

Vorab per Telefax 02195-606-116
Stadt Radevormwald
Hohenfurtstr. 13
42477 Radevormwald



ABH
CS

Dr. Gabriele Altenhofen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Wirtschaftsmediatorin DAA

In Bürogemeinschaft mit
Annika Adams, Rechtsanwältin
und Fachanwältin für Arbeitsrecht

18. Juli 2012

GA/fs

Anwalt: Dr. Gabriele Altenhofen
Telefon: (02 21) 84 69 330
Telefax: (0221) 977 61 29 11

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 104a der Stadt Radevormwald
– Wohngebiet südlich der Wasserturmstraße –
Unserer Mandanten: [REDACTED]**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir namens unserer Mandanten gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104a „Wohngebiet südlich der Wasserturmstraße“, hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht nachfolgend Stellung. Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

1.) Das geplante Neubaugebiet ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Einen Nachweis, dass dieses Bedürfnis besteht oder in absehbarer Zukunft bestehen wird, hat die Stadt Radevormwald aber bisher nicht vorgelegt.

Die Bevölkerungszahlen der Stadt Radevormwald sind rückläufig. Dies wird bei der Begründung des Bebauungsplans sogar bestätigt. Soweit in der Begründung angeführt wird, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für die Wohneigentumsbildung im Stadtgebiet bestände (vgl. Punkt 3 auf S.2 der Begründung zum Bebauungsplan), wird dies bezweifelt. Die Stadt hat bisher keinen Nachweis erbracht, dass die geplanten Baugrundstücke sich kostendeckend verkaufen lassen.

Die Stadt stellt in ihrer Begründung darauf ab, dass vor allem junge Familien von einer Abwanderung abgehalten werden sollen und durch die Singulierung von Haushalten ein erhöhter Wohnraumbedarf entstehen würde. Auf welche Zahlen und Fakten die

Stadt ihre Prognose stützt ist jedoch nicht ersichtlich oder nachvollziehbar.

Die Stadt Radevormwald hat möglicherweise die aktuelle demografische Lage nicht ausreichend berücksichtigt. Denn aktuell ist die Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren sehr ausgeprägt. Gerade weil in den letzten Jahren viele junge Familien und junge Arbeitskräfte abgewandert sind macht sich in Radevormwald der demografische Wandel bemerkbar. Kommunalpolitisch wurde deswegen auch bereits ein seniorenrechtliches Bauen im Innenstadtbereich angeregt (vgl. Artikel in der Bergischen Morgenpost vom 05. Mai 2012, Anlage 1).

Zwar teilte Herr Stratmann bereits am 09. September 2011 in seinen Mitteilungen der Entscheidung an die [REDACTED] und [REDACTED] (in Bezug auf die geplante 38. Änderung des Flächennutzungsplans) mit, dass die Stadt in Zukunft mit einem Anstieg des Bedarfs aufgrund einer verspäteten Eigentumsbildung durch die 40-65 jährigen rechnet und daher ab 2016 mit einer erhöhten Nachfrage zu rechnen ist. Diese Äußerungen wurden aber bisher nicht durch die Stadt belegt und vermögen daher nicht zu überzeugen.

Auch die Äußerung, dass ein Neubaubedarf bei jungen Familien bestehe, welcher sich nur durch die Ausweisung von neuem Bauland decken lasse, kann sich nicht auf konkrete Zahlen und Gutachten stützen. Auch ein Neubau im Innenstadtbereich kann für Familien und junge Alleinstehende interessant sein, da nur hier eine gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Stadt besteht.

Beachtlich ist vor allem auch die Situation in den anderen Neubaugebieten (Loh'sche Weide, Laaker Feld, Fontanestraße und Herbeck). Sowohl das Baugebiet Herbeck, als auch das Baugebiet Loh'sche Weide sind noch nicht abgeschlossen und einige Grundstücke stehen immer noch zum Verkauf. In anderen Gebieten, wie z.B. Keilbeck/Brede ist es mittlerweile sogar zu einem Leerstand gekommen. Ein Verkauf der Einfamilienhäuser gestaltet sich als schwierig.

Die Beispiele machen deutlich, dass die Bedarfslage für neue Baugebiete derzeit nicht gegeben und somit das geplante Baugebiet auch nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Es wird daher angeregt, andere Wohnprojekte, vorwiegend im Innenstadtbereich zu prüfen, um dort ein bedarfsgerechtes Stadtbild zu etablieren.

2.) Es besteht auch nach eigenem Bekunden der Stadt kein konkretes Stadtentwicklungskonzept für zu entwickelnde Bereiche.

