

Jürgen Uebelgunn

An den  
Bürgermeister der Stadt Wetter  
Kaiserstr. 170  
58300 Wetter

6.3.2015

## **Betr.: Einwände und Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 68 Bebauungsgebiet „Auf dem Elberg“**

Zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 68 „Auf dem Elberg“ mache ich hiermit folgende Einwände und Anregungen:

### **1. Ziele des Vorhabens**

Ein Bebauungsplan zählt zusammen mit dem Flächennutzungsplan zu den Bauleitplänen. Zu den Bauleitplänen ist im § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch u.a. festgelegt:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

**Einwand: Von diesen Zielen wird in der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 68 „Auf dem Elberg“ nicht ein einziges angeführt. Vor allem das Gebot des § 1 BauGB, Stadtentwicklung vorrangig als Innenentwicklung zu betreiben, wird hier massiv missachtet.**

Begründet wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.68 dagegen damit, dass im aktuellen Flächennutzungsplan für die Stadt Wetter für das Planungsgebiet Wohnbebauung ausgewiesen ist und daraus ein **Entwicklungsgebot** abzuleiten sei. Weiterhin müsse der Bebauungsplan nunmehr aufgestellt werden, da der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss für das Projekt höchste Priorität beschlossen habe.

Der z.Z. gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche aus; damit sind die Voraussetzungen des FNP für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes gegeben. Wie allerdings aus dieser Angabe im FNP ein **Entwicklungsgebot** nach § 8 Abs. 2 BauGB herausgelesen werden kann (Seite 9, Kapitel 3.2 Flächennutzungsplan, letzter Absatz), erschließt sich nicht. Die Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB lautet: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich,

wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“ Gemeint ist mit dieser Bestimmung, dass Bebauungspläne im Rahmen der Bestimmungen des jeweiligen FNP entwickelt werden müssen.

Der mit Mehrheit im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss im Februar 2012 gefasste Beschluss, die Entwicklung der Wohnbaufläche „Auf dem Elberg“ auf den ersten Platz der Prioritätenliste zu setzen, entbindet die Stadt aber nicht von der Berücksichtigung der Pflichten und Gebote des § 1 Abs. 4 und 5 BauGB.

## **2. Von der Stadt verfolgte, aber nicht ausdrücklich genannte Ziele**

Bei früheren Bebauungsplänen (z.B. Sunderweg, An der Borg) haben Vertreter der Stadtverwaltung stets als Begründung für derartige Projekte die folgenden zu erwartenden positiven Effekte genannt:

### **2.1 Erhöhung der Einwohnerzahl**

Im Zuge der demographischen Entwicklung sinkt die Bevölkerungszahl in Wetter ständig und liegt aktuell unter 27.500 Einwohnern. Die Wohnbaumanahmen sollen diese Entwicklung abmindern. Der FNP gibt noch als Ziel die Beibehaltung einer Einwohnerzahl von 30.000 an.

**Einwand: Eine Erhöhung der Einwohnerzahl bzw. eine Verminderung des Rückganges der Einwohnerzahlen stellt keinen Wert an sich dar. Die im FNP ausgewiesene Zielgröße von 30.000 Einwohnern in Wetter muss gestrichen werden.**

### **2.2 erhohetes Aufkommen von Steuern und Zuwendungen**

Durch die Erhöhung (bzw. das langsamere Sinken ) der Einwohnerzahl soll ein erhohetes Aufkommen von Steuern und Zuwendungen und damit ein positiver Beitrag zum städtischen Haushalt generiert werden. Dieses Ziel wird von den Wohnbauprojekten aber nur sehr bedingt erreicht: Schlüsselzuweisungen, die stark von der Bevölkerungszahl (und den Schülern und Bedarfsgemeinschaften) abhängig sind, erhält die Stadt Wetter wegen ihrer hohen Steuerkraft sowieso nicht.

**Einwand: In jedem Fall übersteigt aber der Aufwand für neue Wohngebiete die Erträge aus zusätzlichen Steuern und Zuwendungen erheblich. Allerdings werden die zusätzlichen Investitionen und der zusätzliche Unterhaltungsaufwand zu einem beträchtlichen Teil auf die Allgemeinheit abgewälzt.**

### **2.3 erhöhete Kaufkraft**

Ein weiteres Ziel ist die Erhöhung der Kaufkraft und damit eine bessere Auslastung des Einzelhandels in Wetter.

