Nachdem die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorm Holte, Wasserturmstraße - zwischenzeitlich vom Rat der Stadt Radevormwald beschlossen wurde und derzeit bei der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorliegt, wurden im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet.

Die Auseinandersetzung mit dem Plangebiet hat gezeigt, dass es sinnvoll ist, sich nicht nur dem Neubaugebiet planerisch zu widmen, sondern auch die Bestandsbebauung nördlich der Wasserturmstraße zu überplanen. Die nördlich der Wasserturmstraße liegende Bebauung zeigt einen städtebaulichen Ordnungsbedarf. Entlang der Wasserturmstraße hat sich eine traufständige Doppelhausbebauung entwickelt, die durch zahlreiche Anbauten und Garagen in der Vergangenheit ein deutliches Tiefenwachstum erfahren hat. Dadurch ist es in den vorderen Grundstückspartien zu großflächigen Versiegelungen gekommen. Unterstützt wird dieser Charakter noch durch eine Vielzahl von Nebenanlagen, die über die gesamte Grundstückstiefe angeordnet sind. Auch an der Oderstraße gibt es durch Hinterlandbebauungen gewisse Fehlentwicklungen. So wurden Nebenanlagen im Hinterland großzügig ausgebaut bzw. Haupthäuser in zweiter Reihe errichtet. Auf diese Weise werden bislang nahezu alle Grundstücksteile mehr oder weniger intensiv baulich genutzt. Die bebauten Bereiche nördlich der Wasserturmstraße sind heute überwiegend als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Will die Gemeinde diese Rechtslage belassen, so hat sie die Defizite der Steuerung des Baugeschehens im unbeplanten Innenbereich, die sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ergeben, zu akzeptieren [z. B. negative Vorbilder ermöglichen auch Nachfolgern Ansiedlung, Vorbildwirkung der höchsten vorhandenen Ausnutzungen, faktische Baugrenzen nur schwer feststellbar, weitgehende Vorbildwirkung vorhandener Hinterlandbebauung]. Wenn diese Konsequenzen städtebaulich nicht gewünscht sind - und davon geht die Verwaltung aus - bleibt nur die Möglichkeit, die Zulässigkeitsnormen zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses hat zeitlich jedoch keine erste Priorität.

Dagegen sollte der Bebauungsplan für das Neubaugebiet südlich der Wasserturmstraße aufgrund seiner Bedeutung für die Einwohnerstabilisierung zeitnah aufgestellt werden. Im Folgenden werden die beiden städtebaulichen Entwürfe sowie die Grundzüge der Planung für die Bebauungsplanaufstellung vorgestellt:

Mit dem Neubaugebiet wird eine rund 1,85 ha große Fläche erstmalig einer Wohnbebauung zugeführt. Die Aufsiedlung des Plangebietes bezweckt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Grundstücken zur Wohneigentumsbildung in Einzel- und Doppelhausbebauung.

Bebauungskonzept

Die Entwürfe sehen zwei Bereiche für neue Bebauung vor. Neben dem eigentlichen Neubaugebiet grenzen im Westen Flächen der ehemaligen Grundstückseigentümer des Neubaugebietes, für die zwei Bauplätze geschaffen werden sollen. Die Herstellung von verbindlichem Baurecht auf diesen Flächen dient zum einen als Lastenausgleich für den Flächenabtritt. Zum anderen ist eine Bebauung dieser Flächen auch städtebaulich wünschenswert. Im Bereich der Wendeschleife dient eine Bebauung als sinnvoller räumlicher Abschluss und Fassung des Neubaugebietes. An der Wasserturmstraße kann eine Baulücke geschlossen werden. Das Baugebiet soll als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** geplant werden. In beiden Entwürfen sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** mit maximal zwei WE je Gebäude vorgesehen.