Denn neben dem geplanten Neubaugebiet an der Wasserturmstraße werden gleichzeitig auch die anderen Neubaugebiete vorangetrieben. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept soll erst ab 2014 erarbeitet werden (vgl. Artikel in der Rheinischen Post vom 07. Januar 2012, Anlage 2). Die Stadt weiß derzeit also noch nicht, wohin die Stadtentwicklung demnächst gehen wird, plant zurzeit ohne Entwicklungskonzept.

Ohne die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsstellen werden Berufstätige auch zukünftig weiter abwandern. Zudem ist durch die Schließung der Grundschule Blumenstraße eine Lücke im Bildungsbereich entstanden. Ein für Familien interessantes Baugebiet allein ist nicht ausreichend. Vielmehr muss auch die gesamte Infrastruktur der Stadt familienfreundlich ausgerichtet sein. Bisher sind jedoch in diesem Bereich noch keine konkreten Planungen erkennbar. Fehlende Schulanbindung und Freizeitmöglichkeiten lassen sich nicht durch ein attraktives Baugebiet mit Spielplatz kompensieren.

Dies wird insbesondere durch das Beispiel des Gebietes Keilbeck/Brede deutlich. Trotz Möglichkeit ein Eigenheim zu erwerben, bleiben die Familien fort. Hier sollte zunächst nachgeforscht werden, was die Ursachen für den Leerstand sind. Erst wenn die Ursachen bekannt und ein Konzept zur Beseitigung der Ursachen und Verbesserung der städtebaulichen Lage erreicht wurde, kann der Wegzug junger Familien verhindert werden.

Aus den bisher vorgelegten Begründungen ist nicht ersichtlich, warum gerade dieses Planungsgebiet ein Abwandern verhindern soll.

Auch hier ist den Mitteilungen durch Herrn Stratmann vom 09. September 2011 zu widersprechen. Die Stadt mag einen Plan für die Innenstadt haben. Die Ausweisung von Bauland in den Randbereichen erfolgt aber nach eigenem Bekunden bedarfsgerecht. Ohne vorliegendes Gesamtkonzept und Planungen für die zukünftige Stadtentwicklung kann die Ausweisung jedoch nicht bedarfsmäßig sein, da der tatsächliche Bedarf nicht bekannt ist.

3.) Das Abwägungsmaterial ist unzureichend zusammengestellt. Eine Anzahl von Faktoren wurde nicht ausreichend berücksichtigt und Prognosen wurden ohne gutachterliche Grundlage erteilt.

a) Die Gestaltung des Landschaftsbildes und die Landschaftspflege sind Bestandteile der dringend zu beachtenden Belange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, und 7 Buchstabe a) BauGB. Diese Belange sind im Zuge des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, zu bewerten und untereinander abzuwägen.

Das geplante Neubaugebiet würde das bestehende Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen und umgestalten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB ist insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft im Blick zu halten. Ihre Faktoren sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, ihr Erscheinungsbild und ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum der Menschen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rnr. 144c).

Die Landschaftsbildqualität im Bereich des Plangebietes wird beeinträchtigt. Durch die Bebauung mit Wohnhäusern gliedert sich die Fläche zwar an die vorhandene Bebauung an, vermindert aber den Landschaftsbildraum um das typische Landschaftselement "Intensivgrünland mit Fettwiese". Die Eingrünung der neuen Allee entspricht nicht dem ursprünglichen Landschaftsbild und vermag den Eingriff daher nicht ausreichend zu kompensieren. Entgegen der Einschätzungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (vgl. Punkt 12.2.2 auf S. 16 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans) kann das Landschaftsbild nicht durch festzusetzende Eingrünungen kompensiert werden. Zudem wären diese Eingrünungen bisher nicht im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

In der Begründung selbst werden sowohl der Wanderweg, welcher an der Wasserturmstraße entlangläuft, erwähnt, als auch die „attraktiven Fern-Sichtbeziehungen“ des beplanten Gebiets (vgl. Punkte 1 und 2 auf S. 2 der Begründung zum Bebauungsplan). Durch die vorgesehene Bebauung würden jedoch eben diese zerstört werden. Aktuell hat man von der Wasserturmstraße aus einen wunderschönen Blick auf die umliegende Landschaft. Durch die geplante Bebauung entfällt jedoch die Möglichkeit während einer Wanderung oder einer Radtour das Panorama zu genießen.

