

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0161/2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.06.2015	Entscheidung

### Bebauungsplan Nr. 98, Wohngebiet Jahnplatz

**hier: Vorstellung von drei städtebaulichen Entwürfen, Auftrag an die Verwaltung, auf Grundlage der Variante 3 einen Bebauungsplanvorentwurf zu erarbeiten**

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung einen Bebauungsplanvorentwurf auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, Variante 3 zu erarbeiten.

#### Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

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

#### Erläuterung:

In seiner Sitzung am 28.04.2015 hat dieser Ausschuss die Aufstellung der 47. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Vorbereitung der Nutzung des Jahnplatzes als Wohngebiet.

Ab September 2015 soll parallel zu dem weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch der Bebauungsplan, welcher die konkrete Bebaubarkeit des Jahnplatzes verbindlich regelt, aufgestellt werden. Idealerweise sollte zu diesem Zeitpunkt ein Bebauungsplanvorentwurf vorliegen. Der (damalige) Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr hatte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 – Wohngebiet Jahnplatz – bereits am 19.03.2007 beschlossen.

Das geplante Baugebiet ist räumlich auf die Fläche des ehemaligen Sportplatzes sowie dessen Randbereiche beschränkt. Gespräche mit dem TSV Radevormwald - Nutzer der westlich angrenzenden Tennisanlage - über die mögliche Verlagerung der Tennisanlage mit dem Ziel, auch diesen Bereich als Wohnbaugebiet entwickeln zu können, haben zu keinem tragbaren Ergebnis geführt.

Für die Bebauungsplanung bedeutet dies, dass der durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Tennisanlage entstehende Immissionskonflikt zu lösen ist. Praktikabel ist dieses auf zwei Arten möglich: Die erste Möglichkeit ist die Errichtung einer Lärmschutzbebauung. Dazu wird eine riegelartiger Gebäudekörper zwischen der Tennisanlage und dem restlichen Wohngebiet errichtet, welcher den von der Tennisanlage ausgehenden Lärm abschirmt. Das Gebäude selber muss an seiner der Tennisanlage zugewandten Seite über architektonische oder bautechnische Lärmschutzmaßnahmen verfügen. Diese Variante hat den Nachteil, dass zuerst ein Bauherr für ein solches Gebäude gefunden werden müsste. Die Lärmschutzbebauung muss zeitlich vor der Errichtung weiterer von Sportlärm betroffener Gebäude erfolgen. Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei der der Tennisanlage zugewandten Lage des Baukörpers um die Westseite, also die Nachmittags- und Abendsonnenseite handelt, was die Investorensuche nicht vereinfachen dürfte.

Die zweite Möglichkeit ist die Errichtung einer Lärmschutzwand. Dies ist zwar mit zusätzlichen Kosten verbunden, hat jedoch den Vorteil, dass die Stadt den Zeitpunkt der Realisierung selber bestimmt. Sobald die Lärmschutzwand errichtet ist, können auch die Grundstücke bebaut werden. Derzeit geht die Verwaltung davon aus, dass die Lärmschutzwand eine Höhe von ca. 5 – 6 m haben muss.

Im Folgenden werden drei städtebauliche Entwürfe vorgestellt, welche Unterschiede und Gemeinsamkeiten aufweisen. Gemeinsam ist den Varianten die Anlage eines gestuften Waldrandes, eines Kleinkinderspielplatzes sowie die Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern:

Unmittelbar nördlich an das Baugebiet grenzt Wald an. Die dort vorhandenen Bäume sind bis zu 15 m hoch. Die Kronen der sportplatznahen Bäume ragen bis zu 5 m in den Platzbereich hinein. Damit sind allgemeine Nachteile wie Schattenwurf und Laubfall, aber auch konkrete Gefährdungen durch Windbruch verbunden. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist daher vorgesehen bis zu einer Tiefe von rd. 15 m hinter der Sportplatzgrenze einen gestuften Waldrand im Rahmen einer Durchforstung anzulegen. Dabei werden hohe und starkwachsende Nadel- und Laubbäume wie z. B. Bergahorn, Linde, und Esche entfernt. In dem betroffenen Bestand sind bereits schwachwüchsiger Laubgehölze, die sich für eine Waldrandgestaltung eignen, vorhanden, Nachpflanzungen weiterer Sträucher und Bäume zweiter Ordnung werden punktuell durchgeführt. Zur Entwicklung des dichten, geschlossenen Waldrandes wird zunächst ein erhöhter Pflegeaufwand betrieben werden müssen, jedoch wird so langfristig das Aufkommen von großkronigen Gehölzen vermieden und der Verkehrssicherungspflicht entlang der künftigen Wohnbauflächen genüge getan.

In allen Entwürfen ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen, da im Spielflächenbedarfsplan der Stadt Radevormwald für den Bereich des Jahnplatzes eine Unterdeckung mit Spielplätzen der Kategorie C (Kleinkinderspielplatz) dargestellt ist.