Diese Hausform entspricht der Umgebungsbebauung und spiegelt die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragten Haustypen im Bereich der Wohneigentumsbildung wieder. Die Bebauung soll maximal **eingeschossig** erfolgen. Zusätzlich werden **Trauf- und Firsthöhen** vorgegeben. Innerhalb der Höhenfestsetzungen bleibt es dem Bauherrn überlassen, wie weit das Gebäude aus dem Erdreich angehoben wird und wie die Geschosshöhen und der Drempel (die Höhe zwischen der letzten Geschossdecke und der Unterkante der Dachhaut) ausgeführt werden. Über die Festsetzung der Trauf– und Firsthöhen kann das Dachgeschoss als vollwertiges Wohngeschoss genutzt werden, ohne dass es bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss gilt. Auch durch die Hanglage des Geländes ergeben sich vielfältige Optionen, ohne dass zwei Vollgeschosse festgesetzt werden müssten. So bieten sich **Souterrainlösungen** an, wo das Untergeschoss eines Gebäudes nur halb unter der Erdoberfläche liegt und dadurch befenstert werden kann. Eine Zweigeschossigkeit widerspricht der sensiblen Ortsrandlage des Plangebietes. Für die Häuserzeile an der Wasserturmstraße sowie der Häuserzeile zum Freiraum sollen verbindlich **Dachformen** (Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern) sowie eine **traufständige** Bebauung vorgeschrieben werden. Die Ausbildung einer zusammenhängenden Dachlandschaft und Firstrichtung ist hier ein wichtiges städtebauliches Ziel. Im Übergang zum Freiraum dient sie einer Beruhigung der Dachlandschaft und ablesbaren Raumbildung, an der Wasserturmstraße orientiert sie sich an der homogenen Bestandsbebauung. Für die mittlere Häuserzeile werden keine Vorgaben für Dachform und Firstrichtung vorgegeben. Diese Lage ist weniger sensibel. Durch die einheitliche Gestaltung der Außenränder des Neubaugebietes sind hier mehr Baufreiheiten möglich. **Dachneigungen** sollten nicht vorgeschrieben werden. Sie ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Gebäudetiefe. Für alle Dächer einheitlich soll jedoch vorgeschrieben werden, dass nur schwarze bis anthrazitgraue, nicht glänzende Ton- oder Betonsteinpfannen zum Einsatz kommen dürfen. Auch **Fassadenmaterial und –farbe** sollen normiert werden. Vorgesehen sind pastellartige Putzfassaden, wobei zum Absetzen von Gebäudeteilen Material- und Farbabweichungen zulässig sein sollen.

In der **Variante I** sind die Gebäude in drei West-Ost-Achsen angeordnet. Dieses Entwurfsprinzip ermöglicht eine optimale Grundstücksparzellierung, führt aber auch zu einer gewissen Eintönigkeit der Bebauungsstruktur. Um diese Uniformität zu durchbrechen, wurden Versätze im Straßenverlauf eingebaut, die einen Wechsel bzw. eine Unterbrechung der Baufluchten bewirken. Für die Wohnhäuser werden 12 m-tiefe Baufelder ausgewiesen. Diese werden in einem Abstand von 3 m zur Straße angeordnet. Die Standortvorgabe für die Hauptgebäude ist damit relativ starr, unterstützt aber eine einheitliche Raumbildung. Bei der nördlichsten und südlichsten Häuserzeile bewirkt die Festsetzung über die überbaubaren Grundstücksflächen zugleich eine Südorientierung der Gärten - eine passive und aktive Solarenergienutzung wird planerisch unterstützt. Für die mittlere Häuserzeile ist zu überlegen, ob das potentielle Baufeld nicht größer zu fassen ist, um eine Südorientierung der Häuser zu ermöglichen. In der **Variante II** wirkt die Bebauung durch den Einbau einer zweiten Erschließungsstraße weniger uniform. Es entstehen keine langen „Straßen- und Häuserfluchten“. Die Neubebauung ist zudem in sich geschlossener, da diese durch eine Nord-Süd laufende Bebauung zur Oderstraße eingerahmt wird. Die Bestandsbebauung wird damit jedoch weniger intensiv eingebunden als in der **Variante I**.