Das Baugebiet wird hingegen durch eine Grundstückskette abgeschlossen. Ein das Baugebiet umschließender Weg ist nicht geplant. Der geplante Aussichtsturm am östlichen Ende wird durch den Spielplatz beeinträchtigt. Insbesondere Ortsfremde könnten aufgrund des Spielplatzes an der Erreichbarkeit des Aussichtsturms zweifeln. Zudem läge der Aussichtsturm blicktechnisch hinter der Bebauung. Der Blick wäre somit gegenüber der aktuellen Situation deutlich beeinträchtigt.

Einziges „Panoramapunkt“ wäre somit die geplante Grünfläche am Ende des Schutzgebietes. Auch hier wird die Sicht jedoch aufgrund der umstehenden Bebauung eingeschränkt sein. Auch macht es wandertechnisch einen Unterschied, ob man quer durch ein Wohngebiet läuft oder an einer verkehrsarmen Straße, mit freiem Blick auf die Landschaft.

Soweit Herr Stratmann in seinen Mitteilungen an die [REDACTED] und [REDACTED] vom 09. September 2011 anführte, dass im öffentlichen Baurecht die Freihaltung der Aussicht kein Schutzgegenstand des öffentlichen Baurechts darstellt, mag dies richtig sein. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 Buchstabe a BauGB muss jedoch bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Landschaftsbildes und die Landschaftspflege berücksichtigt werden. Hierzu reicht es nicht, dass man feststellt, dass die bestehende Landschaft so nicht mehr bestehen wird und man zukünftig weitere städtebauliche Entwürfe erarbeiten wolle, um die reizvolle Aussicht zu erhalten. Die Begründung des Bebauungsplans geht nicht ausreichend auf die Umgestaltung und Erhaltungsmöglichkeiten ein. Möglicherweise hat die Stadt diese Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt.

b) Ein weiterer, zu berücksichtigender und in die Abwägung einzustellender Belang, ist die Freizeitgestaltung und Erholungsfunktionen der zu planenden Gebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Die Wasserturmstraße wird nicht bloß von auswärtigen Gästen besucht um die Landschaft zu genießen. Sie dient auch der Bevölkerung der Stadt Radevormwald als Naherholungsgebiet. Die ruhige Lage und die schöne Landschaft dienen der Ruhe und Erholung. Naherholungsgebiete sind in der heutigen, stressbelasteten Zeit sehr wichtig für das körperliche und seelische Wohlbefinden. Durch die Bauphase und das später errichtete Neubaugebiet ist der freie Zugang zu diesem landschaftlich wertvollen Gebiet versperrt. Dadurch ging den Menschen von Radevormwald ein großes Stück Lebensqualität verloren.

c) Es fehlt an einem umfassenden Gutachten zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Die Annahme, dass das Neubaugebiet ein kaum merklich erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirke, muss bezweifelt werden.

Dass auch die Stadt mit stärkerem Autoverkehr rechnet, wird dadurch deutlich, dass sie die Wasserturmstraße verbreitern und auf ihr 8 Stellplätze errichten möchte (vgl. Punkt 5 „Erschließung“ auf S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan).

Wenn tatsächlich junge Familien in die Häuser einziehen sollen, so werden diese auch über den Tag verteilt verstärkt mit dem Auto unterwegs sein. Kinder müssen in den Kindergarten, zur Schule und zu anderen Freizeitaktivitäten gefahren werden.

Insbesondere auch deshalb, weil ein umfassender Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel nicht gegeben ist. Der Trend geht bei den Familien immer stärker zum Zweitfahrzeug. Und wenn die Kinder später älter sind werden auch sie auf motorbetriebene Fahrzeuge zurück greifen.

Während der Bauphase wird das Verkehrsaufkommen zudem durch die Baufahrzeuge erhöht werden.

Ob die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden ist nicht belegt. Sie betragen für Wohngebiete gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV 59 Dezibel am Tag und 49 Dezibel in der Nacht.

Die in der Begründung angestellten Ausführungen zur Verkehrsentwicklung und der damit verbundenen Verkehrslärmerhöhung (vgl. Punkt 5 auf S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) zur zukünftigen Nutzung und Erweiterung des Straßennetzes sind nicht durch ein Gutachten gestützt. Es kann daher nur auf Vermutungen beruhen, deren Richtigkeit angezweifelt werden muss.

