

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fläche „Am Kreuz“

Begründung



Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt / Stadtplanung

Verfahrensstand: Vorentwurf ZUR ABSTIMMUNG

Stand: 16.11.2022

Titelseite:

Luftbild von Radevormwald mit Lage des Geltungsbereichs,

Quelle: www.tim-online.nrw.de



Stadt Radevormwald

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Hohenfuhrstraße 13
42447 Radevormwald

Bearbeitung im Auftrag:

Inhaltsverzeichnis

1. Einordnung des Verfahrens	1
1.1. Anlass und Ziele der Änderung	1
1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	1
.....	2
2. Planerische Vorgaben	3
2.1. Landesplanung.....	3
2.2. Regionalplanung	3
2.3. Flächennutzungsplan	3
2.4. Landschaftsplan	4
3. Bestandssituation	5
3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches	5
3.2. Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches.....	5
4. Inhalt der Planänderung	7
4.1. Planinhalte	7
4.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	7
5. Verkehrliche Erschließung	8
6. Planungs- und Standortalternativen	9
7. Umweltbelange	9
8. Städtebauliche Kennwerte	10

1. Einordnung des Verfahrens

1.1. Anlass und Ziele der Änderung

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt die Entwicklung einer zentralen, bisher weitgehend unbebauten Fläche westlich des Stadtkerns an der B 229 im Ortsteil Bergerhof (Fläche „Am Kreuz“). Geplant sind hier ein Grundschul- und Kindergartenstandort (inkl. Turnhalle), ein Jugendfreizeitplatz sowie eine ergänzende Wohnbebauung. Das rd. 3,4 ha große Plangebiet soll für die entsprechenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Eine hohe Wohnumfeldqualität, hohe ökologische Standards in der Bauausführung und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden hierbei besonders berücksichtigt.

Der betreffende Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 110 »Am Kreuz« aufzustellen.

Im Zuge der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 »Am Kreuz« ergibt sich unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 BauGB die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Radevormwald. Lediglich der südliche, bereits bebaute Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende, derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzte Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan lässt somit die geplante Schul- und Kitanutzung sowie der Jugendfreizeitplatz mit ergänzender Wohnbebauung nicht zu. Daher soll die Fläche künftig als Gemeinbedarfsfläche sowie Wohnbaufläche dargestellt werden.

1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Radevormwald umfasst ein Gebiet im Stadtteil Bergerhof zwischen der B229 und der Straße »Am Kommunalfriedhof« bzw. der ehemaligen Bahntrasse im nördlichen Bereich der Verlängerung der Schillerstraße. Der in Rede stehende Planungsbereich umfasst die Flurstücke 15, 18, 19, 21, 26, 28, 182, 183, 241, 242, 437, 444, 475, 477, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, der Flur 033 der Gemarkung Radevormwald. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha.

Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 700 m westlich der Innenstadt. Im Norden grenzt die Straße »Am Kommunalfriedhof« mit dahinter liegenden Grün- und Freiflächen an den Vorhabenstandort an. Südlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie weitere Wohnbebauung.

Die Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume u.a. durch Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein- Westfalen werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) festgehalten, der nach seiner Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 5. August 2019 in Kraft getreten ist. Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein- Westfalen ist der Änderungsbereich als Siedlungsraum dargestellt. Gemäß der landesplanerischen Anfrage vom 20.04.2021 bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.2. Regionalplanung

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Köln, gemäß Bekanntmachung vom 21.05.2001 Blatt L4708, L4710, L4908 und L 4910 stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

Gemäß dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land-Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2005 sind in allgemeinen Siedlungsbereichen neben Flächen für Wohnen auch wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün- und Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen zulässig. An dem in Rede stehenden Standort ist der Bau eines Bildungshauses mit ergänzender Wohnbebauung vorgesehen. Das Planvorhaben sichert die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche und liefert einen Beitrag zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Das Planvorhaben stimmt daher mit den Darstellungen des Regionalplans überein. Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes stehen den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald stellt die Flächen des Änderungsbereiches im südlichen Teil entlang der Elberfelder Straße als Wohnbauflächen und im übrigen Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 110 »Am Kreuz« vorgesehenen Festsetzung des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche sowie als Wohngebiet entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

