

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0287/2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.04.2016	Entscheidung
Rat der Stadt	21.04.2016	Entscheidung

BP Nr. 98; Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 10.11.2015 eingegangene Stellungnahme, bezeichnet als S 1

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Radevormwald beschließt den in der als S 1 bezeichneten Stellungnahme formulierten Bedenken nicht zu folgen.

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:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.10.2015 bis einschließlich dem 09.11.2015 statt. Von den Bürgern ist eine Stellungnahme eingegangen. In diesem als S 1 gekennzeichneten Schreiben dokumentieren 2 Personen ihr grundsätzliches Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, indem sie Bedenken gegen die Überplanung und deren Folgen formulieren.

Bedenken werden gegen die **Kalkulation des Baugebietes** erhoben, sie ist nach Recherchen der IG Jahnplatz nicht haltbar. Die Verwaltung hat bisherige Kalkulationen „nach bestem Wissen und Gewissen“ erarbeitet und bei deren Vorlage immer wieder betont, dass es sich dabei nur um grobe Schätzungen handeln kann, die sich (erst) im Verlauf des Planungs- und Bauprozesses (immer) weiter konkretisieren lassen. Unabhängig davon ist ein finanzieller Gewinn durch die Baugebietsausweisung zwar wünschenswert, jedoch kein städtebauliches Ziel, welches bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre. Bebauungspläne werden aufgestellt sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung - nicht für den städtischen Haushalt - erforderlich ist. Es entspricht den stadtentwicklungspolitischen Grundsätzen der Stadt Radevormwald, Bauwilligen Grundstücke für Neubauvorhaben anbieten zu können.

Die Hinweise der Bürger bezüglich des fehlenden „Nachweises“ der echten Zuzüge in den

letzten Neubaugebieten ist nicht korrekt: So wurde in der Begründung (Stand frühzeitige Beteiligung) unter Punkt 1.2 (Seite 4) dargelegt, dass die Grundstücke in den Neubaugebieten Loh'sche Weide und Wasserturmstraße zu rd. 30 % von Auswärtigen erworben wurden. Stand dieser Angabe war April 2015. Nunmehr sind in beiden Baugebieten alle Grundstücke verkauft. Unter Berücksichtigung aller Grundstücksverkäufe wurden 27 von 103 Grundstücken (26 %) an Auswärtige verkauft. Die Angabe wurde in der Begründung (Stand Beschluss Offenlage) aktualisiert. Weiterhin lautete (und lautet weiterhin) die Aussage in der Bebauungsplanbegründung relativ allgemein unter Punkt 5.2, dass, soweit das Neubaugebiet zum Zuzug bisher nicht in Radevormwald ansässiger Personen führt, die Gemeinde Einnahmenezuwächse aus der Lohn- und Einkommenssteuer erhält.

Die Bedenken gegen **Planungen** generell können nicht nachvollzogen werden: Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 wurde erstmals die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen in den einzelnen WA- Gebieten festgesetzt. Die geschilderten Vorgänge zur Planung in der Ritter-von-Halt-Straße sind nicht bekannt.

Zu den **Opfern für die 32 Wohneinheiten** zählen gemäß den geäußerten Bedenken der Anwohner die (teilweise) entfallenden Grünstrukturen sowie der Fortfall der öffentlich zugänglichen Freifläche.

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatschG hat der Planungsträger (hier die Stadt Radevormwald) bei einem Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehen Fachplans vorgenommen werden soll – in diesem Fall ist dies der Bebauungsplan – den Ort, die Art, den Umfang und Ablauf sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

Die Stadt Radevormwald hat das Landschaftsplanungsbüro Sven Berkey mit der Erarbeitung des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragt. Im Rahmen der Bestandsbewertung nach dem „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ (Ludwig, 1991) wurde auch die Wertigkeit der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume ermittelt und einbezogen.

Im Sinne des § 6 (5) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes werden die durch die Planung in Anspruch genommenen Bäume im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Biototyp BD 72 / BD 73 berücksichtigt und als Eingriff in Natur und Landschaft in die Bilanzierung eingestellt. Gemäß der Bilanzierung von Kompensationsbedarf und -Umfang im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags muss gemäß der Eingriffsregelung der Kompensatorische Ausgleich in Höhe von insgesamt 72.107 Wertpunkten erfolgen.

Dass in einem Siedlungsraum jede zugängliche Feifläche einem gewissen Nutzungsdruck unterliegt und deren Wegfall von Nutzern bedauert wird, ist der Verwaltung bewusst. Allerdings liegt der ehemalige Sportplatz eher am Siedlungsrand und es gibt in der näheren Umgebung verschiedene Sport-, Spiel-, und Freiflächen, die ebenfalls für die Freizeitbetätigung zur Verfügung stehen. Daher wird in diesem Fall der notwendigen Wohnbaulandbereitstellung ein höheres Gewicht zugemessen.

Weiterhin werden Bedenken gegen die **Parksituation, Verkehrssituation, Rettungsfahrzeuge** geäußert und die Anzahl der bereitgestellten öffentlichen Stellplätze bemängelt.

Im Bebauungsplanentwurf sind Stellplätze lediglich nachrichtlich dargestellt. Nach Erarbeitung der Straßenplanung ist davon auszugehen, dass künftig 14 öffentliche Stellplätze innerhalb des Neubaugebietes entstehen werden. Zudem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Bauantragsverfahren 1,5 Stellplätze je

Wohneinheit nachzuweisen sind (0,5 Stellplätze mehr als die Richtzahl von Stellplätzen je Wohnung gemäß Anlage Nr. 51.11 VV BauO NRW.) Es ist grundsätzlich die Aufgabe des Bauherrn, die für sein Bauvorhaben benötigten Stellplätze auf seinem Grundstück herzustellen.

Öffentliche Parkplätze sind zwar generell auch von den Grundstückseigentümern nutzbar, dienen jedoch vorwiegend den Besuchern des Gebietes. Die Stadt ist nicht verpflichtet auf Kosten der Allgemeinheit öffentlichen Parkraum für die Grundstückseigentümer vorzuhalten.

Abschließend formulieren die Stellungnehmenden ihre Bedenken bezüglich der **Bodenbeschaffenheit**. Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass verwitterter Fels, welcher den Bodenklassen 6 und 7 zuzuordnen ist, in Tiefen von 0,4 m bis 3,6 m beginnt. Diese Bodenbeschaffenheit ist typisch für das Bergische Land und nicht grundsätzlich hinderlich für eine Bebauung, wenngleich es die Baugrundherstellung aufwendiger macht.

Die Befürchtung, dass durch die Baugründung oder Tiefbauarbeiten im verwitterten Fels Schäden an Nachbargebäuden entstehen könnten, ist nachvollziehbar aber nicht belegbar: Die oben genannten Baugrundverhältnisse sind typisch für das Bergische Land und auch in anderen Baugebieten auf Radevormwalder Stadtgebiet vorzufinden. Der Stadtverwaltung ist nicht bekannt, dass durch Bauarbeiten in Neubaugebieten jemals Schäden an bestehenden Gebäuden aufgetreten wären.

Anlage: Als S 1 gekennzeichnete Stellungnahme, eingegangen am 10.11.2015