

SA

Stadt Radevormwald
Herr Dr. Korsten
Hohenfuhrstraße 13

42477 Radevormwald



Radevormwald, 25.07.2011

Betreff: Planung eines Neubaugebietes in Radevormwald
Gebiet Vorm Holte / Oderstraße

Sehr geehrter Herr Dr. Korsten,

wie aus der Rheinischen Post, Regionalausgabe Radevormwald, zu entnehmen, plant die Stadt Radevormwald ein weiteres Neubaugebiet. Dieses Neubaugebiet wird in einem landschaftlich einzigartig gelegenen Gebiet geplant, unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet der Nachbargemeinde. Zumindest nach durchgeführter Literaturrecherche lässt sich kein für mich nachvollziehbarer Bedarf für ein weiteres Neubaugebiet in schönster Lage feststellen.

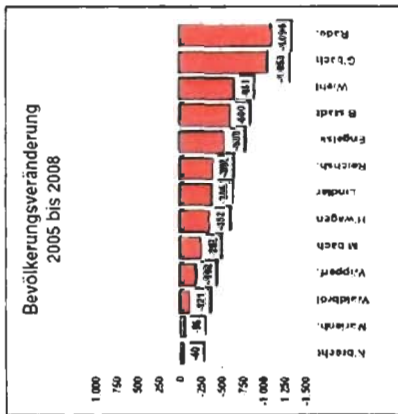
Die Stadt Radevormwald hat in den letzten 30 Jahren umfangreiche Neubaugebiete geplant und erschlossen, ohne eine nachhaltige und gleichbleibende Bevölkerungsdichte zu halten. Dies ergibt sich u.a. aus dem Demographiebericht 2010 des Oberbergischen Kreises. Die Stadt Radevormwald steht hier an letzter Stelle, bei stark sinkender Einwohnerzahl.

Dieses geplante Neubaugebiet reiht sich ein in eine Vielzahl geplanter und ausgeführter Neubaugebiete im Stadtgebiet während der letzten 31 Jahre - bei sinkender Bevölkerungszahl.

Als Neubaugebiete wären hier u.a. zu nennen:

- Neubaugebiet Keilbeck/Brede
- Herkingrade
- Herbeck, 2 Neubaugebiete

- Bahnstraße, ehem. Raybestos
- Nordstadt III
- Fontanestraße
- Loh'sche Weide



Gesamtaldo 2005, 2008

Stadtteil	2005	2008
Nordstadt	48	43
Marienfeld	58	47
Waldbröl	47	43
Nordstadt-Westfalen	162	158
Wipperf.	182	178
L. Wieden	288	273
Keilbach	134	134
Oberbergischer Kreis	872	872
Gemeinschaft	1183	1183
Hohenfuhrweg	282	278
M. Weich	219	219
W. Weich	487	487
Engelsk.	433	433
Bergmannsd.	300	300
Radevormwald	1.396	1.396

Quelle: Demographiebericht des Oberbergischen Kreises 2010

Wie aus dem o.g. Bericht, der Tabelle und Grafik ersichtlich stellt sich kein unmittelbares Erfordernis von zusätzlichen Baugebieten in der Stadt Radevormwald dar. Die Flächen und Gebäude sind zwangsläufig bei einem Bevölkerungswegzug vorhanden. Die Schaffung neuer Baugebiete und Gebäude ist zumindest langfristig betrachtet von Nachteil. Die Allgemeinkosten werden bei einer Vergrößerung des Stadtgebietes steigen, da mehr Straßen gereinigt, instandgesetzt oder geräumt werden müssen. Es stellt sich ebenfalls die Frage, warum die Grundschule Blumenstraße zwingend geschlossen werden musste um fast nebenan ein neues Baugebiet für Familien zu errichten.

2.2 Bevölkerung und Wanderungen

2.2.1 Einwohnerentwicklung im Abwärtsrutsch: Zuzug von Familien bleibt aus

Im Oberbergischen Kreis leben am 1.1.2008 (Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, LDS) 286.801 Einwohner. Gegenüber dem 1.1.1998 ist die Bevölkerungszahl damit zwar in den letzten zehn Jahren um insgesamt -2.900 gewachsen, der Trend ist aber abwärts gerichtet. Das Geburtendefizit wächst. Seit 2001 sterben im Oberbergischen Kreis jedes Jahr mehr Einwohner als geboren werden. Eine Erklärung hierfür liefert die Betrachtung der Altersstruktur. Von über 80.000 Personen im typischen Familiengründungsalter (20 bis unter 40-Jährige) im 1990 ist die Zahl im Jahr 2007 auf

unter 65.000 zurückgegangen. Damit wird die potenzielle Elterngeneration immer kleiner, so dass selbst bei konstanten Geburtenziffern die Zahl der Geburten rückläufig ist.

