

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0445/2013

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	28.02.2013	Vorberatung
Rat der Stadt		Entscheidung

### **Bbauungsplan Nr. 104 a; Wohngebiet südlich der Wasserturmstraße Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbe- teiligung am 19.07.2012 eingegangene Anregung, bezeichnet als S 4**

#### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Radevormwald beschließt den in der als S4 bezeichneten Stellungnahme formulierten Anregungen und Bedenken nicht zu folgen.

#### **Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:**

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

#### **Erläuterung:**

Die Rechtsanwältin Frau Dr. Altenhofen nimmt im Auftrag zweier Anwohner der Wasserturmstraße umfangreich Stellung. Zusammenfassend dargestellt wird

- 1.) das Neubaugebiet für nicht erforderlich gehalten,
- 2.) ein fehlendes Stadtentwicklungskonzept bemängelt,
- 3.) das Abwägungsmaterial für unzureichend zusammengestellt gehalten, da
  - 3.a) die Belange des Landschaftsbildes und der Landschaftspflege unzureichend berücksichtigt wurden
  - 3.b) die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes unzureichend berücksichtigt wurde
  - 3.c) ein Gutachten zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen fehle
- 4.) festgestellt, dass das Planvorhaben einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG darstelle und dessen Ausgleich bezweifelt
- 5.) es für unklar gehalten, wie die Stadt die Vorfinanzierung der Planung und des Grundstücksankaufs bewerkstellige

- 6) und die Argumentation zweier im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung eingegangenen Stellungnahmen zum Gegenstand gemacht. Dort werden im Wesentlichen die bereits o. g. Argumente vorgebracht, als weiterer Aspekt wird eine Zunahme des Pendlerverkehrs befürchtet.

**Zu den Punkten 1.) und 2.)** ist festzuhalten, dass § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Gemeinden wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit jedoch ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum gegeben. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechen. Insofern die Einwender bemängeln, dass die Stadt keinen Nachweis geliefert habe, dass ein Bedürfnis für zusätzlichen Wohnraum bestehe, muss dem entgegengehalten werden, dass es gerade einer solchen „Bedarfsanalyse“ nicht bedarf um die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes zu rechtfertigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995 – 4 NB 21.95).

Wie die Einwender richtig darstellen, zielt die Stadt Radevormwald in Ihrer Begründung auf den erhöhten Wohnraumbedarf aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten und größeren Wohnflächen pro Person ab. Sie kritisieren jedoch gleichfalls dass diese Prognose nicht nachvollziehbar auf Zahlen und Fakten gestützt ist. Wie bereit erwähnt, hängt aber die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes eben nicht davon ab, dass eine spezifische Bedarfsanalyse für die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen erstellt wird. Nach Urteil des OVG Niedersachsen stellt vielmehr der Verweis auf die genannten Trends in der Haushaltsbildung eine ausreichende Begründung dar (vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 24. April 2007 - 1 KN 74/05). Diese Trends und die dazugehörigen langfristigen Prognosen sind Stand der Wissenschaft und haben Eingang in die gesellschaftliche und mediale Diskussion gefunden.

Genauso wenig kann das vom Einwender geltend gemachte Fehlen eines Stadtentwicklungskonzeptes als Beleg für eine nicht ausreichende Ermittlung des Bedarfs neuen Wohnraumes herangezogen werden. Dies wird schon aus der rechtlichen Stellung eines Stadtentwicklungskonzeptes deutlich: Denn dabei handelt es sich nicht um ein im Planungsrecht vorgesehenes formelles, also gesetzlich normiertes, Instrument der Stadtplanung, sondern lediglich um ein informelles Instrument, dessen Erarbeitung sinnvoll sein kann, aber letztlich im Ermessen der Stadt liegt.

Die Hinweise der Einwender in Bezug auf die „beachtliche“ Situation in anderen Neubaugebieten (Loh'sche Weide, Laaker Felder, Fontanestraße und Herbeck) kann nicht nachvollzogen werden. In der Loh'schen Weide sind keine drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits 61 von 74 Grundstücke (rd. 75 %; Stand Januar 2013) verkauft worden. Sieben weitere sind zurzeit reserviert. Auch für das Baugebiet Wasserturmstraße sind, obwohl noch kein Baurecht besteht, bereits zahlreiche Anfragen eingegangen.

**Die unter Punkt 3 getätigten** Aussagen sind insofern nicht nachvollziehbar, als das sie bereits zu einem Zeitpunkt getätigt werden, zu dem die Sammlung des Abwägungsmaterials noch nicht abgeschlossen sein kann. Die planungsrechtliche Abwägung findet durch den Rat der Stadt mit dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung - also am Ende des Planverfahrens - statt.

