



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0232/2011

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

38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorm Holte, Wasserturmstraße - Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.07.2011 eingegangene Stellungnahme, gekennzeichnet als S2

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Radevormwald beschließt den in der als S2 bezeichneten Stellungnahme formulierten Anregungen und 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:

Der Einwender beklagt im wesentlichen die Zerstörung und Verbauung der Landschaft durch das geplante Neubaugebiet. Er verweist auf die einzigartige Aussicht und den Erholungswert der Fläche **(a)**. Weiterhin sieht er aufgrund sinkender Einwohnerzahlen in Radevormwald keinen Bedarf für ein weiteres Neubaugebiet. Bereits mit den in der Vergangenheit vermarkteten Neubaugebieten konnte der Bevölkerungsrückgang nicht gestoppt werden. Vielmehr fordert er, sich dem Wohnungsbestand anzunehmen und diesen an die Markterfordernisse anzupassen **(b)**. Seiner Meinung nach stelle das geplante Baugebiet keine Ortsrandarrondierung dar, sondern könne nur als Zersiedelung angesehen werden **(c)**. Zudem würde der Pendlerverkehr zunehmen, die nächstliegende Grundschule würde geschlossen, Bauunternehmer aus Radevormwald könnten die Neubauten in der kurzen Zeit nicht errichten und mit der Erschließung neuer Bauflächen würden für die Stadt neue Folgekosten entstehen, die künftig von immer weniger Einwohnern zu tragen seien.

Zu a): Im öffentlichen Baurecht stellt die Freihaltung der Aussicht 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". Insbesondere, wenn die Nachbargrundstücke in Richtung der Aussicht bereits im FNP als

Baufläche dargestellt sind – wie dies mit einer straßenbegleitenden Wohnbaufläche entlang der Wasserturmstraße bereits seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 1977 der Fall ist – kann auf den Bestand der Aussicht nicht vertraut werden. Eine bestehende ungehinderte Aussicht in die freie Landschaft ist lediglich eine Chance, die jedoch grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Lediglich wenn auf die Unverbaubarkeit einer Aussicht vertraut werden konnte (z. B. durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan) kann das Grundstück situationsberechtigt sein. Eine derartige Situationsberechtigung ist jedoch für die Grundstücke entlang der Wasserturmstraße nicht ableitbar.

Die reizvolle Aussicht von der Wasserturmstraße aus Richtung Süden zumindest teilweise auch weiterhin Wandern 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.

Zu b): Der derzeit zu beobachtende Einwohnerrückgang führt nicht unmittelbar zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage. Trotz sinkender Einwohnerzahlen findet auch noch zukünftig eine quantitative Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen statt. Das Haushaltswachstum wird noch ein bis zwei Jahrzehnte andauern. Der Trend zur Individualisierung und Singularisierung führt dazu, dass mehr Wohnraum nachgefragt wird und die Wohnfläche pro Person steigt. Ebenso stützt der ungebrochene Trend zur Wohneigentumsbildung die Wohnflächennachfrage. Zwischen 2015 und 2020 wird mit einem temporären Zuwachs der Bautätigkeit im Eigentumsmarkt gerechnet. Dieser Zuwachs ist zum einen auf die zeitlich verzögerte Eigentumsbildung der mittlerweile 45-bis 60-Jährigen aus dem „Geburtenberg“ der 1960er Jahre zurückzuführen. Zum anderen führt der Markteintritt des Nachwuchses des „Geburtenberges“ als Wohnungsnachfrager ab ca. 2016 dazu, dass dieser „Geburtenhügel“ sich stabilisierend auf die Wohnungsnachfrage bzw. den Neubaubedarf niederschlägt.

Gerade junge Menschen und Familien gilt es zu binden. Diese sichern mit ihren Steuereinnahmen die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Stadt. In der Konkurrenz um die knapper werdenden jungen Familien gilt es schlicht „besser“ zu sein als die Konkurrenz. Es bedarf besonderer Anstrengungen, sie trotz zunehmender Wahlmöglichkeiten auf den Wohnungsmärkten und trotz starker interkommunaler Konkurrenz als Bewohner zu halten. Hier setzt das Neubaugebiet „Wasserturmstraße“ an, das als familienfreundliches Baugebiet konzipiert wird und die Nachfrage nach Wohneigentum decken soll.

Zu bestehenden Immobilien ist festzuhalten, dass deren Qualitätssicherung und Qualitätssteigerung grundsätzlich die Aufgabe der jeweiligen Eigentümer ist, die Kommune kann hier wenig Einfluss nehmen. Allein durch Wohnumfeldverbesserungen sowie die Aufwertung der Infrastruktur kann sie die Attraktivität von Wohngebieten steigern, was die Stadt Radevormwald im Bereich der Innenstadt im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes zur Zeit realisiert.

Zu c): Die neu dargestellte Wohnbaufläche wird im Westen von der Ansiedlung Vorm Holte, im Norden von der Bebauung an der Wasserturmstraße und im Osten von der Bebauung an der Oderstraße umgrenzt, so dass faktisch eine Ortsrandarrondierung vorliegt.

Das geplante Neubaugebiet an der Wasserturmstraße steht in keinem kausalen Zusammenhang mit der Schließung der Grundschule Blumenstraße. Auch die Zunahme des Pendlerverkehrs hat räumliche und gesellschaftliche Ursachen, die durch die Stadtentwicklung nur marginal beeinflussbar sind. Abgesehen davon, dass bis zum faktischen Bau von Häusern an der Wasserturmstraße allein auf Grund der Dauer der gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahren noch einige Zeit vergehen wird, ist die alleinige „Beschäftigung“ von Radevormwalder Bauunternehmern kein Ziel des Städtebaus.

Anlage: Stellungnahme S2