Dr. Gabriele Altenhofen

Kanzlei für Bau- und Immobilie recht Vertragsgestaltung Verwaltungsrecht Mediation

Kanzlei Dr. Altenhofen | Kaiser-Wilhelm-Ring 11 | 50672 Köln

Stadtverwaltung Stadt Radevormwald Hohenfuhrstr. 13 42477 Radevormwald

vorab per Telefax: 02195/606-116

Dr. Gabriele AltenhofenRechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Wirtschaftsmediatorin DAA

In Bürogemeinschaft mit Annika Adams, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Arbeitsrecht

22. April 2013 123/12GA09 bb Anwalt: Dr. Gabriele Altenhofen Telefon: (02 21) 84 69 330 Telefax: (02 21) 977 61 29 11

./. Stadt Radevorm Ihr Zeichen: 61 26 104a böh

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 104 a.

Im Folgenden wollen wir unsere Anregungen zu dem vom 22.03.2013 bis 24.04.2013 öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 a, Wohngebiet südlich der Wasserturmstraße, geltend machen.

Zunächst dürfen wir voll umfänglich auf die Ihnen bereits vorliegenden Ausführungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verweisen und diese als Anregung voll umfänglich zum Gegenstand der jetzigen Stellungnahme im öffentlichen Auslegungsverfahren machen. Diesseits geäußerte Bedenken werden wir in unseren Anregungen teilweise auch nochmals ausführen. Im Übrigen dürfen wir jedoch voll umfänglich auf die vorbenannten Stellungnahme vom 18.07.2012 verweisen.

Im Einzelnen:

1. Nach wie vor bestehen erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB). Unstreitig sind die Bevölkerungszahlen der Stadt Radevormwald rückläufig, auch dies wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes bestätigt. Die in 1.2 dargestellte, anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet kann so nicht bestätigt werden. Die örtliche Presse hat in einem aktuellen Artikel aus März 2013 festgestellt, dass 2012 gerade weniger Grundstücke verkauft wurden und zwar insgesamt 16 % als im gleichen Vorjahreszeitraum. Den entsprechenden Artikel legen wir in der Anlage bei. Ebenso stehen der Bevölkerung rund 121.000 Wohnungen zur Verfügung, als 300 Wohnungen mehr also noch 2010, womit sich in den letzten 10 Jahren die Zahl der Wohnungen insgesamt um 6 % erhöht hat. Der Bedarf liegt nicht, wie von der Stadt Radevormwald festgestellt, vornehmlich bei jungen Familien, sondern nach den uns vorliegenden Quellen bei altersgerechtem und kostengünstigem Wohnraum, also barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen und sozialschwache Bevölkerungsschichten. Letztere werden aber ohnehin finanziell nicht in der Lage sein sich ein Grundstück samt Wohnhaus im Bebauungsplangebiet zu leisten.

Zur Begründung Ihrer Prognose zieht die Stadt Radevormwald den Wohnungsmarktreport 2012 der LEG NRW heran und teilt mit, dass die Zahl der Haushalte in den Städten des Oberbergischen Kreises von 2010 bis 2020 trotz Bevölkerungsrückgangs um etwa 4,5 % steigen wird. Dies mag sein, es handelt sich jedoch aus demografischen Gründen hierbei nicht um junge Familien, die Einfamilienhäuser errichten werden, sondern vornehmlich um ältere und sozialschwache Bevölkerungsgruppen, die nicht Ansprechpartner der vorliegenden

Planungen sind. Die im Internet zum Preis von 595,00 € erwerbbare Studie, die kostenlos nur den Städten zur Verfügung gestellt wird, weist die Stadt Radevormwald im Übrigen auch nicht gesondert aus, sondern bezieht sich lediglich, soweit aus dem frei zugänglichen Inhaltsverzeichnis ersichtlich, auf den Oberbergischen Kreis.

Auch das neue Baugebiet Loh'sche Weide ist offenbar noch nicht komplett vermarktet.

Es bleibt deshalb dabei, dass eine Planung, mag sie möglicherweise auch nicht dezidiert nachgewiesen werden müssen, augenblicklich nicht erforderlich ist.

2. Manifestiert wird in der nunmehrigen Planung auch die von unserer Mandantschaft bereits gehegte Vermutung, dass bestehende Ausblicke und Fernsichtbeziehungen von der Wasserturmstraße beeinträchtigt werden (vgl. Seite 7). Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass das dem Grundstück unserer Mandantschaft vorgelagerte allgemeine Wohngebiet WA2 nur Gebäude mit bis zum einem Vollgeschoss für zulässig erklärt, da aufgrund der Hanglage bereits jetzt der Eindruck einer höheren Bauweise entsteht, was zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führt. Dies bestätigt auch der Umweltbericht:

"Die verbleibenden Einschränkungen von Ausblicken und Sichtbeziehungen, insbesondere von der Wasserturmstraße, sind als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu beurteilen." Dadurch wird die Gestaltung des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt.

