkeit durch die Kfz-Firma nicht mehr gegeben sei, da vor Jahren ca. 40 Pkw' s /Jahr verkauft würden und heute über 1000. Begünstige die Bauleitplanung die Gewerbeentwicklung, würde das Wohnen dort uninteressant und damit ein Beitrag zur Landschaftsvernichtung im Außenbereich bzw. Stadtfucht geleistet.

Die ca. 100 Anwohner der kleinen Sackgasse Unterstraße könnten oft die schmalen Gehsteige bedingt durch das Beparken der andienenden LKW' s nicht ohne Gefahr benutzen. Durch das Gehsteigparken entgegen der Halteverbote würden die Plattenbelege und Entwässerungsrinnen zerstört. Die Straße würde als Werkstattstraße für die Kfz-Firma missbraucht, wobei zusätzlich gefährliche Rückstoßmanöver der Lkw' s in den Hofkamp hinein entstehen. Die Rettungskräfte könnten ihren Einsatzort nur erheblich verzögert erreichen. Neben der auftretenden Emissionsbelastung würde die Nachtruhe der Anwohner durch Rangieren von Abschleppfahrzeugen gestört. Das geplante Bauvorhaben sehen sie als eine Entwertung ihrer Wohnimmobilie, da dort keiner mehr investieren wolle. Hierbei ginge es nicht darum, die wirtschaftliche Entwicklung der Firma zu behindern, aber der Standort stimme nicht. Insbesondere ehemalige Autohäuser (wie Kölker) lägen an verkehrlich günstigeren Standorten und seien somit entwicklungsfähiger.

Die Stadt könne nicht attraktiver werden, wenn sich am Cityrand eine negative Entwicklung hinsichtlich des Wohnens abzeichne, insofern erheben sie gegen die Aufhebung des Durchführungsplanes zum Zwecke der Errichtung einer Parkpalette erhebliche Bedenken. Gleichzeitig fordern sie, das Wohnen dort wieder attraktiver zu gestalten.

Vorstellbar wäre eine initialisierende Wohnbebauung als zukunftsweisend für die City. Im Kleinen können schon ein alten-/ behindertengerechter Ausbau des Gehweges helfen. Die expandierende Kfz-Firma sei schon heute durch die hohen Belastungen für die Anwohner nicht verträglich, daher appellieren sie, diese negative Stadtentwicklung zu verhindern, um dem Wohnen in der Elberfelder Innenstadt eine Zukunft zu geben.

.....

Die Einsprecher schildern eine begrüne Freifläche zwischen Unterstraße und Lukasstraße, die seit Jahrzehnten bestanden hätte, einige Zeit als Parkplatz und nun als Firmengelände der Kfz-Firma genutzt werde. Bei dieser Darstellung wird übersehen, dass der Durchführungsplan bereits 1957

für diese Zone einen Parkplatz festsetzt hat. Auf einem kleinen Teil der Fläche hat sich Spontanvegetation entwickelt. Von einem Freiraum mit einer Funktion zur Verbesserung der Luftverhältnisse kann daher nicht gesprochen werden.

Es ist richtig, dass in Mischgebieten gewerbliche Anlagen und Betriebe planungsrechtlich zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Kfz-Handel stört in diesem Sinne nicht das übliche Wohnen bzw. mindert nicht die Wohnqualität- in einem Mischgebiet. Durch die hohe Steigerung an Fahrzeugen pro Jahr sehen die Anwohner die Verträglichkeit seit langem nicht mehr gegeben, und damit auch den Standort, wobei das Wohnen hier uninteressant würde. Aus stadtplanerischer Sicht wird durch eine Bauleitplanung, die den Standort des KFZ- Handels sichert das Wohnen nicht an den Stadtrand verdrängt mit entsprechenden negativen Auswirkungen hinsichtlich der Landschaft. Auch wird in der Erhaltung des Kfz- Betriebes mit den potentiellen Grundstückserweiterungen keine Stadtflucht initiiert, sondern werden Perspektiven zur Erhaltung des Betriebes selbst eröffnet.

Die von den Anwohner geschilderten Behinderungen durch die Betriebsandienung sind nicht auf planungsrechtliche Sachverhalte zurückzuführen. Es handelt sich im Einzelfall um Übertretungen der straßenverkehrsrechtlichen Regelungen.

Inwieweit hier Störungen der Nachtruhe durch Rangieren von Abschleppfahrzeugen, lärmtechnisch zulässig sind könnte das Staatliche Umweltamt prüfen. Die zulässigen Emissionsbelastungen betreffen jedoch nicht die Folgen der Aufhebung des Durchführungsplanes, sondern sind wie dargestellt auch ohne Bebauungsplan einzuhalten. Festzuhalten ist, dass nach Aufhebung des Durchführungsplanes der Mischgebietcharakter des Straßenzuges erhalten bleibt.

Eine Qualitätsminderung des Gebietes bzw. eine Entwertung der dortigen Wohnimmobilien wird durch die Aufhebung des Durchführungsplanes nicht ausgelöst. Das Quartier ist als innenstadtnahes Areal auch weiterhin als Standort sowohl für das Wohnen als auch für Dienstleistungen und gewerblichen Zwecke attraktiv bleiben. Der vorhandene Kfz-Betrieb ist mischgebietsverträglich. Die beabsichtigte Erweiterung ist bauaufsichtlich geprüft worden. Diese Prüfung schließt die Verkehrsbelange mit ein. Die Betrachtung von Autohäusern an anderer Stelle des Stadtgebietes ist für die Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 nicht relevant.

