Stadt Radevormwald
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0231/2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	08.09.2011	Vorberatung
Rat der Stadt		Entscheidung

38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorm Holte, Wasserturmstraße - Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB; Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.07.2011 eingegangene Stellungnahme, gekennzeichnet als S1

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Radevormwald beschließt den in der als S1 bezeichneten Stellungnahme formulierten Anregungen 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:

Der Einwender - so lässt sich zusammenfassend darstellen -

a) hält die Notwendigkeit weitere Neubaugebiete bei sinkenden Einwohnerzahlen für nicht nachvollziehbar
b) vermisst ein Stadtentwicklungskonzept, welches sich umfassend mit der künftigen Einwohnerentwicklung und dem künftigen Wohnungs- und Wohnflächenbedarf auseinandersetzt und
c) beklagt die Zerstörung und Verbauung der Landschaft und der einzigartigen Aussicht durch das geplante Neubaugebiet.

Zu a) Vereinfacht dargestellt fragen nicht Einwohner sondern Haushalte Wohnungen nach. Die Zahl der Haushalte wird, da die durchschnittliche Haushaltsgröße durch eine Zunahme

der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie eine Abnahme der Mehrpersonenhaushalte seit Jahren sinkt, trotz Bevölkerungsrückgang zumindest mittelfristig noch steigen. Zudem gibt es neben der demografisch bedingten Neubaunachfrage auch eine qualitativ bedingte Neubaunachfrage. Durch diese sind nicht nur faktische Wohnungsabgänge zu ersetzten, es wird auch immer eine Gruppe von Haushalten geben, für die nur ein Neubau in Frage kommt.

Zudem sind Wohnungen ortsfest (immobil), extrem langlebig und hochgradig individuell (Größe, Ausstattung, Grundriss, Lage). Im Vergleich zu anderen Märkten ist ein Marktausgleich nicht realisierbar, weshalb eine Verrechnung von Defiziten (z. B. senioren-, singlegerechte Stadtwohnungen) und Überhängen (z. B. Geschosswohnungsbau „Auf der Brede“) nur bedingt möglich ist.

Die Stadt Radevormwald verfügt im Kreisvergleich über ein sehr geringes Baulandangebot, was auch in der vom Einwender zitierten Wohnungsmarktanalyse des Oberbergischen Kreises (empirica, 2008) bestätigt wird. Der berechtigten Sorge, zu viel Bauland zu entwickeln, so dass in absehbarer Zeit nicht alles vollständig vermarktet werden kann und sich die Planungs- und Entwicklungskosten als Fehlinvestitionen herausstellen, begegnet die Stadt Radevormwald durch eine nachfrageorientierte, kleinteilige und stufenweise Entwicklung von Baugebieten. Auch praktiziert sie seit langem ein aktives Baulandmanagement, indem sie Baurecht nur auf gemeindeeigenen Grundstücken schafft. So kann eine Refinanzierung der Kosten über den Verkaufspreis stattfinden.

Mit jedem Neubaugebiet entstehen zwangsläufig Folgekosten für den städtischen Haushalt. Die Höhe der Folgekosten fällt durch die in großen Teilen bereits vorhandene technische Infrastruktur in der Wasserturmstraße, im Vergleich zu Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“, günstig aus. Zudem hilft das Neubaugebiet im Umfeld Unterauslastungen in der sozialen Infrastruktur aufzufangen.

Die Rahmenbedingungen für eine Belebung der Wohnungsnachfrage sind derzeit günstig, wie auch die aktuelle hohe Nachfrage im Baugebiet Loh´sche Weide zeigt. Mit dem aktuellen Konjunkturaufschwung hat die Grundstücksnachfrage angezogen. Gerade junge Menschen und Familien gilt es zu binden. Diese sichern mit ihren Steuereinnahmen die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Stadt. Bauwillige Familien, die in Radevormwald kein passendes Baugrundstück finden, ziehen ins Umland.

Zu b): Im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Radevormwald ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept aufzustellen. Durch den zunehmende Funktionsverlust der Radevormwalder Innenstadt wurde dieser breite Ansatz in einem ersten Arbeitsschritt auf die Entwicklung der Innenstadt fokussiert: Mit dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt sowie dessen Förderung über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird zur Zeit ein personal- und zeitintensives Projekt bestritten wird, das für die Zukunft der Stadt Radevormwald richtungweisend sein wird.

Die bedarfsgerecht Ausweisung kleinerer Neubaugebiete findet parallel statt: Es wird nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten entstehen, die den Immobilienmarkt nicht übersättigen werden. Wie bereits dargelegt, ist kurz- bis mittelfristig mit einer Belebung der Grundstücksnachfrage zu rechnen, auf die es vorbereitet zu sein gilt. Bis auf wenige Restgrundstücke im Baugebiet Loh´sche Weide kann die Stadt Radevormwald zur Zeit Bauwilligen keine Baugrundstücke anbieten. Bis an der Wasserturmstraße faktisch gebaut werden kann, wird allein aufgrund der Dauer der Bauleitplanaufstellungsverfahren noch Zeit ins Land gehen. Eine nicht bedarfsgerechte Baulandbereitstellung wird weitere Bevölkerungsverluste zur Folge haben.

Das geplante Neubaugebiet an der Wasserturmstraße steht in keinem kausalen Zusammenhang mit der Schließung der Grundschule Blumenstraße. Auch die Zunahme des Pendlerverkehrs sowie die Bereitstellung von Gewerbeansiedlungsflächen stehen in keinem Bezug zu der hier zur Stellungnahme anstehenden Flächennutzungsplanänderung.

Zu c) Klarstellend muss angemerkt werden, dass die 38. Flächennutzungsplanänderung nicht erstmals eine Bebauung der südlich an die Wasserturmstraße angrenzenden Flächen ermöglicht, dieses war seit Inkraftreten des gültigen Flächennutzungsplanes Ziel der Stadtentwicklung. Lediglich die Tiefe der hier planungsrechtlich möglichen Wohnbaufläche wird etwa verdoppelt.

Die reizvolle Aussicht von der Wasserturmstraße aus Richtung Süden zumindest teilweise auch weiterhin Wanderern und Radfahren, also den Nutzern der Straße bzw. eines öffentlichen Weges zu erhalten wird ein Ziel eines zu erarbeitenden Städtebaulichen Entwurfs sein, an den sich wiederum das Bebauungsplanaufstellungsverfahren anschließt.

Für die Anwohner der Wasserturmstraße stellt die Freihaltung der Aussicht im öffentlichen Baurecht keinen Schutzgegenstand dar, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belanges fehlt. Im Allgemeinen muss jeder Grundstückseigentümer in Bezug auf die Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken und die damit verbundene Beschränkung seiner Aussicht damit rechnen, "dass so etwas geschieht".

Federführendes Dezernat:	**Beteiligtes Dezernat:**	**Der Bürgermeister**
Unterschrift **Datum**	**Unterschrift** **Datum**	**Unterschrift** **Datum**

Anlage: Stellungnahme S1