Wir dürfen in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich Bezug auf Punkt 3 unserer seinerzeitigen Stellungnahme, Seite 3 ff, nehmen. Eine Reglementierung durch baurechtliche Restriktionen und der Beschränkung der Gebäudehöhen auf ein Vollgeschoss in diesem Bereich ist nicht ausreichend, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen. Dies gilt auch für die fehlenden randlichen Eingrünungen des Wohngebietes zum landschaftlich geprägten Umfeld. Diese werden vom Sachverständigen sogar als Auswirkungen mindestens mittlerer bis hoher Erheblichkeit eingestuft (Seite 33).

- 3. Am östlichen Rand des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die immissionsrechtlichen Auswirkungen sind nicht dargelegt. Dies gilt auch für das ansteigende Verkehrsaufkommen in der Wasserturmstraße, das durch das Neubaugebiet verursacht wird. Auf Seite 17 wird hierzu lediglich die tägliche Verkehrsstärke geschätzt und festgestellt, dass dadurch die Grenzwerte der 16. BlmSchV im Regelfall deutlich unterschritten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Eine exakte prognostische Ermittlung ist jedoch nicht erfolgt. Dass ein umfassendes Gutachten zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen fehlt, wurde bereits im Rahmen der Anhörung gerügt (vgl. III c). Es mag rechtlich nicht gefordert sein, wir halten es jedoch für erforderlich.
- 4. Daneben sind naturschutzrechtliche Belange berührt. Zwar liegt das Plangebiet nicht innerhalb der gemäß Landschaftsschutzverordnung festgelegten Landschaftsschutzgebiete, das Naturschutzgebiet reicht mit einem waldartigen Feldgehölzbestand von Süden jedoch bis auf ca. 20 Meter (!) bis auf das Plangebiet heran (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 8 oben). Lebensräume für Pflanzen und Tierarten werden dadurch beschnitten.

Rahmen der Bestandsaufnahme, Im Bewertung und Auswirkungsprognose wird festgestellt, dass planungsrelevante Beutegreifer wie Turmfalken und Rotmilane, sowie die Artengruppe der Fledermäuse dauerhaft verloren gehen (vgl. Schutzgut Tiere und Artenschutz § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Auch der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden (vgl. Schutzgut Boden § 1 a Abs. 2 Nr. 7a BauGB). In diesem Zusammenhang werden bei der Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes nochmals die Einschränkungen bei Ausblicken und auch Sichtbeziehungen angesprochen (vgl. Landschaft und Stadtbild § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7a BauGB).

Trotz der bestehenden Auswirkungsprognosen, gesehen wird hier die dauerhafte Überformung der anstehenden Böden, womit sowohl die Biotopentwicklungsfunktion als auch die landwirtschaftliche Nutzbarkeit dauerhaft verloren gehen, gleichfalls die bisherigen Lebensraumfunktionen für die Tierwelt, wird im Ergebnis festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern nicht zu erwarten sind (vgl. Umweltbericht, Seite 17). Zwar werden im Umweltbericht die abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen bewertet, sowie aufgenommen und deren singuläre Auswirkungsprognose dargestellt, die Gewichtigkeit der Belange wurde jedoch falsch eingeschätzt (Abwägungsfehleinschätzung).

5. Selbstverständlich verschlechtert sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung. Ein Ausgleich soll über Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erfolgen. Da der ökologische Wertverlust nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, soll als externe Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto "Loh'sche Weide" abgebucht werden. Diese Fläche befindet sich jedoch in einiger Entfernung zum

Plangebiet. Ob dies einen angemessenen Ausgleich darstellt, mag bezweifelt werden.

