Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung – Nordstadt I, Lupenraum Nord

1. Ziel der Planung

Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts „InHK Innenstadt II" aus dem Jahre 2017 wurden neben dem historischen Stadtkern sogenannte Lupenräume (West / Nord / Ost) in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern definiert und analysiert. Für die Stadt Radevormwald ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Lupenraums Nord, der zu einem Großteil durch den Bebauungsplan Nr. 17 in der 3. Änderung überplant wird, zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohn- und Freizeitquartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität ein wesentlicher Baustein für eine zielgerichtete, zukunftsfähige Gesamtentwicklung.

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt, sowohl die Erweiterungspläne des Freizeitcenters LifeNess (Anbau eines Lernschwimmbeckens und eines Umkleide- und Duschbereichs) als auch die Neuausrichtung der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde auf dem Grundstück des derzeitigen Gemeindezentrums Wartburghaus (Abriss Wartburghaus und Neubau von Wohneinheiten neben kirchengemeindlichen Nutzungen) planungsrechtlich zu begleiten, da der aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 17 in der 3. Änderung dies nicht zulässt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 werden nur geringfügige Änderungen der derzeitigen baulichen Nutzungen sowie eine bauliche und funktionelle Neuausrichtung auf dem Gelände des Wartburghauses ermöglicht. Zusätzlich wird der Bebauungsplan an die ohnehin bestehende bauliche Situation angepasst. Öffentliche Grünflächen im Plangebiet bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass neu zu errichtende Flachdachkonstruktionen begrünt werden sollen, was insgesamt positive Effekte mit sich bringt und das Plangebiet entsprechend aufwertet. Insgesamt hat die beabsichtigte Planänderung nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten; Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a III BauGB sind nicht erforderlich. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet, untereinander und gegeneinander abgewogen und entsprechend den Abwägungsergebnissen berücksichtigt. Im Einzelnen kann dieser Abwägungsprozess den jeweiligen Sitzungsunterlagen entnommen werden.

Mit Schreiben vom 09.09.2020 hatte die Stadt Radevormwald die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 15.10.2020 um Stellungnahme zu dem erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

Den Anregungen des Klimaschutzmanagers der Stadt Radevormwald wurde vollständig sowie denen der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis teilweise gefolgt und eine Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung für Dächer von neu zu errichtenden Hauptgebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Neigung von 15 Grad im gesamten Plangebiet festgesetzt; als Alternative dazu sind die Dachflächen von der Festsetzung ausgenommen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden. Der Aufforderung der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis, bei der Erweiterung von Baugrenzen, den Erhalt von Grünflächen zu gewährleisten oder diesen Verlust durch Ausweisung von Kompensationsflächen in die Planung aufzunehmen wurde nicht gefolgt. Die bisher im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Trotz der Erweiterungen von Baugrenzen wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundflächen (GRZ) im Plangebiet nicht verändert. Aufgrund der geringfügigen Änderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die Bedenken des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung archäologischer Relikte im südlichen Plangebiet WA 5 und WA 6 (Wohngebiet Rudolfstraße, Kottenstraße) aufgrund der Nähe zur Altstadt von Radevormwald wurden berücksichtigt und eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB dergestalt festgesetzt, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege darüber erfolgt ist, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden, und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.09.2020 bis einschließlich dem 15.10.2020 statt.

