

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0484/2013

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	06.06.2013	Vorberatung
Rat der Stadt	18.06.2013	Entscheidung

BP 104 a; Wohngebiet südlich der Wasserturmstraße
Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, Abwägung und Beschluss über die während der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 23.04.2013 eingegangene Anregung, bezeichnet als S 1

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Radevormwald beschließt den in der als S1 bezeichneten Stellungnahme vorgebrachten 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:

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 22.03.2013 bis einschließlich dem 24.04.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 07.03.2013 um Ihre Äußerung bis zum 17.04.2013 gebeten, diese brachten keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Seitens der Öffentlichkeit formulierte die Anwältin Dr. Altenhofen, beauftragt von zwei Anliegern der Wasserturmstraße, die als S 1 bezeichnete und als Anlage beigefügte Stellungnahme. Hierin wiederholt die Einwenderin im wesentlichen ihre während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Bedenken. Im einzelnen

1. bezweifelt sie die Erforderlichkeit der Bauleitplanung.
2. befürchtet sie die Beeinträchtigung vorhandener Ausblicke und Fernsichtbeziehungen von der Wasserturmstraße sowie des Landschaftsbildes im Allgemeinen.
3. kritisiert sie, dass die immissionsrechtlichen Auswirkungen des Spielplatzes nicht dargelegt wurden und dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Verkehrsaufkommen lediglich geschätzt, jedoch nicht durch ein umfassendes Gutachten exakt prognostisch ermittelt wurden.

4. hält sie die Gewichtigkeit der Umweltbelange für falsch eingeschätzt.
5. bezweifelt sie, dass ein Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen über das Ökokonto einen angemessenen Ausgleich darstellt.

Die Einwenderin verweist darüber hinaus auf Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.07.2012.

Zu 1: Die Einwenderin bezweifelt die Erforderlichkeit der Bauleitplanung unter Verweis auf die rückläufigen Einwohnerzahlen der Stadt Radevormwald und auf einen Zeitungsartikel aus März 2013, in dem über rückläufige Zahlen der Grundstücksverkäufe im Oberbergischen Kreis im Jahr 2012 gegenüber 2011 berichtet wird. Zudem behauptet sie, dass aus demografischen Gründen künftig vermehrt ältere und sozialschwache Bevölkerungsgruppen Wohnraum nachfragen werden.

Der im Artikel genannte Rückgang von 16 % weniger verkauften Grundstücken ist differenziert zu betrachten. Zunächst bezieht sich diese Zahl auf sämtlich Grundstücke, also auch Gewerbe- sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Bei den unbebauten Wohngrundstücken ist die Zahl der Kauffälle um lediglich 9 % zurückgegangen. Allerdings hängt die Anzahl der veräußerten Grundstücke nicht allein von der Grundstücksnachfrage, sondern auch vom Grundstücksangebot ab. Ein sinkender Bedarf nach entsprechenden Grundstücken lässt sich daraus nicht direkt ableiten, schon gar nicht die Nichterforderlichkeit städtischer Bauleitplanung.

Unbestritten wird die demografische Entwicklung künftig dazu führen, dass es mehr ältere und alte Menschen geben wird und dass der Bedarf nach barrierefreien, altengerechten Wohnungen ansteigen wird. Dies bedeutet aber nicht, dass der Wohnbedarf anderer Nachfragegruppen komplett vernachlässigt werden kann. Die Stadt Radevormwald führt eine Interessentenliste für das Neubaugebiet Wasserturmstraße, welche bereits über 40 Haushalte umfasst und damit mehr Grundstücke als zum Verkauf zur Verfügung stehen. Bedarf ist also durchaus vorhanden.

Zu 2: Die Einwenderin befürchtet die Beeinträchtigung vorhandener Ausblicke und Fernsichtbeziehungen von der Wasserturmstraße sowie des Landschaftsbildes im Allgemeinen und bezieht sich des Weiteren auf Punkt 3 ihrer Stellungnahme vom 18.07.2012.