Zusammenfassend dürfen wir deshalb nochmals feststellen, dass wir die Auffassung vertreten, dass das geplante Neubaugebiet nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Gleichfalls vertreten wir die Auffassung, dass im Zuge des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB nicht ausreichend gewichtet wurden. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrs, ist auch an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht ausreichend gedacht worden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Auch das Naherholungsgebiet an der Wasserturmstraße wird durch die Wohnbebauung zerstört (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), wenigstens wesentlich beeinträchtigt. Die Naturschutzgebiet, der Einfluss auf Flora, Fauna, Boden und Wasser wurden zwar in die Abwägung eingestellt, aber gleichfalls nicht ausreichend gewichtet. Hieraus ergibt sich eine Abwägungsfehleinschätzung, die letztlich insgesamt zur Abwägungsdisproportionalität führt.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Annika Adams

Rechtsanwälfin

(in Urlaubsabwesenheit von

Dr. Gabriele Altenhofen

Rechtsanwältin)

Be Mittwoch, 19.30 Ular, Gebetsabend worth, 19.30 Uhr, Gottesdienst. Meuapostolische Gemeinde Mitt Freie ev. Gemeinde Bahnhofstra-Jungschar. 20 Uhr, Frauentreff in Hinüber wach, 9 Uhr, Regenbagentreff, 1730 Uhr,

Messe, 10.15 Uhr, Heilige Messe im Alten St. Marien Mittwoch, 9 Uhr, Heilige

> tung Wipperhof (nahe Lid und Brücke über die Wupper in Rich-Se verlängert und dann . Bundesstraße über die Egor Strac eine

sieht nun bevor. Dabei wird die

NRW, mit. "Mit den Arbeiten wird beim Landesbetrieb Straßenbau Friedel Lamsfuß, der Projektleiter für das Bauwerk sei vergeben, teil gonnen werden kann. Der Auftrag

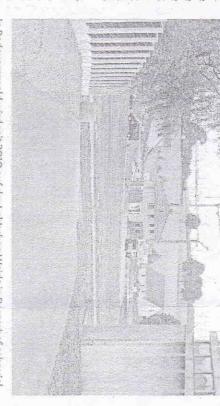
möglicherweise Ungenautgkeiter beginn sei nicht sinnvoll, da es sons die Wuj _ r." Ein gleichzeitiger Bau nen werde. "Das erfolgt überlappend m" dem Brückenprojekt über

2012 wurden weniger Grundstücke verkauf das Land den Bau, der Baubeginn McDonald's) getuhrt und an die .enneper Straße angebunden. Im Dezember 2011 genehmigte begonnen, sobald die Witterung das Maßnahme müsse ein Kanal in konnte er nicht nennen. Als erste zulässt." Einen genauen Zeitpunkt 2014 fertig sein. die Umgehungsstraße im Sommei bei den Übergängen geben könnte Wenn alles planmäßig verläuft, sol

Preisniveau bleibt größtenteils stabil - Kosten für Waldgrundstücke um bis zu 30 Prozent angestiegen

tember 2012 wurden im Kreis 2422 gleichen Vorjahreszeitraum. 16 Prozent weniger Verkäufe als in Kaulverträge ausgewertet. Das sinc 2013 veröffentlicht. Bis Ende Sep-Bilanz für den Grundstücksmark ersten Zahlen und eine vorläutige im Oberbergischen Kreis hat die terausschuss für Grundstückswerte RADEVORMWALD (bis) Der Gutach

stiegen die Preise von Waldflächer genutzte Flächen um fünf Cent un schnittswert für landwirtschaftlich der Land- und Forstwirtschaft ver geblieben. Starke Veränderungen derzeit bei rund 245 Millionen Euro von 1,20 Euro/Quadratmeter liegt ter dem Jetzigen Bodenrichtwer zeichnet. Während der Durch wurden auch bei den Grundstücken den Ein- und Zweifamilienhäusern saiz dazu ist the Preissituation bei Minus von 18 Prozent. Im Gegensowie Eigentumswohnungen stabii im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Demnach liegt der Geldumsatz



gebaut. 2014 folgt der Bereich an der Wasserturmstraße. In Radevormwald wird seit 2010 auf der Loh'schen Weide in Bergerhof sehr viel BM-FOTO: HERTGEN (ARCHIV

wird die erhöhte Nachfrage um bis zu 30 Prozent. Als Grund nachwachsenden Rohstoffen Yer-

gegeben. Damit fiel der Umsatz wie-14 Millionen Euro f
ür Bauland aus-In 2012 wurden bisher runc

durchschnittlich 149 000 Euro, was Preise für freistehende Ein- und schnittlich 56 000 Euro im Südkreis Die Spanne reicht von durch der auf das Niveau von 2010 zurück Zweifamilienhäuser bis 69 000 Euro im Nordkreis, Die Hegen