Die von den Einsprechern vorgeschlagene Wohnbebauung auf dem städtischen Grundstück zwischen Unterstraße und Lukasstraße ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin möglich. Die ange-dachte Errichtung einer Parkpalette schließt eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht aus, sodass auch andere z. B. wohnbauliche Nutzungen dort möglich sind. Der von den Anwohnern angeregte behinderten bzw. altengerechte Ausbau der Gehwege wird nicht im Bauleitplanverfahren geregelt.

Zu 2.

Die untere Landschaftsbehörde weist auf den Else-Lasker-Schüler Park hin, mit seiner wichtigen Freiraum- und Wegefunktion für den Bereich Hofkamp, Neunteich und Paradeberg bzw. seiner stadtklimatischen Bedeutung. Die Parkanlage biete Spielmöglichkeiten und nehme Fußwegeverbindungen zwischen City und dem Ostersbaum auf. Bei der Ausweisung von Stellplatzmöglichkeiten für das Autohaus und dem damit steigenden Autoverkehr entstünden Gefahrenpunkte zwischen Fußgängern und PKW' s. Eine weitere öffentliche Grünanlage befindet sich als Fußwegeverbindung zwischen Neunteich und Wortmannstraße.

Bei Aufhebung des Durchführungsplanes entfalle der Schutzstatus, insofern weise man darauf hin, dass eine Eingriffsregelung auszuarbeiten sei, da durch diese Aufhebung Baurecht im Sinne des § 34 BauGB entstehen könne. Grundsätzlich wird die Aufhebung des Durchführungsplanes nicht befürwortet.

.....

Aus städtebaulicher und aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung ist weder derzeit noch zukünftig daran gedacht, die Grundstücksfläche des Else-Lasker-Schüler Parks zu veräußern um sie einer

Bebauung zuzuführen, nur weil der Schutzstatus „Grünfläche“ nach Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 121 entfällt, und man einen Einnahmenvorteil erzielen könnte. Gleichzeitig muss erwähnt werden, dass nach bauordnungsrechtlicher Einschätzung dieser Park aufgrund seiner Größe nicht ohne eigenständiges Bauleitplanverfahren bebaut werden kann, daher auch dort kein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB nach Aufhebung des Planes entstehen wird. Die hierzu vorgebrachten Bedenken sind demzufolge unbegründet, und eine Eingriffsregelung demzufolge entbehrlich.

Die dargestellten Gefahrenpunkte für Fußgänger, die die Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und Ostersbaum nutzen, können nicht nachvollzogen werden, ansonsten müsste man die gesamten städtischen Parkplätze zwischen Lucasstraße und Deweerthstraße aus gleichem Grund sperren. Bei dem Bau der geplanten Parkpalette handelt es sich um das „längere Abstellen“ von Fahrzeugen und nicht um Kurzzeitparken, das entsprechend häufige Ein- und Ausfahrverkehre produziert.

Hinsichtlich der Wegeverbindung zur Hardt an der Wortmannstraße besteht nach Aufhebung des Durchführungsplans im Prinzip Baurecht nach § 34 BauGB. Zur Verhinderung einer negativen städtebaulichen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung der begrünten Wegeverbindung zwischen Neunteich und Wortmannstraße war eine Baulastsicherung auf den betreffenden Flurstücken aus rechtlicher Sicht bedenklich. Durch die Aufhebung des Planes wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff entstanden. Insofern erscheint es planungsrechtlich sinnvoll, den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 121 östlich der Straße Neunteich zu erhalten, um damit die Gewähr zu haben die angestrebte langfristige Nutzung des Grundstücks als Aufgang zur Hardt bzw. Grünfläche zu sichern. Die geforderte Eingriffsbilanzierung ist somit auch für diese deutlich kleinere Grünfläche entbehrlich. Die ablehnende Haltung der unteren Landschaftsbehörde gegen die Aufhebung des Planes wird aus den vorher genannten Gründen aus der Sicht der Stadtplanung nicht geteilt, zumal die beschriebenen Belange der Ressorts durch Reduzierung des Geltungsbereichs ausreichend berücksichtigt werden.

zu 3.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Luftbildauswertung negativ war, und man mit Bauarbeiten beginnen könne. Jedoch bestünde die Möglichkeit, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sein könnten. Bei Findung von Kampfmitteln müssten die Erdarbeiten eingestellt und der Räumdienst verständigt werden.

Empfohlen wird, vor Durchführung größerer Bohrungen(z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren versehen sein sollten. Anschließend müsse eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten seien mit Vorsicht durchzuführen, sie seien sofort einzustellen, sobald man in gewachsenem Boden auf Widerstand stoße. Für diesen Fall sei der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, sollten dem Räumdienst ein Bohrplan zur Verfügung gestellt werden.

.....

Der Anregung des Kampfmittelräumdienstes wird entsprochen, die Stellungnahme soll hinweislich den möglichem städtischen Grundstücksverträgen beigefügt werden. Das betreffende Ressort erhält daher eine Kopie des Schreibens vom 17.03.2003.