Tabelle 1: Veränderung der Altersstruktur im Oberbergischen Kreis 1990-2007

OBK	1990	1995	2000	2005	2006
unter 20 Jahre	61.244	53.545	47.359	47.189	45.795
20 bis unter 40 Jahre	90.600	82.909	78.907	71.762	69.751
40 bis unter 60 Jahre	97.321	79.825	72.598	61.416	61.496
60 bis unter 75 Jahre	38.251	41.122	49.448	42.182	45.722
75 Jahre und älter	14.683	18.947	20.148	23.267	23.675
insgesamt	202.278	206.914	208.112	206.356	206.405

OBK	1990	1995	2000	2005	2007
unter 20 Jahre	15.299	13.043	10.612	10.185	9.435
20 bis unter 40 Jahre	49.666	42.565	38.307	31.762	27.522
40 bis unter 60 Jahre	57.321	41.100	35.281	28.416	24.978
60 bis unter 75 Jahre	19.351	20.241	24.241	20.174	21.822
75 Jahre und älter	4.685	6.064	6.715	8.331	8.463
insgesamt	106.312	123.013	115.156	98.869	89.201

Quelle: * DN NRW, Eigenrecherche. Angaben jeweils zum Jahresende.

Besonders auffallend im Oberbergischen Kreis (OBK) ist aber, dass auch der Wanderungssaldo immer kleiner wird. Bis 2001 war er noch deutlich positiv, seitdem sinkt er jedes Jahr ab und ist seit 2005 nun sogar negativ. Insgesamt wandern damit inzwischen mehr Menschen aus dem Kreis ab als hinzuzuziehen (vgl. Abbildung 7, S. 14). Deutlich positiver hingegen verläuft die Entwicklung in den wirtschaftlich und

Quelle: Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis 2008, Auftraggeber: die oberbergischen Sparkassen

Es lässt sich hierbei nicht erkennen ob die Stadt Radevormwald ein Konzept zur Stadtentwicklung erstellt hat. Sollte ein solches Konzept vorliegen, so bitte ich um Zusehung dieses Stadtentwicklungskonzeptes, um dieses auch mit den offiziellen Entwicklungszahlen des Kreises und des Landes NRW abgleichen zu können. Sollte die Stadt Radevormwald ohne ein langfristiges Konzept vorgehen, so sollte dieses Neubaugebiet vorerst nicht verwirklicht werden.

In diesem Konzept ist ebenfalls der Leerstand an Wohnraum zu berücksichtigen. Durch den seit Jahrzehnten fortwährenden Ausbau von Neubaugebieten werden die altbestehenden Gebiete zwangsläufig an Attraktivität verlieren. Dies lässt sich nicht durch Programme beheben. Es entsteht ein deutlicher Wohnraumüberschuss. Durch die weniger attraktiven älteren Stadtgebiete wird in diesen auch weniger saniert, abgerissen und erneuert. Die Errichtung neuer Häuser auf neuem Baugrund ist deutlich preiswerter. Die Stadt Radevormwald geht hier auch entschieden gegen die Empfehlungen des Landes Nordrhein-Westfalens und weiterer NGOs vor, die eine weitere Zersiedelung von Stadtgebieten, auch mangels Bedarfs, ablehnen.

Durch das Neubaugebiet Vorm Holte wird eines der schönsten, auch für die Allgemeinheit nutzbaren, Gebiete für immer zerstört. Angrenzend zum jetzt geplanten

Wohngebiet wurde auch aufgrund der einzigartigen Lage ein Wanderweg entlang der Wasserturmstraße angelegt. Auch vor Anlegung dieses Wanderweges war die Straße aus gutem Grund durch Wanderer und Fahrradfahrer stark frequentiert. Bei Errichtung des Neubaugebietes ist der Blick verbaut.

In diesem Bereich ist ein Neubaugebiet seitens der Stadt Radevormwald geplant. Aufgrund der in Radevormwald einzigartigen Aussicht führen hier Wanderwege vorbei.



Aufgrund der deutlich wachsenden Forcierung der Planung des neuen Gebiets drängt sich der Eindruck auf, dass die Planung der Neubaugebiete weniger dem Erfordernis von weiteren Bauflächen sondern der Erlangung eines finanziellen Gewinns geschuldet ist. Eine Konzeptionierung des bestehenden Altbestandes einschl. Leerstandes ist hierbei zwangsläufig weniger interessant.

Baulandgewinn durch Abriss: Identifizierung von Beständen mit niedrigen baulichen und energetischen Qualitätsstandards, aber in zentralen Lagen (z.B. einfache Geschosswohnungsbaugebiete).