**Einwand:Es ist abzusehen, dass die zukünftigen Anwohner „Auf dem Elberg“ sich bei ihren Einkäufen vorwiegend nach Bommern orientieren werden, wo ein gerade fertiggestelltes Einkaufszentrum bessere Einkaufsmöglichkeiten bietet als Wengern. Von den in der Begründung genannten Einkaufsmöglichkeiten in Wengern**

**„umfassendes Nahversorgungsangebot“ existieren inzwischen der genannte Supermarkt und und der Drogeriemarkt nicht mehr.**

## **2.4 Auslastung der Infrastruktur**

Die zusätzliche Auslastung bestehender Infrastruktur ist generell sinnvoll, weil dadurch der fixe Aufwand auf eine größere Zahl von Nutzern verteilt wird und damit der Aufwand je Nutzer sinkt. Voraussetzung ist aber immer das Bestehen von Leerkapazitaten.

### **2.4.1 Kanäle**

Bei den Kanälen gibt es keine Leerkapazität mehr: das Wohnbauprojekt „Auf dem Elberg“ erfordert den umfangreichen Ausbau der Kanalsysteme. Bedenklich ist allerdings, dass die derzeitige Planung vorsieht, das Schmutzwasser von den Straßen in einem Mischwassersystem mit dem Oberflächenwasser zu vermischen und letztlich in ein natürliches Gewässer (Opfersiepen) einzuleiten.

**Einwand: Es dürfen nur vollständig geklärte Abwasser in natürliche Gewässer eingeleitet werden. Die Abwasser sind daher vollständig zu klären.**

**Anregung: die Investitionsausgaben und der Betriebsaufwand für die zusätzlichen Kanäle müssen ausschließlich vom Investor getragen werden,**

### **2.4.2 Energie- und Wasserversorgung**

Aus der Begründung lässt sich nicht entnehmen, ob für das Bebauungsgebiet „Auf dem Elberg“ Gas-, Wasser-, Kommunikations- und Stromleitungen mit ausreichenden Querschnitten verfügbar sind. Ist das nicht der Fall, dann muss die Erschließung auch diese Versorgungsleitungen umfassen. Gas ist unverzichtbar, weil nach dem Klimaschutzkonzept der Stadt Wetter Ölheizungen nicht mehr in Frage kommen, das Aufstellen von 43 Flüssiggastanks aber auch keine Alternative ist. Es könnte auch eine Kraft-Wärme-Kopplung für das gesamte Bebauungsgebiet rentabel sein.

**Anregung: Durch Verhandlungen mit den Versorgungsunternehmen muss sichergestellt werden, dass die Bewohner des neuen Bebauungsgebietes Zugang zu Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsnetzen erhalten.**

### **2.4.3 Straßen**

Die jetzige Verkehrssituation rund um das geplante Bebauungsgebiet kann durchaus als problematisch angesehen werden. Sowohl der Teil der Holtkenstrae von der Einmündung in die Elberfelder Straße bis zum Plangebiet, wie auch der Teil der Holtkenstrae vom Planungsgebiet bis zur Einmündung Wittener Straße sind über längere Strecken so eng, dass ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW sowie stellenweise sogar zwischen Fußgänger und PKW nicht möglich ist, z.B. auf der Brücke über die ehemalige Bahntrasse. In abgeschwächter Form gilt das auch für den Deipenbecker Weg. Z.Z. ist die Befahrung der Holtkenstrae gerade noch möglich, weil die Anwohner extrem „vorausschauend“ fahren: die Anwohner halten systematisch an den wenigen Ausweichstellen an, wenn sich auf dem zu übersehenden Straßenabschnitt (ca. 200 m) ein entgegenkommendes Fahrzeug befindet.

Ebenso halten die Anwohner vor dem Überqueren der Brücke an den Verkehrsspiegeln an und fahren erst weiter, wenn kein entgegenkommendes Fahrzeug in Sicht ist. Diese (notwendige) Fahrweise führt zu sehr hohem Zeitaufwand bei der Durchfahrt und mithin zu geringen Durchfahrkapazitaten. In den Stoßzeiten (morgens 7.00 – 9.00 Uhr und nachmittags 15.30 – 17.30 Uhr) kommt es allerdings zu nennenswerten Wartezeiten. Laut Verkehrsgutachten wird das Planungsgebiet nur ein zusätzliches Fahrzeugaufkommen von 280 Kfz/24h generieren, eine nach Meinung der Gutachter unerhebliche Steigerung. Bezogen auf das derzeitige Aufkommen von 950 Kfz/24h ist das aber eine nicht unerhebliche Steigerung von knapp 30 %. Das ist untragbar, wenn man die o.e. Situation berücksichtigt.

