

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Alexandra Paepcke
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.10.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2186/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.11.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.11.2003</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1036 V - Riescheider Straße-          (Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan)</b> - Sachstandsbericht - Weiterführung des Bauleitplanverfahrens		

### Grund der Vorlage

- Sachstandsbericht
- Weiterführung des Bauleitplanverfahrens
- Priorität 1

### Beschlussvorschlag

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.  
 Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren weiter zu führen und den Offenlegungsbeschluss vorzubereiten.

### Unterschrift

### Uebrick

## **Begründung**

### **1. Stand des Verfahrens:**

Der Rat der Stadt hat am 26.06.2000 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des Bauleitplanes Nr. 1036 V – Riescheider Str. – beschlossen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens war die Realisierung von 20 Einfamilienhäusern, die über die vorhandene Riescheider Straße erschlossen werden sollten.

Während der Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung (AVB) und der Rat den Beschluss einstimmig ohne Ergänzungen gefasst haben, gab die Bezirksvertretung Barmen zu ihrem einstimmigen Beschluss folgende Empfehlung:

Die verkehrliche Anbindung und die Verlärmung des Neubaugebietes sollen im weiteren Bauleitplanverfahren in jedem Fall geprüft werden.

Im Rahmen der **Bürgerdiskussion** am 16.01.03 und in dem zusätzlich erfolgten **Ortstermin** am 19.02.03 haben auch die Anwohner massive Bedenken gegen die angedachte Erschließung über die Riescheider Straße geäußert (Nachfolgend ein Auszug aus dem Protokoll des Ortstermins am 19.02.03:

- die SPD- und CDU- Fraktion sind nicht gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
- eine Erschließung über die Riescheider Str. wird jedoch abgelehnt
- die Riescheider Str. sei bereits jetzt zu eng, ca. 35 zusätzliche Kfz sind nicht mehr zumutbar
- Störungen des Verkehrsflusses bereitet insbesondere der verheerende ruhende Verkehr
- wegen der Unübersichtlichkeit auch und insbesondere Gefahr für die Kinder
- besonders in der Rushhour: Rückstau im Klingelholl und in der Riescheider Str.
- unübersichtliche Einmündung Klingelholl
- die Schule (ehem. Kindergarten) wird mit 6 - 7 Kfz angefahren, gewendet wird an der Schule
- Probleme und Gefahren werden gesehen beim Baustellenverkehr

Fazit: die verkehrliche Erschließung über die Riescheider Straße wird abgelehnt. Stattdessen wird die Anbindung des Plangebietes über die Winchenbachstraße (unter der Autobahnbrücke) gefordert.

Bereits zu Beginn und auch im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ist das **Ressort 104** (Verkehrsplanung) aufgefordert worden, eine Stellungnahme zu der möglichen Verkehrserschließung des Bauvorhabens über die Riescheider Straße abzugeben. Das Ressort kam zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung des neuen Wohngebietes über die Riescheider Straße – trotz der bestehenden Probleme (u.a. durch Engstellen) – zumutbar sei.

### **2. Verkehrs- und Parksituation im Bereich Riescheider Straße/ Klingelholl/ An der Lehmbeck:**

Die Riescheider Straße ist als Anliegerstraße klassifiziert und besitzt von der Einmündung Klingelholl bis zur Aufweitung im Bereich der Häuser Nr. 6 und 8 eine Breite von ca. 5,0 m. Durch das Parken am östlichen Fahrbahnrand entsteht faktisch eine ca. 60 m lange Einspurigkeit. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse und der an den jeweiligen Enden vorhandenen Ausweichmöglichkeiten wird dieser Straßenbereich jedoch aus fachlicher Sicht nicht als besonders problematisch angesehen.

Auch bei den zu erwartenden Verkehrszahlen einschließlich der geplanten Neubebauung kann der Verkehr weiterhin ohne besondere Schwierigkeiten abgewickelt werden kann. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass es zu unzumutbaren gegenseitigen Behinderungen im Bereich des Straßenengpasses kommen wird.