Die Einwender haben unter **3.a)** jedoch zu Recht darauf hingewiesen, dass die Belange des Umweltschutzes, darunter auch das Landschaftsbild, im Hinblick auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln sind und das Ergebnis dieser Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5; Abs. 7 BauGB i.V.m. § 2a Abs. 4 BauGB).

Im Bezug auf die von den Einwendern benannten attraktiven Fernsichtbeziehungen hat das BVerwG allerdings mehrfach geurteilt, dass das Interesse der Eigentümer von Wohngrundstücken, die Aussicht in eine bisher unbebaute Landschaft nicht beeinträchtigt zu

bekommen, nicht als schützenswerter privater Belang in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt werden muss (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, 4 NB 17/94).

Die Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes wurden zwischenzeitlich fachgutachterlich im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und die Auswirkungen der Planung auf eben jene bewertet. Nach fachgutachterlicher Einschätzung kommt dem Plangebiet bezüglich des Landschaftsbildes eine mittlere Bedeutung zu. Von besonderer Bedeutung sind die weitläufigen Ausblicke und Sichtbeziehungen in das Umland. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf Landschaft und Stadtbild verbunden.

Radevormwald verfügt aufgrund seiner Lage im „Bergischen“ über ein sehr attraktives landschaftliches Umfeld. Es ergeben sich durch die bewegte bergische Topographie in vielen Bereichen der Stadt, insbesondere auch an den Siedlungsändern, attraktive Fernsichtbeziehungen und landschaftlich reizvolle Ausblicke. Der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte Bedarf nach Bauland muss von der Stadt jedoch befriedigt werden um dem Einwohnerverlust entgegenzuwirken. Größere Entwicklungsflächen im Innenbereich der Stadt, in dem das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen würde, gibt es kaum. Die wenigen zurzeit vorhandenen und verfügbaren Flächen werden bereits mit anderen Projekten beplant (Wohnbaugebiet Sportplatz Jahnplatz; Wohnbaugebiet ehemaliger Schulstandort Blumenstraße; Grundversorgungsstandort Bergerhof/ ehemalige Bismarck-Werke). Dadurch ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit auch an den Siedlungsrandgebieten, trotz möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Wohnbaugebiete zu entwickeln.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung ausdrücklich auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Belange des Landschaftsbildes wurden in mehrfacher Weise über Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum einen werden Höhenbegrenzungen sowie Begrenzungen der zulässigen Geschosshöhe auf lediglich ein Vollgeschoss für die Neubebauung festgesetzt um Fernsichten und Blickbeziehungen durch zu hohe Baukörper nicht vollständig zu verbauen. Zum anderen werden an zwei Stellen im Plangebiet Grünflächen festgesetzt, die weiterhin einen Ausblick in die Ferne gewährleisten. Über die zwei in Nordost-südwestlicher Richtung verlaufenden Querstraßen werden Sichtbeziehungen auch von der Wasserturmstraße aufrechterhalten.

Für das Landschaftsbild wesentlich ist auch die Fernsicht aus der Landschaft auf den Siedlungsraum. Auch diesbezüglich wirken die oben genannten Festsetzungen im Bebauungsplan begünstigend. Durch die Festsetzung von Höhenbeschränkungen und zulässiger Vollgeschosshöhe, im südlichen Planungsgebiet auch durch die Festsetzung einer maximalen Baukörperbreite von 15 m, wird die optische Wirkung des Siedlungskörpers als räumliche Barriere abgeschwächt und ein maßvoller Übergang vom Freiraum in den Siedlungsraum erreicht.

Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht vermieden werden können, innerhalb des Plangebietes über Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. außerhalb des Plangebietes über das städtische Ökokonto vollständig ausgeglichen (Zu den ebenfalls formulierten Bedenken, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden kann, siehe Punkt 4).

Auch die von den Einwendern unter **Punkt 3.b)** geltend gemachte Funktion des Plangebietes zur Freizeitgestaltung und Naherholung, wurde in der Umweltprüfung berücksichtigt. Der Gutachter würdigt die auf der Wasserturmstraße verlaufenden Wanderrouten und Radwege. Darüber hinaus ist jedoch keine hervorzuhebende Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung gegeben. Eine Nutzung der Wasserturmstraße im Rahmen der

siedlungsnahen und landschaftsbezogenen Feierabenderholung ist nicht auszuschließen. Die überplanten Wiesen sind dagegen für eine entsprechende Nutzung aufgrund der umgebenden Weidezäune unzugänglich.

