



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0220/2011

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr | 09.06.2011 | Entscheidung |

38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorm Holte, Wasserturmstraße - 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, Stadtentwicklung und Verkehr beschließt gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorm Holte, Wasserturmstraße - und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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 Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohneigentumsbildung ist im Stadtgebiet ungebrochen groß. Das zuletzt erschlossene Neubaugebiet Loh'sche Weide ist bereits zu großen Teilen vermarktet: Von 74 Baugrundstücken sind lediglich noch 6 verfügbar, 48 Grundstücke sind verkauft, für 20 Grundstücke liegen Reservierungen vor. Der dritte und letzte Bauabschnitt ist Ende 08/2011 bebaubar. Damit ist das städtische Baulandangebot im Stadtgebiet erschöpft. Mit der 38. Flächennutzungsplanänderung soll nun zeitnah die Entwicklung eines neuen Baugebiets planerisch vorbereitet werden. Für Herbst/Winter ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geplant.

Die Stadt Radevormwald ist mit deutlichen Einwohnerrückgängen konfrontiert. Für eine

stabile Einwohnerentwicklung sind auch künftig zwingend neue Baugebiete zu erschließen. Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen wird durch das Anwachsen der Haushaltszahlen (Singularisierung, Individualisierung) sowie einem Wohnflächenmehrkonsum auch noch mittelfristig zusätzlicher Wohnraum benötigt. Durch Präferenzverschiebungen der Haushalte - bspw. durch Wohneigentumsbildung und qualitative Anforderungen an die Wohnungsbestände wie höhere Wohnflächen und veränderte Zuschnitte der Wohnung - ist zudem eine Nachfrageverschiebung hin zu anderen Wohnungstypen zu beobachten. Diese veränderte Nachfrage kann nur teilweise aus dem Bestand bzw. der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen oder dem Baulandgewinn durch Abriss nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände bedient werden. Dies führt dazu, dass selbst bei stagnierenden Haushaltszahlen neue Wohnungen gebaut werden müssen. Der Umbau des Wohnungsbestandes ist daher eine zentrale Aufgabe der Zukunft. Dieser Prozess ist aber sehr langwierig, so dass mittelfristig zwingend neue Baugebiete erschlossen werden müssen, um nicht weiterhin Einwohner zu verlieren.

Der demographische Wandel erzwingt jedoch Zurückhaltung bei der Siedlungsflächen-erweiterung und beim Wohnungsneubau sowie die Konzentration baulicher Aktivitäten auf integrierte und langfristig tragfähige Standorte. Daher ist der Standort an der Wasserturmstraße besonders geeignet. Mit seiner integrierten, siedlungsschließenden Lage, attraktiven (Fern-) Sichtbeziehungen sowie einer vorhandenen technischen Haupterschließung bietet er zahlreiche Gunstfaktoren für die Siedlungsentwicklung. Das Baugebiet passt hierbei optimal in das kommunale Baulandmanagement, bei dem zukünftig kleine Baugebiete zum Einsatz kommen sollen, die zeitlich gestaffelt entwickelt werden können und über das Stadtgebiet verstreut liegen. So kann eine möglichst große Vielzahl von Wohnangeboten (Bauformen, Lagen, Grundstücksgrößen, Preisen, etc.) vorgehalten werden. Mit der als Ortsrandarrondierung geplanten Flächennutzungsplanänderung soll die Wohneigentumsbildung im Ein- und Zweifamilienhausbereich unterstützt werden.

Die bislang dargestellte Wohnbaufläche südlich der Wasserturmstraße ermöglicht bislang nur eine Straßenrandbebauung. Um die Potenziale des Standortes bestmöglich nutzen zu können und einen eindeutigen Siedlungsabschluss zum Freiraum bilden zu können, soll die dargestellte Wohnbaufläche um rund 1 ha nach Süden erweitert werden. Dies ist zugleich die einzige neu dargestellte Wohnbaufläche im Freiraumbereich. Die anderen neu dargestellten Wohnbauflächen überplanen lediglich unbebaute § 34er-Bereiche, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Im Osten des Änderungsbereiches wurden zudem einige kleine bisher nicht bebaute Wohnbauflächen zurückgenommen und dem Freiraum zugeschlagen. Hier soll der Siedlungsbereich nicht erweitert bzw. ausgefranst werden. Zudem spricht hier die Nähe zu einer Hochspannungsleitung gegen eine Siedlungserweiterung.

| Federführendes Dezernat: | Beteiligtes Dezernat: | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | |
| Unterschrift Datum | Unterschrift Datum | Unterschrift Datum |

Anlage: 38. FNP-Änderung (Bestand), 38. FNP-Änderung (Planung), Begründung