Die Planung sieht nur eine Verbreiterung der Straßenabschnitte vor, die unmittelbar das Planungsgebiet begrenzen.. Die eigentlichen Engpässe (Holtkenstrae von der Einmündung in die Elberfelder Straße bis zum Planungsgebiet und Holtkenstrae vom Planungsgebiet bis zur Einmündung in die Wittener Straße, vor allem an der Brücke) bleiben erhalten und sind nicht in die Planung miteinbezogen. Im BauGB § 35 Abs. 1 steht dazu: „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es...“ (es folgen acht weitere detaillierte Bedingungen).

**Anregung: Die Holtkenstrae muss von der Einmündung der Elberfelder Str. bis zum Bruckenende so stark verbreitert und ausgebaut werden, dass PKW-PKW-Begegnungsverkehr unproblematisch möglich ist.**

**Anregung: Die Brücke über die ehemalige Bahntrasse muss ebenfalls so stark verbreitert werden, dass PKW-PKW-Begegnungsverkehr möglich ist. Zusätzlich muss für einen Bürgersteig auf der Brücke gesorgt werden.**

#### **2.4.4 Parkplätze**

Die Planung sieht vor, auf dem Planungsgebiet Parkplätze zu schaffen für die jetzigen Anwohner, die lang der Holtkenstrae parken und dadurch Engpässe bei der Durchfahrt durch die Holtkenstrae verursachen. Die Parkfläche für die neuen Anwohner im Planungsgebiet ist aber unzureichend: die Planer halten je Haus eine Garage und die Zufahrt zur Garage als Stellplätze für zwei Fahrzeuge je Haus für ausreichend. Der Planung liegt aber ein Bedarf von zwei Fahrzeugen je Wohneinheit (nicht Haus) zu Grunde. Da andererseits die Größe der geplanten Häuser auf maximal je zwei Wohneinheiten begrenzt ist, müssten mindestens vier Stellplätze je Haus vorgesehen werden.

**Einwand: Die Anzahl der Fahrzeug-Stellplätze im Plangebiet muss bedeutend erhöht werden.**

#### **2.4.5 Belästigungen während der Bauphase**

Die Planer gehen z.Z. von einer Bauzeit für die Siedlung von drei Jahren aus. Aus den Erfahrungen in Wetter heraus ist eher eine Bauzeit von 4 – 5 Jahren zu erwarten. . In dieser Zeit rechnen die Planer mit zusätzlichen 1.400 LKW-Bewegungen. In den beiden letzten Jahren der Bauphase erhöht sich die Verkehrsbelastung noch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen der neuen Anwohner und den zusätzlichen Baustellenverkehr für die letzten Baustellen. Es ist z.Z. noch nicht klar, ob ein Bau-LKW überhaupt die Brücke

passieren kann (Tragfähigkeit, Kurvenradius). Das gleiche gilt für den oberen Teil der Holtkenstrasse bis zur Einmündung in die Elberfelder Strasse. Einige Anwohner sprechen bereits vom Einsatz von Bau-Hubschraubern. In den vergangenen zwei Jahren hat eine einzige Baustelle auf der oberen Holtkenstrae, kurz vor dem Beginn der Wohnbebauung für ständige Belästigung gesorgt: der Bürgerbus wurde mindestens auf jeder dritten Fahrt durch Baustellenfahrzeuge, Lieferantautos, Erdarbeiten etc. zu einem 5 – 10 minütigen Stopp gezwungen. Übrigens haben die Bau-LKWs diese Baustelle im Rückwärtsgang von der Elberfelder Straße aus angefahren, weil keine Wendemöglichkeit bestand und die Brücke von diesen LKWs nicht benutzt werden könnte (Tragfähigkeit, Kurvenradius).

**Anregung: Für die Bauphase muss der geforderte Ausbau (Breite, Tragfähigkeit) der oberen Holtkenstrae inkl. Brücke abgeschlossen sein.**

#### **2.4.6 Kindertagesstätten und Schulen**

Die Kindertagesstätten und die Grundschule in Wengern scheinen noch genügend Reservekapazität für die zu erwartenden Kinder aus dem Planungsgebiet zu haben. Problematisch ist es für die weiterführenden Schulen. Wegen der neuen Realschule in Bommern werden sich sicher einige Eltern entschließen, ihre Kinder zu den Schulen in Bommern zu fahren.

#### **2.4.7 ÖPNV**

Z.Z. ist das Planungsgebiet nur mit dem Bürgerbus zu erreichen; normale Busse verkehren nur auf der Elberfelder Straße und der Wittener Straße. Zur Erreichung von Linienbussen sind nicht unerhebliche Wege zu Fuß zurückzulegen.