ein Plus von fünf Prozent bedeutet gen Zinsniveaus bei der Baufinan gebnisse: Die Lage auf dem Woh beim Wohnungsmarkt gibt es Er zierung eine stärkere Nachfrage Doppelhaushälften liegen mi tersgerechtem und kostengunstiger durch einen erhöhten Bedarf an al nungsmarkt sei sei, haben sich nicht bestätigt. Auc! nach Immobilien zu verzeichner ausschusses, dass wegen des medri veau. Erwartungen des Gutachter 141 000 Euro auf dem Vorjahresni Wohnraum, so die Experten. gekennzeichnet

zwischen vier und hint Prozent. nach Angaben der Energieversorge standsquote liegt im Kreisgebier höht. Damit liegt Oberberg au Durchschmittsniveau. Die Leer gen um insgesamt sechs Prozent er ren hat sich die Zahl der Wohnun noch 2010. In den letzten zehn Jah das sind 300 Wohnungen mehr als 121 000 Wohnungen zur Verfügung Der Bevölkerungen stehen rund

Loka

len angeordnete Tempolimit auf der B 483 in Marke bleibt auf ein 450 Meter langes Stück begrenzt weiterhin mit 100 km/h über die Bundesstraße gefahren werden. Diesseits und jenseits davon dar

auss

Aucl

ckeswagener Ratssitzung mit. Tempolimits habe das Straßenver Kirch von der Verwaltung in der Hü ses abgelehnt. Das teilte Michae kehrsamt des Oberbergischen Krei Eine räumliche Ausweitung des

E-N

THE SE

and Jugendliche auf dem Schulweg Straße überqueren, darunter Kinder die von dort aus die vielbefahrene den Bus warten, sondern auch die sehen, die an den Haltestellen au diejenigen durch Raser gefährdet ner bemängelt, weil sie nicht nu gibt. Genau das hatten die Anwoh Straßenbereich liegen, für die es kei werden demmach weiterhin in den Auch die Bushaltestellen in Marke Geschwindigkeitsbegrenzung

丁런

卫世

E-N

EN TEL

glatt waren und schnelles Fahrer gefahren. Die Messungen hatter chung an der B 483 aufzustellen ge zur Geschwindigkeitsüberwaschon deshalb nicht infrage kam. stattgefunden, als der erste Schner dig sei – es werde nicht zu schnel Kreis ergeben, dass ein "Starenkas worden. Die wiederum haben lau Antrag gestellt, eine stationäre Anla im November hatte die Stadt der abgelehm. Nach einem Beschluss fiel, die Straßen dementsprechene ten" an dieser Stelle nicht notwen Kensmessungen Laut Kirch waren Geschwindig renkastens" in Marke hat der Krei Auch die Installation eines "Sta raumonagion

> Bezir Loka

DIENSTAG

RADEVORNWALD

6.30-22 Uhr. Frühschwimmen, life-ness, ife-ness, Kottenstraße, 8-21.30 Uhr. Kottenstraße, 9.30-22 Uhr. Schwimmen Fitness, life ness, Kottenstraße, (ottenstraße, 6.30-8 Uhr. Sauna, life-ness

Ratssitzung, Burgerhaus, Schlossmacher

Fruhforderung Lebenshilfe, für Kinder bis zur Einschulung. Winnerfürth ≈ 02195 689714, 8.30-10.30 Uhr DRK-Beratung, = 02195 4484. lung zur stationären Therapie, Radevorm Radevormwald, Hohenfuhrstraße 16, für Alkoholkranke, Informationen und Bera Frauenhaus, # 02191997016 Fachberatungsstelle für Wohnungsnot wald, Hermannstraße 17, = 02195 6720 pener

> Ordnungsamt, Baubetriebshof, Störun ± 02195 684936. gen auf Straßen und bei der Abwasserent

sorgung, Radevormwald, = 02195 6060

Polizeiwache, Radevormwald, Kaiserstra

Selbsthiffegruppe Worbus Bechterew vormwald, Bahnstraße;56, ≈ 02195 Krankengymnastik Praxis Rose, Rade Re 92, = 02195 91523,

KINO

Fürif Freunde 2, 17 Uhr. Die Bestimmer-Kinder haften für ihre Corso, Hohenfuhrstr. 11, = 02195 2928

Hansal &

hal: Hexenifiger 3D 17 70

Rems 4289

RP-S

DIENSTAG Feuerwelm: # 112

von Straftaten, Radevormwald, & 02195 von Kriminalitätsopfern und zur Verhütung

gen, Wiehagener Straße 59, # 02192 Notrut Wupperarte: # 02195 7000 Giftnotruf: = 0228 19240 nummer = 116117 Arzflicher Notruf: Bundesweite Notruf-Colizetta IIO Spotheken: Falken-Apotheke, Huckeswa