Die städt. Verkehrsplanung hat grundsätzlich keine Bedenken, den Erschließungsverkehr des neuen Baugebietes über die Riescheider Straße anzubinden. Bedenklich wird die Situation erst dann, wenn die Straße An der Lehmbeck über das derzeitige schwache Verkehrsaufkommen hinaus zusätzlichen Erschließungsverkehr aufnehmen müsste. Hierzu ist die Einmündungssituation nicht hinreichend geeignet, so dass dann Verkehrsgefährdungen entstehen würden. In diesem Falle müsste über einen kompletten Umbau des Einmündungssystems nachgedacht werden, dessen Kosten die Stadt zu tragen hätte.

Die Anbindung an die Straße Klingelholl wird ebenfalls als nicht sonderlich problematisch eingestuft.

#### **Parkraum:**

Durch die Neubaumaßnahme ist nicht mit einer Verschlechterung der Parkraumsituation für die Altanlieger zu rechnen, da für die Grundstücke in Neubaugebieten in Wuppertal grundsätzlich zwei Einstellplätze pro Wohneinheit von der Stadt gefordert und vom Antragsteller nachgewiesen werden müssen. Darüberhinaus hat der Investor in der Überarbeitung des Vorhabens nun 10 zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen, die von den Altanliegern und von Besuchern des Nordparks genutzt werden können.

### **3. Untersuchte Erschließungsvarianten**

Auf Wunsch der Bezirksvertretung Barmen und der Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung hat sich die Verwaltung intensiv mit der Möglichkeit einer **alternativen Erschließung** befasst.

- A: Erschließungsvariante über die Straße An der Lehmbeck**
- B: Erschließungsmöglichkeiten über die Winchenbachstr. (zwischen Winchenbachstraße Haus Nr. 24 und Autobahn)**
- C: Erschließungsmöglichkeit über die Winchenbachstr. unter der Autobahn**

Zu A: Erschließungsvariante über die Straße An der Lehmbeck

#### **Sicherung der Erschließung; Erschließungsverträge (R 104):**

Die Straße An der Lehmbeck müsste ab der Einmündung Riescheider Straße komplett neu ausgebaut werden.

Die Ausbaukosten dieser Straße können vertraglich nicht allein dem Investor angelastet werden. Erschließungskosten müssen rein rechtlich auf alle erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Die alleinige Erschließungskostenumlage auf das Investorengrundstück würde bedeuten, dass nur die Neuanlieger mit den Erschließungskosten belastet würden. Dies widerspricht § 124 Abs. 3 BauGB „Angemessenheitsgrundsatz“. Das Abschließen eines solchen Vertrages ist unangemessen und hat die Nichtigkeit des Vertragswerks zur Folge.

Dies bedeutet, dass die Stadt die neue Straße selbst ausbauen müsste. Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße An der Lehmbeck würden danach für alle von dieser Straße erschlossenen Baugrundstücke anfallen; dies gilt auch für die Grundstücke Riescheider Str. 1, 3 und 5. Aufgrund der drohenden Beitragserhebung werden

diese Anlieger allerdings kaum bereit sein, freiwillig Grundstücksteile für den Straßenausbau zu veräußern.

### **Stadtbetrieb– Jugend und Freizeit, Fachbereich Spielplätze- (208)**

Für die Verbreiterung und den Ausbau der Straße An der Lehmbeck müsste u.a. auch ein Teil des vorhandenen städtischen Spielplatzes zur Verfügung gestellt werden. Nach § 1 Abs.5 Nr.3 BauGB haben Bauleitpläne u.a. die Bedürfnisse von jungen Menschen zu berücksichtigen und sich ferner nach den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung und ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Diese Grundsätze verpflichten die Gemeinden, der Jugend zur freien Entfaltung ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. Im Runderlass des Innenministers („Hinweise für die Planung von Spielflächen im Rahmen der Bauleitplanung“) finden sich Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung des Spielflächenbedarfs. Entsprechend des Runderlasses hat die Stadt Wuppertal ein Spielflächensystem für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt, das im Flächennutzungsplanentwurf März 2002 veröffentlicht wurde. Dieses weist jetzt schon für das Quartier Sedansberg einen Fehlbedarf von 8536 qm an Spielflächen aus.

Ein Verzicht auf einen Teil der Spielfläche muss daher aus Gründen des Kinder- und Jugendschutzes abgelehnt werden.