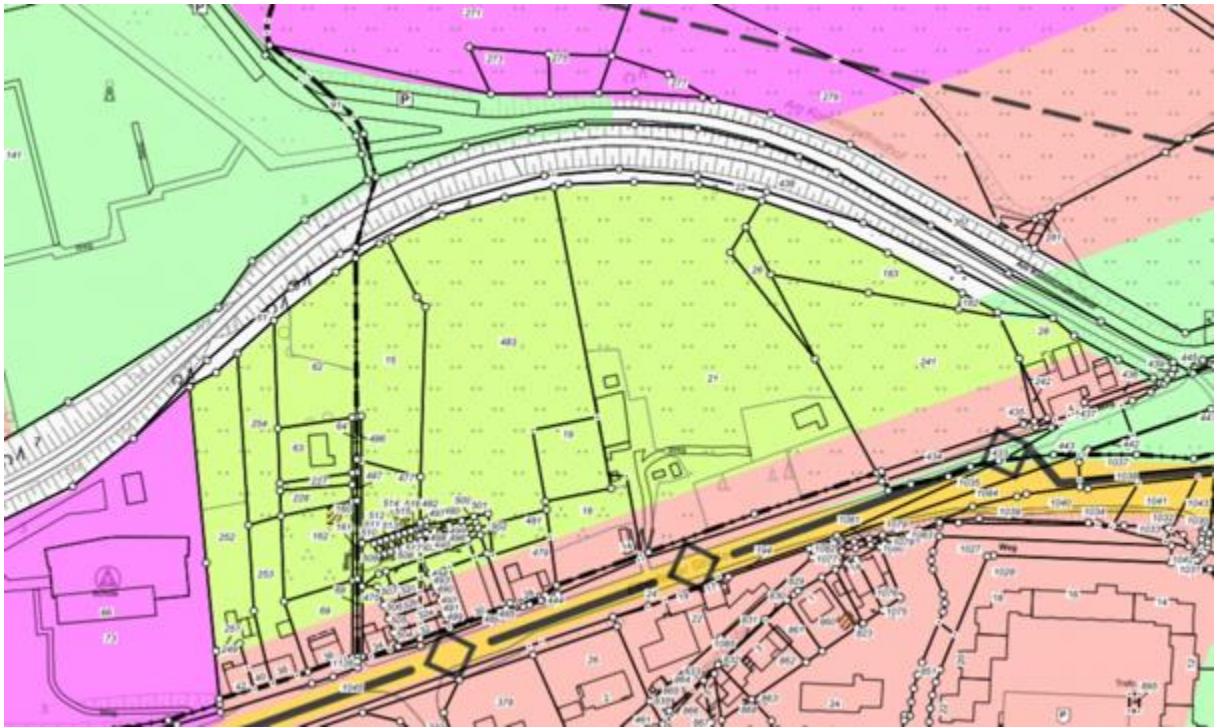


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes)

2.4. Landschaftsplan

Der in Rede stehende Änderungsbereich liegt zum Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 11 Radevormwald der Stadt Radevormwald, der am 13.08.2019 in Kraft getreten ist. Dieser enthält für den Änderungsbereich jedoch keine Erhaltungs- oder Entwicklungsziele.

Landschaftsplanerische Belange bleiben von daher von der Planung unberührt.