Die Einwender bemängeln unter **Punkt 3.c)** des Weiteren, dass das voraussichtlich zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht mittels Gutachten prognostiziert wurde. Sie bezweifeln, dass lediglich ein kaum merklich erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirkt wird und dass die Schallgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird auch die Planung für den Ausbau der Wasserturmstraße sowie die Planung der neuen Straßen im Plangebiet durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Die geplanten Ausmaße (Querschnitte) dieser Straßen entsprechen dabei den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können den entstehenden Verkehr aufnehmen. Dass der Bebauungsplan nicht zu einem übermäßigen Verkehrsaufkommen führen wird, lässt sich anhand einer einfachen Rechnung veranschaulichen.

Über die Wasserturmstraße werden inklusive des Neubaugebietes rd. 105 Wohneinheiten (WE) erschlossen. Es ergibt sich daraus ein voraussichtliches tägliches Verkehrsaufkommen von 739 Kfz (vgl. folgende Tabelle).

**Tabelle: Abschätzung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens auf der Wasserturmstraße (Eigene Berechnung)**

	Kennwerte in Deutschland <sup>1)</sup>	Vergleich Baugebiet Loh'sche Weide <sup>2)</sup>	Prognose Baugebiet Wasserturmstraße inkl. Bestandsbebauung
Wohneinheiten		140	105
Einwohner je Wohneinheit	2,0	3	3
Einwohner	-	420	315
Wege pro EW	3,4	3,5	3,5
Anzahl der Wege	-	1470	1103
Anteil der Wege mit dem MIV	58 %	70%	75 %
Pkw Besetzung	1,25	1,2	1,2
Güterverkehr	-	0,15 Fahrten / EW	0,15 Fahrten / EW
	-		
<b>Verkehrsaufkommen (DTV)</b>	-	<b>920</b>	<b>739</b>

<sup>1)</sup> vgl. Mobilität in Deutschland 2008; Statistisches Bundesamt 2010

<sup>2)</sup> vgl. Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrsgutachten Loh'sche Weide

Da die Wasserturmstraße eine Sackgasse ist und dies auch weiterhin bleibt, kommt zu dieser Zahl kein Durchgangsverkehr hinzu. Weiterhin ist zu beachten, dass der ermittelte Wert lediglich auf dem Streckenabschnitt „McDonalds“ erreicht wird. Im restlichen Gebiet verteilt sich das Verkehrsaufkommen auf die unterschiedlichen Straßenabschnitte und ist somit geringer.

Eine exakte prognostische Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms nach der 16. BImSchV kann im Einzelfall unterbleiben, wenn von vorneherein – etwa auf Grund einer einfachen Abschätzung – erkennbar ist, dass relevante Beeinträchtigungen nicht auftreten können. Bei typischen Anliegerstraßen mit einer täglichen Belastung von deutlich unter 1.000 Kfz/24h und ohne nennenswerten Lkw-Verkehr ist regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten (vgl. Kuschnerus 2010: Der sachgerechte Bebauungsplan: S. 242ff).

Unter Punkt 4 bezweifeln die Einwender, dass der Eingriff über das Ökokonto der Stadt vollständig ausgeglichen werden kann und stützen sich dabei auf einen Zeitungsartikel in der Rheinischen Post (Bergische Morgenpost) vom 26.01.2012.

Die Darstellung, die Stadt hätte einen Aufruf in der Tageszeitung verfasst, in der Sie um Meldung von verwendbaren Grundstücken für das Ökokonto bittet, ist nicht so zu verstehen, dass aktuell keine Ausgleichsflächen (mehr) zur Verfügung stehen. Selbstverständlich hat

die Stadtverwaltung im Sinne vorsorgenden Verwaltungshandelns prinzipiell Interesse an neuen Flächen für das Ökokonto. Einen akuten Flächenmangel gibt es jedoch nicht. Die geäußerten Bedenken sind daher unbegründet.

Die unter **Punkt 5** formulierten Zweifel an der Zwischenfinanzierbarkeit von Planung und Grundstückszwischenerwerb sind unbegründet, der Grundstücksankauf wurde zwischenzeitlich vollzogen. Zudem obliegt die städtische Haushaltsplanung dem Rat der Stadt Radevormwald und keinesfalls dem Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Die aus **Punkt 6** ableitbare befürchtete Zunahme des Pendlerverkehrs ist eine zutreffende Folge der Suburbanisation, würde aber für jedes Neubaugebiet gelten.

<b>Federführendes Dezernat:</b>	<b>Beteiligtes Dezernat:</b>	<b>Der Bürgermeister</b>
Dez. III		BM

Anlage: Stellungnahme S 4, Stellungnahme S 4.1, Stellungnahme S 4.2