#### Zu B und C: Erschließungsmöglichkeiten über die Winchenbachstr. (zwischen Winchenbachstr. Haus Nr. 24 und Autobahn) und unter der Autobahn

Im Verfahren zur Verbindlichen Bauleitplanung sind u.v.a. die vom Bundesgesetzgeber im BauGB vorgeschriebenen Prüfschritte zwingend einzuhalten. Dazu gehört, ob eine Planung i.S. des Gesetzes gem. § 1 (3) BauGB erforderlich ist und ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden kann (§1a (2) Ziff. 2 BauGB i.V.m. BNatSchG (Eingriffsregelung)). Daher ist am Anfang eines Verfahrens der Frage nachzugehen, ob eine Planung ökonomisch und ökologisch zu vertreten ist.

### **Sicherung der Erschließung; Erschließungsverträge (R 104):**

Für die Erschließungsvarianten über die Winchenbachstr. – z.T. durch den Nordpark- gelten die unter Punkt A genannten Ausführungen zur Kostentragung analog.

Hier gibt es jedoch keine Baugrundstücke, über die die Stadt die Erschließungskosten teilweise refinanzieren könnte. Aus diesem Grund müsste die Stadt komplett die gesamten Erschließungskosten tragen. Aufgrund der derzeitigen Haushaltslage kann die Finanzierung einer solchen Erschließungsvariante jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

### **Umweltbelange in der verbindlichen Bauleitplanung (R 106, früher 103):**

#### **a. Schutz des Waldes:**

Die Erschließungsvarianten über die Winchenbachstraße würden teilweise durch den Buchen- Mischwald im unmittelbaren Randbereich des Nordparks verlaufen. Dieser Wald stellt einen wichtigen Bestandteil des Naherholungsgrüns im Quartier dar. Gem. § 39 Landesforstgesetz muss die Umwandlung von Wald durch die Forstbehörde genehmigt werden. Nach § 39 Abs. 4 darf die Umwandlung von Schutz- und Erholungswald nur bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse genehmigt werden.

Das Gleiche gilt für die Inanspruchnahme des Waldes für eine Verkehrsfläche auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung: gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB darf Wald grundsätzlich nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Notwendig ist eine Maßnahme aber nur dann, wenn es dazu keine objektiv

vernünftige Alternative gibt. Wenn aber eine akzeptable Alternative zum Ziel führt, erlischt automatisch das überwiegende öffentliche Interesse und damit auch die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 (3) BauGB.

#### **b. Landschaftsschutz:**

Weiterhin steht dieser Wald und die angrenzende Grünlandfläche unter Landschaftsschutz. Gem. § 2.1 der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen ist dort das Errichten von baulichen Anlagen unzulässig. Eine Ausnahme kann nur dann zugelassen werden, wenn dies mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall: die besonderen Schutzfunktionen (Klima-, Sicht- und Immissionsschutz) sowie die Erholungsfunktionen, die diesem Wald zuzusprechen sind (Waldfunktionskarte NRW, Runderlass des Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forste), sprechen eindeutig gegen eine derartige Ausnahme.

#### **c. Gewässerschutz:**

Für die Erschließungsvariante B müsste darüber hinaus der Leimbach überquert werden. Dies könnte einerseits über eine Verrohrung des Baches erfolgen. Ein derartiger Eingriff in das Gewässer widerspricht allerdings den Zielen des Wasserhaushaltgesetzes (WHG § 1a) und den EU- Wasserrahmenrichtlinien (Artikel 1 und 4). Diese fordern, die Gewässer grundsätzlich in einem möglichst natürlichen Zustand zu erhalten bzw. in einen solchen zurückzuführen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zu unterlassen.

Wenn im Rahmen der Abwägung andere Belange überwiegen würden, wäre eine Brücke über die Leimbach grundsätzlich möglich. Eine derartige Brücke dürfte aufgrund der erforderlichen Spannweite allerdings ausgesprochen kostenintensiv sein.

#### **d. Bodenschutz :**

Weiterhin soll gem. § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Diese Vorschrift verlangt ausdrücklich, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Gemeinde muss daher bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes prüfen, ob eine Versiegelung z.B. durch eine neue Erschließungsstraße und damit diese Straße selbst erforderlich ist (§§ 18- 20 BNatSchG, Vermeidungsgebot).