Im Rahmen des Umweltberichtes kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass dem Plangebiet bezüglich des Landschaftsbildes eine mittlere Bedeutung zukommt. Von besonderer Bedeutung sind dabei die weitläufigen Ausblicke und Sichtbeziehungen in das Umland. Die Einschränkungen von Ausblicken und Sichtbeziehungen insbesondere von der Wasserturmstraße werden vom Gutachter als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit beurteilt.

Es ist demnach zutreffend, dass das Landschaftsbild im Allgemeinen und auch vorhandene Ausblicke und Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden. Diese Folgen zieht jedoch jedes Neubaugebiet nach sich. Radevormwald verfügt in vielen Bereichen des Stadtgebietes, insbesondere in den Randbereichen, über attraktive Fernsichtbeziehungen und landschaftlich reizvolle Ausblicke. Da Radevormwald in der Vergangenheit sehr kompakt gewachsen ist, gibt es nur wenige verfügbare Flächen welche sich für eine Innenentwicklung eignen und bei denen das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen würde. Diese werden bereits mit verschiedenen Projekten beplant. Daher müssen zwangsläufig auch Flächen am Siedlungsrand entwickelt werden um den Wohnraumbedarf der Radevormwalder Bevölkerung zu decken und Einwohnerverluste entgegenzuwirken. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen getroffen, welche die Auswirkungen des Neubaugebietes auf das Landschaftsbild vermindern sollen (maximal ein Vollgeschoss, maximale Traufhöhe, Festsetzungen zu Dachform- und Farbe, reduzierte GRZ, Modifizierung der zulässigen Bauweise).

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild wurden vom Gutachter nachvollziehbar ermittelt und bewertet. Letztlich werden jedoch andere Belange (Wohnraumversorgung der Bevölkerung) höher gewichtet.

Zu 3: Die Einwenderin kritisiert, dass die immissionsrechtlichen Auswirkungen des Spielplatzes nicht dargelegt wurden. In der Rechtsprechung wurde bereits vielfach geurteilt, dass in einem allgemeinen Wohngebiet die Einrichtung eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig ist und die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 12-12-1991 - 4 C 5/88). Unabhängig davon, wurden mögliche Immissionskonflikte jedoch bei der Planung berücksichtigt und der Spielplatz daher am Rand des Neubaugebietes platziert. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die den Spielplatz auf 3 Seiten umgebenen Hecken, Sträucher und Bäume zu erhalten sind, womit eine gewisse Abschirmung des Spielplatzes von der Wohnbebauung erreicht wird.

Die Einwenderin vermisst auch die Darlegung der immissionsrechtlichen Auswirkungen des ansteigenden Verkehrsaufkommens, sie hält eine exakte Prognose für erforderlich. Diese kann jedoch unterbleiben, wenn erkennbar ist, dass relevante Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auftreten können. Dies ist regelmäßig der Fall bei einer typischen Anliegerstraße mit einer täglichen Belastung von deutlich unter 1.000 KfZ/ 24h. Aufgrund der vergleichsweise einfachen verkehrsplanerischen Situation der Wasserturmstraße und des Neubaugebietes (Sackgasse, kein Durchgangsverkehr; geringe Zahl an Wohneinheiten sowohl im Bestand als auch in der Planung) hat die Stadt Radevormwald eine Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Über die Wasserturmstraße werden inklusive des Neubaugebietes rd. 105 Wohneinheiten (WE) erschlossen. Es ergibt sich daraus ein voraussichtliches tägliches Verkehrsaufkommen von 739 Kfz (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle: Abschätzung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens auf der Wasserturmstraße (Eigene Berechnung)