Verkehrslärm hat erheblichen Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden, er kann Schlafstörungen und Stressreaktionen hervorrufen und somit mittelfristig auch die Gesundheit schädigen. Das gesteigerte Verkehrsaufkommen jedoch stellt nicht nur einen Nachteil für die Bewohner des Neubaugebietes und der angrenzenden Bewohner der Wasserturmstraße dar. Auch die Spaziergänger und Radfahrer in dem Gebiet sind von dem Verkehrsaufkommen betroffen. Es muss mit einem Anstieg des Unfallrisikos in dem Bereich Wasserturmstraße und der angrenzenden Straßen gerechnet werden.

4.) Das Planungsvorhaben stellt einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. In dem vorliegenden Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans wird festgestellt, dass das Bauvorhaben Einfluss auf Flora, Fauna, Boden und Wasser haben wird. Es werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Wohngebiets vorgeschlagen, ein großer Teil muss jedoch über das Ökokonto der Stadt Radevormwald ausgeglichen werden (vgl. Punkt 12.4 auf S. 19 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans; Punkt 12 auf S.7 und Punkt 5 auf S.4 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies kann sich aber als problematisch erweisen. Noch Ende Januar hat die Stadt einen Aufruf in der Tageszeitung verfasst, indem sie um Meldung von verwendbaren Grünflächen bittet (vgl. Artikel in der Rheinischen Post vom 26.01.2012). Gerade die Bauprojekte im Gewerbegebiet verbrauchen viel

Kompensationsfläche. Es ist fraglich, ob die Stadt zukünftig ausreichend Land für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen hat, insbesondere dann, wenn sie zukünftig weiter die freien Flächen für Neubaugebiete frei gibt.

Der Eingriff in die Natur ist auch nicht so unbedeutend wie der Umweltbericht vorgibt (vgl. Punkt 12.3.1 auf S. 16 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans). Der Lebensraum von heimischen Tier- und Pflanzenarten wurde in den letzten Jahren durch die neuen Wohngebiete stark verkleinert. Nun soll wieder ein Stück Lebensraum zerstört werden. In der Gesamtaddition der Beeinträchtigungen kann daher nicht mehr von einer unerheblichen Auswirkung auf die Schutzgüter Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gesprochen werden.

5.) Unklar bleibt auch, wie die Stadt die Vorfinanzierung angesichts leerer Kassen bewerkstelligt. Die Ausgaben für das Planungsverfahren und der Ankauf der bebaubaren Grundstücke soll durch den Verkauf der Baugrundstücke finanziert werden. Das bedeutet jedoch eine enorme finanzielle Vorleistung durch die Stadt bei leeren Kassen. Zwar kann die erfolgreiche Vermarktung des Neubaugebiets Loh'sche Weide als Vorbild genommen werden. Doch in den bisherigen Neubaugebieten liegt auch die Gefahr eines Überangebots von Wohnraum im Außenbereich. Zudem fällt auf, dass auch die bisherigen Wohngebiete den Abgang der jungen Bevölkerungsgruppen nicht verhindern konnten. Die Stadt hat bisher nicht ausreichend dargelegt, warum nun dieses Neubaugebiet die Abwanderung verhindern soll. Allein die Ausweisung neuer Wohngebiete macht eine Stadt noch nicht für junge Menschen interessant. Erst durch die Schaffung einer entsprechenden, altersgemäßen Infrastruktur kann die Stadt attraktiver werden.

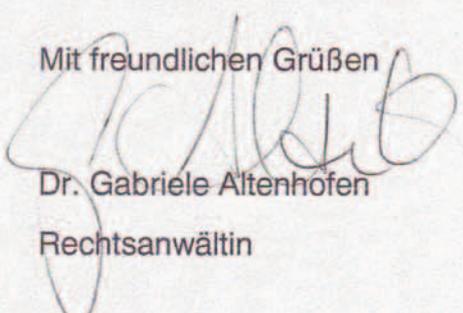
als S 4.1. sowie S 4.2. beigelegt

6.) Im Übrigen nehmen wir inhaltlich Bezug auf die Ihnen bereits vorliegenden „Einsprüche“ zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans Vorm Holte/Wasserturmstraße der Beschwerdeführer [REDACTED] und [REDACTED] vom 24. Juli 2011 und 27. Juli 2011, die sich noch in Ihren Akten befinden und machen diese vollumfänglich zum Gegenstand unserer Stellungnahme.

Wir erbitten eine Eingangsbestätigung und bitten darum, den vollständigen Text unserer Stellungnahme den Ratsgremien der Gemeinde für deren Stellungnahme

zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Von ordnungsgemäßer Prüfung sowie Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte und Mitteilung der Entscheidung gehen wir aus.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gabriele Altenhöfen

Rechtsanwältin

Anlagen: Diverse
Zeitungsartikel,
nicht beigefügt 10/2