Die neue Erschließungsstraße müsste auf einer Länge von mindestens 150 m in 8,0 m Breite ausgebaut werden, dies würde eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1200 qm Grund und Boden bedeuten. Diese Erschließung ist auf jeden Fall dann nicht erforderlich und i.d.S. entbehrlich, wenn sie durch ein anderes sparsameres Erschließungssystem ersetzt werden kann.

#### Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Gründe müssen die beschriebenen alternativen Verkehrserschließungen von der Verwaltung abgelehnt werden, da sie in einem Bebauungsplanverfahren nicht in rechtlich zulässiger Weise das Ergebnis des notwendigen Abwägungsprozesses sein können.

Da die geplante Erschließung über die Riescheider Straße aufgrund der bestehenden Probleme keine Akzeptanz bei den Anwohnern und in der Bezirksvertretung Barmen finden konnte, war zunächst von der Verwaltung angedacht worden, das Bauleitplanverfahren aufzuheben, da die verkehrliche Erschließung u.a. eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung eines Bauvorhabens darstellt.

#### **4. Umplanung des Investors:**

Der Vorhabenträger hat jedoch nun sein Konzept weiter überarbeitet (siehe Anlage):

- anstatt der ursprünglich geplanten 20 Einfamilienhäuser sind nach weiterer Reduzierung nun nur noch 16 Einfamilienhäuser geplant
- pro Wohneinheit stehen nun 2,5 Stellplätze zur Verfügung (41 Stellplätze insgesamt)
- an der Riescheider Straße sollen zusätzlich 10 kostenlose Besucherstellplätze angelegt werden
- durch erhöhte Begrünungsmaßnahmen im Neubaugebiet wurde die städtebauliche und gestalterische Qualität erkennbar verbessert

Das Ressort 104 (Verkehrsplanung) kam bereits bei den ursprünglich geplanten 20 Wohneinheiten zu dem Ergebnis, dass eine verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes über die Riescheider Straße – trotz der bestehenden Probleme (z.B. Engstellen) möglich sei.

Aufgrund der Reduzierung der Wohneinheiten und der damit verbundenen Reduzierung der Pkw werden sich auch die befürchteten verkehrlichen Probleme weiter reduzieren.

Die nun geplante Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im Neubaugebiet wird dazu beitragen, dass die künftigen Anwohner keinen zusätzlichen Parkraum in der Riescheider Straße in Anspruch nehmen müssen. Zusätzlich bietet der Investor 10 öffentliche kostenlose Stellplätze an der Riescheider Straße an, die von den Anwohnern der Riescheider Straße oder von den Besuchern des Nordparks mit genutzt werden können- so kann die Parkraumnot in der Riescheider Straße entschärft werden.

#### **Fazit:**

Aufgrund der oben beschriebenen Konzeptveränderung mit der Reduzierung der geplanten Wohneinheiten kann der Verkehr an der Riescheider Straße weiterhin abgewickelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es nicht zu unzumutbaren gegenseitigen Behinderungen im Bereich des Straßenengpasses kommen wird.

Durch die hohe Anzahl an Stellplätzen (insbes. auch durch die geplanten 10 öffentlichen Stellplätze an der Riescheider Str.) ist gewährleistet, dass die Riescheider Straße nicht durch parkende Pkw der neuen Anwohner in Anspruch genommen wird.

Die Bereitstellung dieser Flächen soll über den Durchführungsvertrag und zusätzlich durch Eintragung einer entsprechenden Baulast öffentlich- rechtlich gesichert werden.

Durch dieses zusätzliche Angebot - auch für die Anwohner der Riescheider Straße - erhält die vorgelegte Planung eine neue Qualität, da hierdurch ein deutlicher Beitrag zur Entspannung der von der Bezirksvertretung festgestellten Verkehrsengpässe im unteren Straßenabschnitt der Riescheider Straße geleistet wird.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Verfahren weiter zu führen und die Offenlage vorzubereiten.

## **Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1036 V – Riescheider Str.-

Anlage 02: Plan mit alternativen Erschließungsvarianten

Anlage 03: Foto des Einmündungsbereiches Riescheider Straße/ Klingelholz

Anlage 04: Foto der Riescheider Straße in Richtung Nordpark

Anlage 05: Foto des Weges unter der Autobahn

Anlage 06: Bebauungsentwurf

Anlage 07: Datenblatt