Grünkonzept

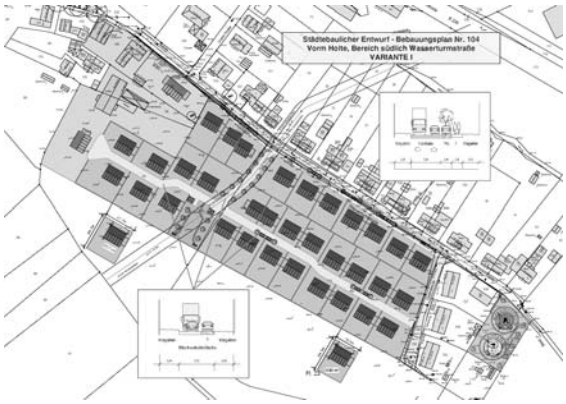
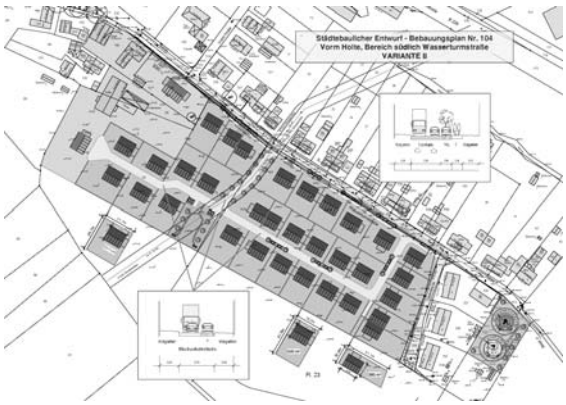
Beide Entwürfe sehen zwei öffentliche Grünflächen vor. Am östlichen Plangebietsrand soll am Standort des ehemaligen Wasserturmes ein **Spielplatz** entstehen. Bereits im

Spielflächenbedarfsplan (2002) wurde der Bedarf für einen Spielplatz an der Wasserturmstraße festgestellt. Für den gewählten Standort spricht die fußläufige Erreichbarkeit für alle Bewohner des Neubaugebiets sowie die aus Immissionsgründen konfliktarme Lage. Das Gelände des ehemaligen Wasserturmes soll zudem durch die Errichtung eines **Aussichtsturmes** attraktiviert werden. Die Größe der Fläche (1.080 m²) als auch die exponierte Lage des Grundstückes mit interessanten Fernsichtbeziehungen in die Bergische Landschaft sowie auf die Stadtsilhouette Radevormwalds, sprechen für eine multifunktionale Nutzung der Fläche. Im Bereich des Schutzstreifens, der das Plangebiet querenden Ferngasleitung, ist im Übergang des Neubaugebiets zum Landschaftsraum eine **Grünfläche** (rund 600 m²) geplant. Diese kann mit Sitzbänken bestückt werden und als weiterer Aussichtspunkt genutzt werden. Die Grünfläche ist ggf. für eine Überfahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen offen zu halten, so dass eine Bepflanzung nur in den Randbereichen erfolgen kann. Dies ist aber ohnehin nur beabsichtigt, da Sichtbeziehungen in die freie Landschaft nicht durch Bäume verstellt werden sollen. In nördlicher Fortsetzung des Schutzstreifens ist eine **Allee** vorgesehen, die den Haupteingangsbereich in das Neubaugebiet betonen soll. Gleichzeitig dient sie der Blickführung in Richtung Freiraum. Damit werden die sonst nicht nutzbaren (bebaubaren) Schutzstreifen der Ferngasleitung für eine ansprechende Durchgrünung des Plangebietes sinnvoll genutzt. Bei der Baumartenwahl sind ggf. Pflanzbeschränkungen des Leitungsträgers zu beachten. Der Straßenraum soll durch Bäume begrünt und gegliedert werden. In den Mischverkehrsflächen können diese mit Stellplätzen kombiniert werden. Der Querschnitt von 5,50 m lässt hier problemlos Baumstandorte zu. Entlang der Wasserturmstraße ist in südlicher Richtung ein selbständiger Pflanzstreifen mit Parkmöglichkeiten vorgesehen. Die Baumstandorte und Stellplätze sind hier in Abstimmung mit den geplanten Grundstückszufahrten zu wählen.

