

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0147/2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.04.2015	Entscheidung

47. Änderung des Flächennutzungsplanes; Wohngebiet Jahnplatz
hier: Erläuterung der wesentlichen Planinhalte; Aufstellungsbeschluss sowie
Beschluss der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)
BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §
4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes; Wohngebiet Jahnplatz und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

☐ Ja	☒ Nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	☐ Ergebnisplan	☐ Finanzplan
Haushaltsmittel	☐ stehen zur Verfügung	☐ stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

In den vergangenen Jahren konnten die von der Stadt Radevormwald neu entwickelten Wohngebiete erfolgreich vermarktet werden. In den Neubaugebieten Wasserturmstraße und Loh'sche Weide sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Trotz der tendenziell rückläufigen Bevölkerungszahl besteht in Radevormwald nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen:

Die Größe der Privathaushalte in Deutschland sinkt. Dieser Trend wird bereits seit Ende der 1950er Jahre beobachtet. Die Einpersonenhaushalte stellen in Deutschland seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar und ihr Anteil nimmt weiterhin kontinuierlich zu. Es leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland soll bis 2030 von 2,04 (2009) auf 1,88 bis 1,97 Personen/ Haushalt weiter fallen. Trotz sinkender Einwohnerzahlen werden somit neue Wohneinheiten benötigt (demographisch

bedingte Neubauchnachfrage).

Zudem können die Wohnansprüche vieler Haushalte nicht durch den Bestand gedeckt werden, da dieser in qualitativer Hinsicht, z.B. aufgrund Größe, Grundriss, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik, energetischer Zustand, allgemeiner Zustand der Bausubstanz, o.ä. nicht zu den heutigen Anforderungen passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

Die Stadt Radevormwald möchte Bauwilligen daher auch zukünftig Grundstücke für Neubauvorhaben anbieten. Die Entwicklung von Neubaugebieten dient dabei im Wesentlichen zwei Zwecken:

Zum einen soll die Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnformen innerhalb der einheimischen Bevölkerung befriedigt und eine ansonsten drohende verstärkte Abwanderung verhindert werden. Zum anderen soll durch Neubaugebiete auch Personen und Familien außerhalb Radevormwalds ein adäquates Angebot an Grundstücken bzw. Wohnungen gemacht werden. Beide Aspekte zielen darauf ab, den über lange Jahre negativen Wanderungssaldo der Stadt zu stabilisieren. 2014 konnte die Stadt Radevormwald erstmals seit 1999 wieder einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen. Die Erfahrungen der zuletzt entwickelten Wohngebiete Loh'sche Weide und Wasserturmstraße haben gezeigt, dass rd. 30 % der Grundstücke durch Auswärtige erworben werden. Aber auch bei einem Erwerb der Grundstücke durch Einheimische kann es zu Zuzügen durch Auswärtige in die dadurch im Stadtgebiet freiwerdenden Wohnungen (Kaskadenumzüge) und damit zu weiterer, indirekter Zuwanderung kommen.

Die Stadt Radevormwald ist grundsätzlich bestrebt die städtebauliche Entwicklung auf die Innenbereiche zu lenken und ein Ausufern der Siedlungsstruktur in den Freiraum soweit möglich zu minimieren. Da Radevormwald in der Vergangenheit bereits sehr kompakt gewachsen ist und Neubaugebiete häufig auf ehemals gewerblich oder industriell genutzten, innenstadtnahen Arealen entwickelt wurden, gibt es heute nur noch sehr wenige größere Bereiche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen, welche sich für eine Baulandentwicklung eignen. Der Jahnplatz ist - wenn auch am Rande so doch noch innerhalb des Siedlungsgefüges gelegen - eine dieser Flächen.

Der Jahnplatz wurde 1958 errichtet und entspricht heute nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Wettkampf- und Trainingsstätte. Aufgrund eines starken Gefälles - es bestehen Höhenunterschiede innerhalb der Nutzfläche von z.T. mehr als 2 m - ist ein regulärer Wettkampfbetrieb nicht sicherzustellen. Der lose Tennenbelag verbindet sich zudem nicht mehr mit der Oberfläche, die zum Teil erhebliche Löcher aufweist. Unterbau und Deckschicht sind nicht DIN-gerecht und weitestgehend zerstört. Die Verkehrssicherheit der Sportnutzfläche ist aus diesen Gründen nicht mehr gewährleistet und durch die Sportfachverbände für den Wettkampfsport gesperrt.

Bereits im Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Radevormwald aus dem Jahr 1990 wurde ausgeführt, dass der Jahnplatz aufgrund seines äußerst schlechten Zustandes aus dem Sportstättenbestand herausfallen wird. Die notwendigen Sanierungsarbeiten wären aufgrund ihres Umfanges baugenehmigungspflichtig. Aufgrund der sich im Baugenehmigungsverfahren neu stellenden Lärmschutzfrage und den gestiegenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Sportanlagen wäre zum Schutz der in den 60er und 70er Jahren entstandenen umliegenden Wohnbebauung eine zeitliche Einschränkung des Spiel- und Sportbetriebes in einem solchen Maße erforderlich, dass eine sinnvolle Nutzung des Platzes nicht mehr möglich ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Radevormwald beschloss am 19.03.2007 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes 98 – Wohngebiet Jahnplatz –. Zu einer zeitnahen Durchführung der Planung kam es jedoch nicht, da zunächst die Wohngebiete Loh'sche Weide und Wasserturmstraße entwickelt

wurden. Darüber hinaus musste zunächst der Neubau des Sportplatzes am Schulzentrum Herrmannstraße bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Die Auswahl des Jahnplatzes als Standort für ein Neubaugebiet hat im Vergleich zu einem Standort im Freiraum verschiedene Vorteile: Der Jahnplatz befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Radevormwald, sodass kein Zwischenerwerb notwendig ist. Die gesamte planbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit von der Stadt Radevormwald abgeschöpft werden. Außerdem hält sich der Erschließungsaufwand aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsanlagen und dem direkten Zugang zum städtischen Kanalnetz in Grenzen. Die Anlage einer äußeren Erschließung ist nicht notwendig. Die innere Erschließung kann sparsam und damit kostengünstig ausfallen.

Konfliktfrei ist die Überplanung des Jahnplatzes nicht: Durch die westlich des Jahnplatzes vorhandene Tennisanlage werden Immissionskonflikte geschaffen (heranrückende Wohnbebauung) welche im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gelöst werden müssen. Durch die Entwicklung des Neubaugebietes entfällt zudem eine bisher der Allgemeinheit zugängliche Freifläche.

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Neubaugebiet steht die derzeitige Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Flächennutzungsplan entgegen. Um einen Bebauungsplan für das geplante Baugebiet aufstellen zu können, muss daher der Flächennutzungsplan geändert und der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Bezirksregierung hat ihre Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 05.01.2015 erteilt.

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
III		

Anlage: Änderungsbereich, Änderungsbereich – Bestand, Änderungsbereich – Planung, Begründung