TOP-Nr:

Bauverwaltungsamt

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0904/2020/2

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat der Stadt	23.03.2021	Entscheidung

43. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohngebiet Karthausen –
hier: Abwägung und Beschluss über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2019 eingegangene Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis

Beschlussentwurf:

Es wird beschlossen, den Bedenken und Anregungen der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis 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 Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis äußert Bedenken und lehnt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Karthausen ab. Sie begründet die Stellungnahme durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang und leitet damit die nicht notwendige Inanspruchnahme weiterer Flächen für Wohnzwecke ab. Darüber hinaus wird auf den unwiederbringlichen Verlust von ca. 11 ha landwirtschaftlich genutztes Grünland hingewiesen.

Hinsichtlich der geäußerten Bedenken aufgrund des angenommenen fehlenden Wohnraumbedarfs kann darauf hingewiesen werden, dass in den vergangenen Jahren die von der Stadt Radevormwald neu entwickelten Wohngebiete erfolgreich vermarktet werden konnten. In den letzten Neubaugebieten Wasserturmstraße und Jahnplatz sind keine städtischen Grundstücke mehr verfügbar. Trotz der tendenziell rückläufigen Bevölkerungszahl besteht in Radevormwald nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen:

Die Größe der Privathaushalte in Deutschland sinkt. Dieser Trend wird bereits seit Ende der 1950er Jahre beobachtet. Die Einpersonenhaushalte stellen in Deutschland seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar und ihr Anteil nimmt weiterhin kontinuierlich zu. Es leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland soll bis 2030 von 2,03 (2020) auf 1,99 – 1,93 (2030) Personen/ Haushalt weiter fallen. Trotz

sinkender Einwohnerzahlen werden somit neue Wohneinheiten benötigt (demographisch bedingte Neubauchnachfrage).

Zudem können die Wohnansprüche vieler Haushalte nicht durch den Bestand gedeckt werden, da dieser in qualitativer Hinsicht, z.B. aufgrund Größe, Grundriss, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik, energetischer Zustand, allgemeiner Zustand der Bausubstanz, o.ä. nicht zu den heutigen Anforderungen passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

Die Stadt Radevormwald möchte Bauwilligen daher auch zukünftig Grundstücke für Neubauvorhaben anbieten. Die Entwicklung von Neubaugebieten dient dabei im Wesentlichen zwei Zwecken:
Zum einen soll die Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnformen innerhalb der einheimischen Bevölkerung befriedigt und eine ansonsten drohende verstärkte Abwanderung verhindert werden. Zum anderen soll durch Neubaugebiete auch Personen und Familien außerhalb Radevormwalds ein adäquates Angebot an Grundstücken bzw. Wohnungen gemacht werden. Beide Aspekte zielen darauf ab, den in den letzten Jahren negativen Wanderungssaldo der Stadt entgegenzuwirken.

Eine durchgeführte regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Teilraum Nord des Oberbergischen Kreises, Sonderauswertung für die Stadt Radevormwald, kommt zu dem Ergebnis, dass die Bandbreite der möglichen Bauleistung in Radevormwald zwischen 30 und 50 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 liegt[1]. Das geplante Baugebiet Karthausen mit den beiden Bauabschnitten dient der Deckung des mittelfristig erwarteten Wohnraumbedarfs. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Teilraum Nord des Kreises zuletzt schneller gestiegen als das Angebot. Die Interessentenliste für ein Baugrundstück im 1. Bauabschnitt beträgt nunmehr ca. 190 Personen, von denen der weitaus überwiegende Teil an einem Grundstück für ein Einfamilienhaus interessiert ist.

Die Entscheidung für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Standort Karthausen und damit die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Wohnzwecke erfolgte auf der Grundlage einer stadtweiten und in die Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan eingebundenen Standortanalyse. Diese hat ergeben, dass unbebaute Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbauflächen dargestellt sind, aus topografischen, planungs- oder eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind. Aus diesem Grund wurden bereits die beiden jüngsten Wohngebiete in Radevormwald (Wasserturmstraße und ehemaliger Sportplatz Jahnstraße) durch Änderungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Überprüfung von Standortalternativen zu der Flächenentwicklung Karthausen hat ergeben, dass wegen ihrer Flächengröße nur die Fläche „Nadelsiepen“ eine mögliche Alternative darstellt. Diese Fläche ist aber aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar.

Weiter merkt die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis an, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, solange der Umweltbericht fehlt.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes (ASP Stufe 1 und ASP Stufe 2) wurde vom Umweltbüro Essen erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt: *„Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan war die Klärung der Frage, ob die artenschutzrechtlichen Belange der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vollzug des Bebauungsplanes prinzipiell entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall. Die ergänzenden Kartierungen haben keine Gesichtspunkte ergeben, die Anlass geben, das Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten“* (siehe ASP Stufe 1 und 2 als Anlage 7 zu TOP 2.6). Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass der Gegenstand einer Artenschutzprüfung nicht ist, das Vorkommen von Arten zu belegen oder zu widerlegen, sondern das mögliche Eintreten sog. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände weist zudem darauf hin, dass Quellsiefen in das Plangebiet hineinreichen und der Karthauser Bach kurz oberhalb der Straße gefasst und verrohrt worden sein dürfte, um erst im Bereich der Hofschaft als Quelltümpel wieder sichtbar zu werden. Dies würde bedeuten, dass eine größere Fläche zur Regenrückhaltung für die Baugebiete 1 und 2 am tiefsten Punkt des Geländes (gegenüber der Hofschaft) nicht anderweitig überplant werden kann. Ein nördlicher Zufluss des Heider Bachs im Bereich des Bauabschnitts 3 (erkennbar an einem kleinen Stillgewässer südlich des unteren Fußwegs) soll ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden.

Es liegen keinerlei Hinweise auf einen verrohrten quellnahen Oberlauf im Änderungsbereich vor. Festlegungen zum Umgang mit Regenwasser werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Zweifel, dass eine gewässerverträgliche Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist. Die ursprünglich vorgesehene Fläche für den Bauabschnitt 3 wird mit der hier vorliegenden 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radevormwald nicht überplant. Es ist nicht erkennbar, dass der Änderungsbereich relevante Veränderungen an der Wasserführung des Heider Baches hervorrufen kann. Abschließende Festlegungen zum Umgang mit Regenwasser sind jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

[1]empirica ag 2018: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Teilraum Nord des Oberbergischen Kreises, Hier: Sonderauswertung für die Stadt Radevormwald, S. 41

Anlage:

1. Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis vom 29.04.2019