**Anregung: Die Planer müssten sich um die Anbindung an den ÖPNV kümmern.**

### **2.5 Wirtschaftliche Interessen des Investors**

Wie in öffentlicher Sitzung bekannt geworden, handelt es sich bei dem privaten Investor um die privatrechtliche Tochter eines öffentlich-rechtlichen Unternehmens, das zu 100 % in städtischem Eigentum steht. So sehr auch die wirtschaftlichen Erfolge von städtischen Unternehmen von Interesse für den Rat und seine Ausschüsse sein mögen: diese Wirtschaftsinteressen sind nicht Bestandteil des Katalogs der Ziele von Bauleitplänen im BauGB. Auf keinen Fall können sie in einem Abwägungsprozess über die in § 1 BauGB genannten Ziele berücksichtigt werden. Zudem ist zu befürchten, dass die Verfolgung wirtschaftlicher Interessen von städtischen Unternehmen u.U. dazu führt, dass nicht die notwendigen Maßnahmen (Ausbau der Erschließungsstraßen, Bruckenerweiterung), sondern nur die mit Hinblick auf den Projekterfolg bezahlbaren Maßnahmen geplant werden. Wenn die erforderlichen Maßnahmen den wirtschaftlichen Projekterfolg gefährdet, darf die Baumaßnahme nicht in Angriff genommen werden.

§ 35 Abs. 1 sagt dazu: „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn...“. § 35

Abs. 3 ergänzt: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben...4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung und Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,...“

**Einwand: Nach dieser Vorschrift ist das Bauvorhaben unzulässig.**

### **3 Notwendige Korrekturen des Bebauungsplanentwurfs bei Berücksichtigung der Ziele von Bauleitplänen**

#### **3.1 Entwässerung**

Im Planungsgebiet ist die in Wetter in Bebauungsgebieten übliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, wie das Gutachten zur Entwässerung zeigt. Aber auch, wenn das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser über noch zu bauende Kanäle abgeleitet wird, verschlechtert sich die Situation der unterhalb des Planungsgebietes wohnenden Bürger erheblich: es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Oberflächenwasser über die versiegelten Flächen z.T. den Hang hinab fließt und sich dadurch die Situation von jetzt schon häufiger feuchten Kellern weiter verschlechtert.

**Anregung: durch zusätzliche Drainage im Hang soll die Situation der „Altanwohner“ verbessert und nicht, wie zu befürchten, durch das neue Wohnprojekt verschlechtert werden.**

#### **3.2 Lebensraum geschützter Tiere**

Im Gutachten wird angeführt, dass zwar im Planungsgebiet keine geschützten Tierarten gefunden worden sind, dass sich das Gebiet aber sehr als Jagdgebiet oder als Gebiet zur Nahrungsaufnahme geschützter Tiere eignet. In der Tat nisten seit langem am Deipenbecker Weg Kauze und Fledermäuse. Es kann als sicher angenommen werden, dass allein durch die starke und lange Lärmbelästigung während der Bauphase die Tiere vertrieben werden. Außerdem wird das Wohnbauprojekt den Lebens- und Jagdraum der Tiere stark einschränken.

**Einwand: das BauGB § 1 Abs. 6 fordert aber, „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,...“ Das geplante Bauvorhaben verstößt eklatant gegen die genannten Vorschriften.**

#### **3.3 Weitere Verringerung landwirtschaftlicher Fläche**

Durch das geplante Bauvorhaben wird die landwirtschaftliche Fläche in Wetter um 2,8 ha verringert. Das steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Ziffer 8 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...8. die Belange ... b) der Land- und

Forstwirtschaft...“

**Einwand: die Verringerung der landwirtschaftlichen Fläche kann nicht hingenommen werden, sondern muss durch Ausgleich an anderer Stelle mindestens kompensiert werden.**

### **3.4 Zusätzliche finanzielle Belastung der Bürger durch das neue Bauvorhaben**

Wie schon oben erwähnt, könnte der private Investor interessiert sein, einen Teil der Ausgaben für Investitionen und einen Teil des Aufwandes für den laufenden Betrieb auf die Allgemeinheit abzuwälzen. Die Bürger würden dann zusätzlich zu den Belästigungen durch die sehr lange Bauphase, das auf Dauer erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch den erheblichen Eingriff in die Landschaft auch noch mit zusätzlichen finanziellen Lasten erheblich beschwert.

**Anregung: Es muss sichergestellt sein, dass sämtliche Ausgaben für Investitionen und sämtliche Aufwändungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Projekts, die von dem Projekt verursacht werden, auch von den Investoren getragen werden.**

#### **4. Fazit**

**Ohne die angeregten erheblichen Korrekturen erscheint das Projekt nicht durchführbar. Aber auch unter Einbeziehung dieser Korrekturen darf das Projekt nicht realisiert werden, da es massiv gegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches verstößt.**

Jütgen Uebelgünn