Hier ist ein Abriss der Bestände mit anschließendem Neubau von eigenheimadäquaten Bautypologien sinnvoll. Oberste Priorität sollten Gebiete haben, bei denen erste Anzeichen von Leerstand und eine Unterauslastung von Infrastrukturen erkennbar werden. Die Finanzierung solcher Projekte kann sich als schwierig herausstellen, da die Abbruchkosten der Bestände zu geringeren Bodenwerten führen und die Haus- und Grundstückseigentümer oftmals das Interesse an einem

Verkauf verlieren. Zukünftig wird es daher besonders wichtig sein, öffentliche Mittel gezielt einzusetzen und Umbaustراتيجien einzuleiten, bevor das Quartier durch zu starke Imageverluste entwertet wird

Baulücken mobilisieren: Wohnungsbaureserven in bereits bestehenden Bebauungsplänen - sog. Baulücken - eignen sich ebenfalls als attraktive zukünftige Baulflächen, da sie in integrierten Nachbarschaften und in bereits erschlossenen Gebieten liegen. Leider haben nur wenige Kommunen im Oberbergischen Kreis genaue Angaben zur Baulückenanzahl. Noch weniger lässt es sich ermitteln, in welchem Umfang diese künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen können, da die meisten Baulücken in privatem Besitz sind und aus den unterschiedlichsten Gründen vorgehalten werden. Eine aktive Baulückenmobilisierung gibt es derzeit noch nicht. Es ist Aufgabe der Kommune, eine Übersicht über alle Baulücken (in Form eines Baulückenkatasters, wie es die Gemeinden Gummersbach, Marienheide und Wiehl bereits aufgebaut haben) zu erstellen, um die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen und Baulflächen zu mobilisieren.

Quelle: Wohnungsmarktbericht Oberbergischer Kreises 2010

Weiterhin wurde eine umfangreiche Ausdehnung von Industrieflächen vorangebracht, die jedoch teilweise seit mehreren Jahren zwar vorgesehen, jedoch nicht bebaut wurden. In Teilen werden diese Industrieflächen auch nur durch innerstädtische Umsiedlung genutzt, z.B. das Aldi-Zentrallager. Nach dem Umzug aus dem Bestandsbau in den Neubau werden dementsprechend weitere bebaute Industrieflächen leer stehen. Die neuen Industriegebiete wurden zwar in landwirtschaftlich genutzten, aber unbebauten Gebieten errichtet. Auch hier muss seitens der Verwaltung ein Konzept unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geschäfts- und Bevölkerungsentwicklung vorliegen. Die sichtbare Landschaftszerstörung durch die Stadt Radevormwald bei gleichzeitig sichtbarer Nichtnutzung erschließt für den Bürger ansonsten nicht.

Bei jedem Neubaugebiet ist ebenfalls die Verkehrssituation zu berücksichtigen. Bereits jetzt muss der Gesamtverkehr durch das komplette Stadtgebiet geführt werden. Dieser setzt sich zwangsläufig aus dem Lastverkehr und dem Personennahverkehr zusammen. Die Verkehrsbelastung auf der B229 ist erheblich. Diese Belastung wird, sofern die Bevölkerung nicht parallel zu den verfügbaren Arbeitsplätzen wächst, zwangsläufig noch ansteigen. Die angrenzenden Städte haben die Neubaugebietsexpansion der Stadt Radevormwald schon kritisch begutachtet. Wie aus der Grafik ersichtlich, sind die Pendlerzahlen in beide Richtungen deutlich angestiegen.

Berufspendler 1970 - 2008						
Gebiet	Eingpendler			Auspendler		
	27.05.1970	25.05.1987	30.06.2008	27.05.1970	25.05.1987	30.06.2008
Bergneustadt	1.888	2.368	2.960	1.284	2.777	4.129
Engelskirchen	1.250	2.238	3.402	1.714	3.673	4.720
Gummersbach	5.520	9.792	16.232	3.042	6.166	9.036
Hückeswagen	923	1.504	2.541	1.838	3.336	3.882
Lindlar	393	1.592	3.019	1.868	3.791	5.056
Marienheide	1.357	2.056	2.019	1.078	2.117	3.431
Morsbach	523	997	2.729	807	1.673	2.147
Münchwald	310	1.040	1.967	1.570	2.667	4.770
Radevormwald	448	1.860	3.808	2.357	3.864	4.414
Reichshol	539	1.218	3.286	2.042	3.513	4.962
Waldbröl	1.870	2.841	2.486	1.232	2.140	4.476
Wiehl	1.702	3.903	6.948	1.800	4.186	5.765
Wipperfurth	1.258	2.091	3.145	1.659	2.852	4.049
Oberbergischer Kreis	18.286	33.500	54.503	22.294	42.475	60.338

1. 2008 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer

Quelle: Amt für Kreis- und Regionalentwicklung, Stand 2010, Oberbergischer Kreis, Gummersbach

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Erfordernis weiterer Neubaugebiete nicht nachvollzogen werden kann. Einzigartige Naturflächen werden hier unwiederbringlich zerstört. Ein Nachweis auf das Erfordernis der Neubaulflächen wird nicht erbracht.

Aus vorgenannten Gründen lege ich gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans Einspruch ein. Diese Änderung ist bis zur Vorlage eines langfristig angelegten Stadtentwicklungskonzeptes zurückzustellen. Ein Erfordernis dieser Änderung ist seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar dargestellt. Ich bitte, dieses Schreiben an die Ratsfraktionen weiterzuleiten.

Für vorhandene Leerstände sollte ein Konzept erstellt werden, um unnötige weitere Neubaugebiete bei sinkender Bevölkerungszahl zu vermeiden.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß