



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

Stadtverwaltung Stadt Radevormwald
Hohenfuhrstr. 13
42477 Radevormwald

Dr. Gabriele Altenhofen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Wirtschaftsmediatorin DAA

In Bürogemeinschaft mit
Annika Adams, Rechtsanwältin
und Fachanwältin für Arbeitsrecht

vorab per Telefax: 02195/606-116

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 € erwerbbar 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. BImSchV 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.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme, 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 auch nochmals die Einschränkungen bei Ausblicken und 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 trotzdem 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 aufgenommen und bewertet, sowie 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 Nähe zum 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

Rechtsanwältin

(in Urlaubsabwesenheit von

Dr. Gabriele Altenhofen

Rechtsanwältin)

aussi
Audi

[illegible]