	Kennwerte in Deutschland ¹⁾	Vergleich Baugebiet Loh'sche Weide ²⁾	Prognose Baugebiet Wasserturmstraße inkl. Bestandsbebauung
Wohneinheiten		140	105
Einwohner je Wohneinheit	2,0	3	3
Einwohner	-	420	315
Wege pro EW	3,4	3,5	3,5
Anzahl der Wege	-	1470	1103
Anteil der Wege mit dem MIV	58 %	70%	75 %
Pkw Besetzung	1,25	1,2	1,2
Güterverkehr	-	0,15 Fahrten / EW	0,15 Fahrten / EW
Verkehrsaufkommen (DTV)	-	920	739

¹⁾ vgl. Mobilität in Deutschland 2008; Statistisches Bundesamt 2010

²⁾ vgl. Brilon, Bondizio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrsgutachten Loh'sche Weide

Zu 4: Die Einwenderin hält die Wichtigkeit der Umweltbelange für falsch eingeschätzt. Dass das Plangebiet auf rd. 20 m an das Naturschutzgebiet heranreicht ist korrekt und wurde vom Gutachter berücksichtigt. Die Darstellung der Einwenderin, dass planungsrelevante Beutegreifer wie Turmfalken und Rotmilane, sowie die Artengruppe der Fledermäuse dauerhaft verloren gehen ist jedoch nicht richtig und auch so nicht dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Gutachter schreibt vielmehr, dass Habitatstrukturen und -elemente mit essentieller Bedeutung für planungsrelevante Arten nicht zu erwarten sind. Durch die Überprägung der Grünlandfläche gehen Jagdhabitate der o.g. Arten verloren, als Lebensraum hat diese jedoch nur eine allgemeine Bedeutung. Mit dem Vorhaben ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten verbunden. Aus Sicht der Einwenderin werden die Umweltbelange durch den Gutachter

falsch bewertet und gewichtet. Argumentativ belegt wird diese These jedoch nicht.

Zu 5: Die Einwenderin bezweifelt, dass ein Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen über das Ökokonto einen angemessenen Ausgleich darstellt. Das Ökokonto der Stadt Radevormwald beinhaltet mehrere Ausgleichsflächen im Stadtgebiet innerhalb derer ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Vorgriff auf spätere Vorhaben und Planungen durchgeführt wurden. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Bauleitplanungen (wie dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 104a) werden durch Abbuchung von diesem Ökokonto vollständig ausgeglichen. Die Möglichkeit, Eingriffe auch planextern, bspw. über ein Ökokonto auszugleichen, hat der Gesetzgeber in § 1a Abs. 3 Satz 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG und §5a LG NRW ausdrücklich vorgesehen.

Die Einwenderin verweist darüber hinaus auf Ihre Stellungnahme vom 18.07.2012, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits beraten und entschieden wurde. Hier die bislang nicht genannten Argumente (kursiv) und die wesentliche Argumentation der Verwaltung:

Die Einwenderin kritisiert das Nichtvorhandensein eines Stadtentwicklungskonzeptes. Ein Stadtentwicklungskonzept ist aufgrund seiner formal-rechtlichen Stellung nicht Voraussetzung für die Entwicklung von Neubaugebieten.

Die Einwenderin befürchtet, dass ein Ausgleich über das Ökokonto nicht möglich sein wird. Das Ökokonto verfügt über ausreichende „Reserven“ um die inzwischen ermittelten Umweltauswirkungen auszugleichen

Die Einwenderin befürchtet, dass die Stadt Radevormwald die Vorfinanzierung (Grundstücksankauf) nicht leisten kann. Der Ankauf der entsprechenden Grundstücke wurde bereits durchgeführt. Die Bedenken sind daher unbegründet.

In dieser Stellungnahme nimmt die Einwenderin Bezug auf eine weitere Stellungnahme vom 27.07.2011, welche im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben wurde. Zu den bereits genannten Punkten wird dort die *Zunahme des Verkehrs kritisiert*. Dass der Verkehr zunehmen wird ist zutreffend, würde jedoch für jedes Neubaugebiet gelten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht zu folgen.

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
Dez. III		BM

Anlage: Stellungnahme S 1