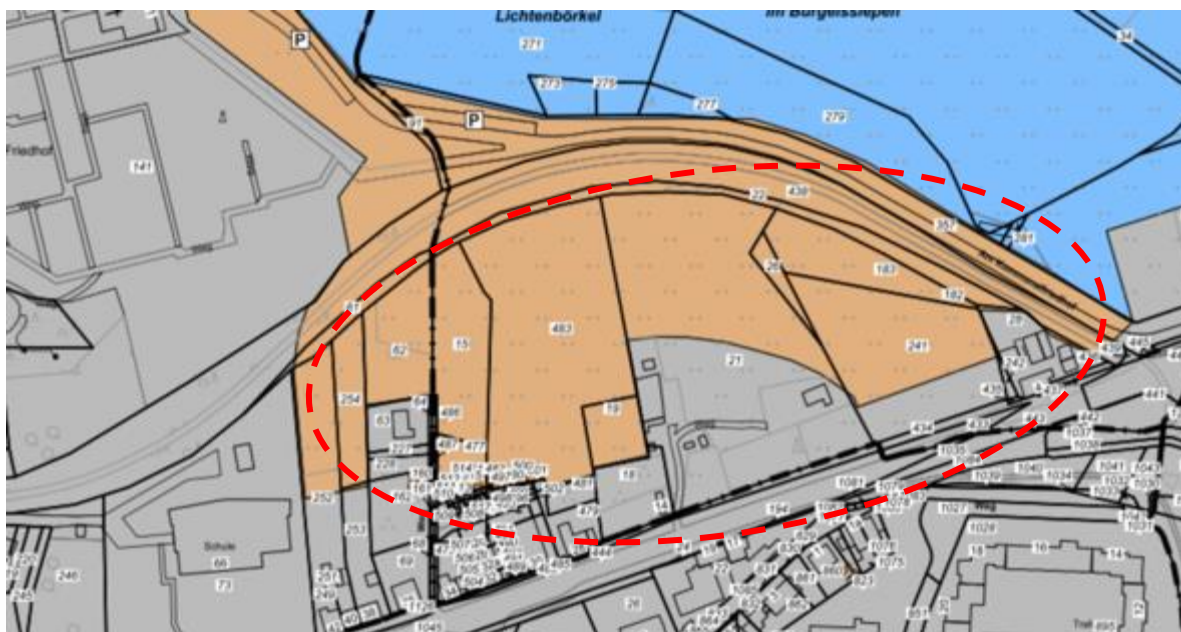


Abbildung 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Nr.11 »Radevormwald« (Auszug aus dem Geoportal des Oberbergischen Kreises, rote Strichlinie = Lage des Plangebiets)

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird durch Grünlandnutzungen dominiert. Im Südwesten des Planungsraumes befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der B 229. Die Gebäude sind als Einzel- und Mehrfamilienhäuser errichtet und verfügen über zwei bis drei Geschosse. Eine größere Stellplatzanlage befindet sich nördlich angrenzend an die Gebäude. An der Westgrenze hat sich ein gartenähnlich gestaltetes Hundetrainingsgelände etabliert. Zudem sind mehrere kleinere Holzschuppen und Kleingebäude im zentralen Plangebiet vorhanden. Prägend stellt sich eine rahmengebende Lindenreihe aus acht Einzelbäumen dar, die den östlich gelegenen Rand dieser Nutzungen einfasst. Am nördlichen Rand wird das Plangebiet durch Gehölzstrukturen eingefasst. An der südöstlichen Plangeietsgrenze liegt darüber hinaus eine kleinteilige Gebäudegruppe, die aus zwei Gebäuden und Garagen bzw. Nebenanlagen besteht. Die dort bestehende ehemalige Schreinerei sowie Wohngebäude verfügen über zwei Geschosse.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches

Östlich des Änderungsbereiches zweigt die Stichstraße »Am Kommunalfriedhof« von der Kaiserstraße in nord-westlicher Richtung ab und führt auf den westlich gelegenen Kommunalfriedhof. Im Norden wird das Änderungsgebiet von dieser nach Nord-Westen verlaufenden Stichstraße tangiert. Im Westen grenzt Wohnbebauung bzw. die Gartenflächen der Wohnbebauung sowie die Armin-Maiwald-Schule an das Änderungsgebiet an.

Das unmittelbare süd-westliche bis süd-östliche Umfeld des Änderungsgebiets ist von einer lockeren Bebauung mit unterschiedlichen Typologien und unterschiedlich großen Kubaturen sowie Park- und Freiflächen gekennzeichnet. Die Gebäude südlich des Änderungsgebiets sind drei- bis siebengeschossig. Es finden sich Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Westlich des Änderungsgebietes befindet sich darüber hinaus das Gebäude der städtischen Förderschule (Armin-Maiwald-Schule) mit umliegenden Parkplatz- und Freiflächen.

4. Inhalt der Planänderung

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die derzeit größtenteils als Grünland genutzte ca. 3,4 ha große Fläche für einen Standort zum Errichten eines Bildungshauses und Jugendfreizeitplatzes mit ergänzender Wohnbebauung vorbereitet und zukünftig als Gemeinbedarfsfläche und als Wohnbaufläche sowie als bestandssichernd als Mischgebiet dargestellt werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche wird auf die Darstellung als Gemischte Baufläche auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet.

Die Darstellung der Nutzungsarten Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche soll zukünftig der im BP Nr. 110 Fläche »Am Kreuz« vorgesehenen Baugebietsfestsetzung entsprechen. In Übereinstimmung mit der geplanten Bebauung in zwei Teilbereichen wird die Darstellung des nordöstlichen Bereichs von einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft in eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche geändert. Dort ist ein Bildungshaus mit Schule und Kita sowie ein Jugendfreizeitplatz und im Bebauungsplan entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« bzw. »Anlagen für sportliche Zwecke« vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« dient dabei der Absicherung der Schul- und Kitanutzung, während die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« den Jugendfreizeitplatz planungsrechtlich absichern soll. Der westliche Änderungsbereich wird derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet in eine Darstellung als Wohnbaufläche geändert werden.

Diese Änderung soll die Errichtung eines Bildungshauses bestehend aus Grundschule mit zugehöriger Sporthalle sowie einer Kindertagesstätte und einem angrenzenden Jugendfreizeitplatz ermöglichen. Ergänzend dazu soll in Fortsetzung der Bestandsbebauung eine ergänzende Wohnbebauung auf dem westlichen Teil der Fläche »Am Kreuz« ermöglicht werden. Das durch die Änderung der Darstellung vorbereitete Planvorhaben fügt sich durch die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in seine Umgebung ein. Durch die geplante Änderung der Darstellung stehen die Flächen des Areals »Am Kreuz« künftig (teilweise) für eine geänderte Nutzung zur Verfügung.