Die Erfahrung der vergangenen Baugebiete zeigt, dass derzeit neben den klassischen Einfamilienhäusern auch kleinere (möglichst barrierefreie) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nachgefragt werden. Da der südliche Bereich, unmittelbar an der Friesenstraße aufgrund seiner Topographie für den Einfamilienhausbau ohnehin nur bedingt geeignet ist, wurden hier in allen Entwürfen kleine Mehrfamilienhäuser vorgesehen (2 Vollgeschosse). In einem Bebauungsplan kann die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zwar nicht festgesetzt werden, jedoch hat die Stadt Radevormwald als Grundstückseigentümerin die Möglichkeit derartige Vorgaben in die Kaufverträge aufzunehmen.

Die drei entwickelten Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Lage der Erschließung. Die grundsätzliche Bebauungsstruktur ist in allen Varianten vergleichbar. Im südlichen Plangebiet sind die schon angesprochenen kleinen Mehrfamilienhäuser platziert. Entlang der östlichen Friesenstraße sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Im inneren Bereich

des Plangebietes orientieren sich Einfamilienhäuser um einen zentralen Platz, welcher gleichzeitig als Wendemöglichkeit dient.

Die gewählte Erschließung mittels Stichstraße und Wohnhof ist die flächenmäßig sparsamste und damit kostengünstigste Möglichkeit. Der Anteil neu zu errichtender Verkehrsfläche an der Gesamtfläche des Baugebietes umfasst je nach Variante lediglich rd. 6 - 8 %.

In **Variante 1** erfolgt die Erschließung von der südlichen Friesenstraße. Die Lage der Stichstraße ist so gewählt, dass das Höhenniveau der Friesenstraße und das des Jahnplatzes in etwa gleich ist, sodass die Straße weitestgehend eben verläuft. Variante 1 ermöglicht statt der Errichtung von Einzelhäusern im westlichen Planbereich auch die Errichtung einer Lärmschutzbebauung. In der Variante 1 wird die vorhandene Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes erhalten, wodurch einer geringerer ökologischer Ausgleich erforderlich wird, sich gleichzeitig jedoch die veräußerbare Grundstücksfläche vermindert. Auch hier wäre, analog zu dem oben bereit geschilderten Vorgehensweise für den nördlichen Waldbereich, eine Durchforstung und die Entfernung von Bäumen erster Ordnung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, welche Kosten verursacht.

In der **Variante 2** erfolgt die Erschließung von der östlichen Friesenstraße. Bei dieser Variante fällt die geringste Verkehrsfläche an. Variante 2 ermöglicht ebenso wie Variante 1 die Errichtung einer Lärmschutzbebauung im westlichen Planbereich.

In **Variante 3** erfolgt die Erschließung wie auch in Variante 1 von der südlichen Friesenstraße. Hier verläuft die Straße jedoch unmittelbar entlang der Tennisanlage bzw. der Lärmschutzwand, wodurch bereits ein Abstand zu den Wohngrundstücken entsteht. Hier ist zudem der Kleinkinderspielplatz in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen, was sich günstig auf die Lärmsituation auswirkt, da die Wohnbebauung von der Tennisanlage abrückt. In Variante 3 ist die Errichtung einer Lärmschutzbebauung aufgrund der Erschließung jedoch nicht möglich.

Die städtischen Kosten/ Einnahmen der beschriebenen Varianten unterscheiden sich nicht gravierend: Nach groben Schätzungen wären bei Realisierung der Variante 1 Einnahmen in Höhe von rd. 1,0 Mio. €, bei der Variante 2 von rd. 1,3 Mio. € und bei der Variante 3 von rd. 1,2 Mio. € für den städtischen Haushalt möglich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Variante 3 zu entwickeln: Diese verhindert zwar den aktiven Lärmschutz durch die (an diesem Standort als eher problematisch eingeschätzte) Lärmschutzbebauung. Nur in dieser Variante grenzt jedoch die Lärmschutzwand direkt an öffentliche Flächen und wäre somit, z.B. für Wartungsarbeiten, frei zugänglich. Zudem besteht nur hier die Option, über diese Erschließungsvariante künftig (ggf. nach einer späteren Nutzungsaufgabe) auch die angrenzenden Tennisplätze für Wohnbauzwecke erschließen zu können.

Die kostengünstigste bzw. ertragsreichste Variante 2 dagegen hat den Nachteil, dass die Erschließung des Wohnhofes über eine Stichstraße erfolgen würde. Die Verkehrsabwicklung des Wohngebietes Jahnplatz würde in diesem Fall größtenteils über das Endstück der „Sackgasse“ Friesenstraße Nord gebündelt erfolgen.

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
III		BM

Anlage: Städtebauliche Entwürfe, 3 Varianten