Erschließung

In beiden Entwürfen übernimmt die Wasserturmstraße als Anliegerstraße die Haupterschließung des Plangebiets, sie wird erstmalig ausgebaut und nach Süden verbreitert. Von der Wasserturmstraße erfolgt die Feinerschließung des Plangebietes. Als zentrale neue Erschließungsachse dient in beiden Entwürfen die Planstraße über den Schutzstreifen der Ferngasleitung. Diese hat für das Neubaugebiet nur Verbindungsfunktion, Grundstücke werden von ihr nicht erschlossen, wodurch ihr Alleecharakter besonders betont wird. Nach rund 50 m endet diese auf einem in West-Ost-Richtung verlaufendem Anliegerweg. Dieser mündet im Westen in eine Wendeanlage (Wendeschleife). Die Straßenquerschnitte als auch die Wendeanlage sind so bemessen, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug die Verkehrsflächen befahren kann. Bei der **Variante I** mündet der Anliegerweg in östlicher Richtung nach rund 150 m in die Oderstraße. Um den Straßenraum zu gliedern, die Geschwindigkeit zu reduzieren sowie einheitliche Grundstücksgrößen zu erhalten, wurden in den Anliegerweg zwei Versätze eingebaut. Die gewählten Netzelemente garantieren eine ruhige Wohnlage und die Möglichkeit auf der Straße zu spielen. Gebietsfremder Kraftfahrzeugverkehr kann ausgeschlossen werden. Die Ringerschließung (Schleifenstraße) macht zudem Wendefahrten entbehrlich. Die Ringerschließung in der **Variante I** nutzt die bestehende Oderstraße als Erschließungselement. Damit wird in diesem Entwurf die vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt. Der Anteil der neu zu erstellenden (Misch)Verkehrsflächen liegt hier um rund 6 % niedriger als bei der **Variante II**. Dafür wirkt der Straßenverlauf durch die lang gezogene Gerade uniform und eintönig. Diese Eintönigkeit wird in der **Variante II** durch die Anbindung einer neuen Erschließungsstraße an die Wasserturmstraße durchbrochen. Auch hier kann das Plangebiet – mit

Ausnahme der westlichen Stichstraße - durch eine Ringerschließung vollständig erschlossen werden. Das Plangebiet wird überwiegend durch neue Straßen erschlossen; ein Rückgriff auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur findet – bis auf die Wasserturmstraße – nicht statt. Dadurch wird das Neubaugebiet als kompakte und geschlossene Einheit wahrgenommen. Für den Besucherverkehr stehen in den Mischverkehrsflächen sowie einer kleineren Stellplatzanlage (6 Stellplätze) rund 10 Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund des höheren Erschließungsflächenanteils bei der **Variante II** kann dieser Wert hier auf rund 12 Stellplätze erhöht werden. Im Bereich der Wasserturmstraße könnten rund 8 Stellplätze geschaffen werden. Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dies entspricht einem Garagenplatz mit Aufstellfläche.

Variante I	**Variante II**
	

	Variante I	**Variante II**
Wohnbauflächen (neu)	ca. 15.350 m²	ca. 15.245 m²
Verkehrsflächen (neu)	ca. 1.835 m²	ca. 1.940 m²
Grünflächen (ohne Spielplatz)	ca. 850 m²	ca. 850 m²
Grundstücksgrößen	275 m² - 550 m²	275 m² - 550 m²
Baugebiet	WA	WA
Hausformen	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser
Vollgeschosse	I	I

Auf Wunsch können für die Beratungen in den Fraktionen die Pläne auch bunt und großformatig zur Verfügung gestellt werden (Kontakt: Herr Stratmann, Tel.: 02195/ 606-165, tobias.stratmann@radevormwald.de).