4.1. Planinhalte

Die Flächen des Areals »Am Kreuz«, welche innerhalb des Änderungsbereiches liegen, werden künftig entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 110 Fläche »Am Kreuz« Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf und Wohngebiete im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen dargestellt.

4.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der

Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel). Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden. Die Alternativprüfung hat ergeben, dass keine weiteren Flächen als Alternativstandorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, auf denen die notwendige Entwicklungsmaßnahme realisiert werden könnte. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Flächen ist letztlich die integrierte Lage, die gute Verkehrserschließung und die Eigentumsverhältnisse (Eigentümerin ist die Stadt Radevormwald), die eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Unmittelbar südlich grenzt die Bundesstraße B229 an die Fläche an. In westlicher Richtung stellt diese über die Anschlussstelle 95b Remscheid eine Verbindung zur A1 her. In östlicher Richtung verbindet sie das Änderungsgebiet mit dem Stadtzentrum und bindet das Änderungsgebiet in ca. 19 km Entfernung über die Anschlussstelle 14 Lüdenscheid an die A43 an. Das Änderungsgebiet ist somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft zudem eine Stichstraße von der Elberfelder Straße und erschließt die dort befindliche Wohnbebauung. Die Straßen sind ausreichend leistungsfähig.

Entlang der Elberfelder Straße befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz sichergestellt ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Süd-Westen des Änderungsgebiets. Konkret handelt es sich um die Haltestelle »Am Kreuz«. Daneben befindet sich die Haltestelle »Hermannstraße« ca. 100 m östlich vom Änderungsgebiet entfernt. Alle Bushaltestellen sind vom Änderungsgebiet aus unmittelbar fußläufig erreichbar. Im Nahbereich des Änderungsgebiets verkehren die Buslinien 626, 671 und N19, die Anbindungen zur Innenstadt bzw. zum Busbahnhof und in westlicher Richtung nach Wuppertal Oberbarmen sowie Remscheid Lennep sicherstellen.

6. Planungs- und Standortalternativen

Die Grundlage der Flächennutzungsplanänderung sowie der entsprechenden Bebauungsplanaufstellung stellt der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2022 dar, bei dem Varianten erarbeitet und mit der Politik und der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Nach diesem breiten Planungs- und Beteiligungsprozess wurde die in Kapitel 4. erläuterte Variante 1 als Grundlage der Entwicklung der Fläche »Am Kreuz« gewählt. Diese vereint die Realisierung eines Bildungshauses mit Schule- und Kitanutzung sowie einem Jugendfreizeitplatz mit einer sich in den Bestand einfügenden ergänzenden Wohnbebauung.

Der geplante Neubau der Grundschule erfordert einen Standort, der die Kombination mit einer Kindertageseinrichtung sowie einem Jugendfreizeitplatz ermöglicht, um den dahingehenden Bedarf zu decken. Auch in der direkten Umgebung finden sich mit der Armin-Maiwald-Förderschule Gemeinbedarfseinrichtungen vor. Die ergänzende Wohnbebauung ist standortgerecht und stellt eine sinnvolle Ergänzung der im süd-westlichen Plangebiet bereits bestehenden Bebauung dar. Bei einem Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung und die damit zusammenhängende Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit in seinem heutigen, städtebaulich ungenutzten Zustand verbleibt.

Die Stadt Radevormwald kommt nach Prüfung aller für die geplante Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Flächen als Alternativstandorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, auf denen die notwendige Entwicklungsmaßnahme realisiert werden könnte. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Flächen ist letztlich die integrierte Lage, die gute Verkehrserschließung und die Eigentumsverhältnisse (Eigentümerin ist die Stadt Radevormwald), die eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen.

7. Umweltbelange

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 Fläche »Am Kreuz«, für die diese 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Radevormwald erfolgt, wird ein Umweltbericht als separater Teil B der Begründung gemäß § 2a BauGB erarbeitet. Der Umweltbericht hat, insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan erforderlichen, höheren Detailtiefe, auch für diese 49. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestand.

Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Städtebauliche Kennwerte

Die Bilanz der Flächendarstellungen stellt sich für das Änderungsgebiet der 49. Flächennutzungsplanänderung wie folgt dar:

Flächendarstellung	Bestand	49. FNP-Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	2,4 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0,8 ha	1,7 ha
Gemeinbedarfsfläche	0 ha	1,5 ha
Gesamtfläche	3,4 ha	3,4 ha

Radevormwald, den

Stadt Radevormwald

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....

##