Den hervorgebrachten Bedenken der privaten Stellungnahmen A und B hinsichtlich der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und damit der fehlenden Möglichkeit der Bebauung sowie den Bedenken der privaten Stellungnahme A hinsichtlich der fehlenden Erweiterungs- bzw. Veränderungsmöglichkeiten des im Plangebiet bestehenden Handwerkerbetriebes wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der priavten Grünfläche wurde aus der durch die 4. Änderung überplanten 3. Änderung (Rechtskraft 18.01.2007) übernommen, durch die die durch die 2. Änderung dort festgesetzten Baufenster bereits großflächig in die hinteren Grundstücksbereiche erweitert wurden, da die damalige Ausgestaltung der Baufenster als sehr restriktiv anzusehen war und so gut wie keine Anbaumöglichkeiten mehr bestanden. Die genannten Flurstücke liegen an keiner öffentlichen Straße, die Erschließung kann daher lediglich über ein anderes Grundstück/Flurstück erfolgen, was öffentlich-rechtlich zu sichern wäre. Unter Berücksichtigung, dass die Erschließung nur unter einer gewissen Beeinträchtigung der Ruhezonen benachbarter Wohnbaugrundstücke erfolgen kann, ist eine vollständige Ausweisung der privaten Grünflächen als Baufläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.
Durch die Bebauungsplanänderung wird das am Standort des Handwerksbetriebes bisher festgesetzte Baugebiet (seit 1970 allgemeines Wohngebiet) nicht geändert. Bereits im Zuge der 3. Änderung wurde festgestellt, dass der Betrieb dort nach heutigem Immissionsschutzrecht nicht genehmigungsfähig ist. Bestandsschutz ist garantiert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für den Betrieb jedoch nicht und können auch planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

Den Bedenken der privaten Stellungnahmen C und D hinsichtlich der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen und der Wohngebietsflächen im hinteren Bereich der Grundstücke an der Hohenfuhrstraße mit der Begründung, dass negative Auswirkungen der Nachverdichtung in diesem Bereich für die derzeitige Stadtgestaltung und die Grundstückseigentümer (bspw. Wertverluste durch zusätzliche Bebauung des Nachbargrundstücks oder gar Verkleinerung der Baugrenzen) befürchtet werden, wurde nicht gefolgt. Durch die geringfügige Erweiterung der Wohngebietsfläche und der Baugrenze der hinteren Grundstücke an der Hohenfuhrstraße in Richtung der privaten Grünflächen sind keine negativen Auswirkungen für die derzeitige Stadtgestaltung und die Grundstückseigentümer zu erwarten.
Der Anregung der privaten Stellungnahmen C und D, den einfachen Bestandsschutz für die im allgemeinen Wohngebiet an der Hohenfuhrstraße gemeldete Spedition aufzuheben oder zumindest auszuweiten, um weitere bauliche Maßnahmen oder eine Nutzungsänderung zu einem Gewerbe mit weniger Immissionen zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Durch die Bebauungsplanänderung wurde die seit 1970 am Standort der gemeldeten Spedition festgesetzte Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet – nicht verändert. Über den Bestandschutz hinausgehende planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten sind aus städtebaulicher Sicht nicht vereinbar mit dem Ziel der Bebauungsplanänderung. In dem betreffenden allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) allgemein und sonstige nicht störende Gewerbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Genehmigung von Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben ist jeweils einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht störend einzustufen und mit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets vereinbar ist.
Weiter wurde der in den privaten Stellungnahmen C und D hinsichtlich der im Rahmen der geplanten allgemeinen Zulässigkeit öffentlicher Stellplätze auf dem Parkplatz des LifeNess (bisher ausnahmsweise zulässig) geforderten Untersuchung der Stellplatzauslastung bzw. des Parkdrucks nicht gefolgt. Die Bebauungsplanänderung lässt die bisher lediglich ausnahmsweise zulässigen öffentlichen Stellplätze auf dem als Sondergebiet festgesetzten Parkplatz des LifeNess allgemein zu, um dort lediglich bei Bedarf gegebenenfalls öffentliche Stellplatzflächen errichten zu können. Die Möglichkeit für den Bau eines Parkdecks wurde bereits durch die überplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 planungsrechtlich gesichert und daher lediglich übernommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 09.06.2022 gem. § 2 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis einschließlich 18.07.2022 zu dem Entwurf der Planung Stellung zu nehmen. Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 statt, seitens der Öffentlichkeit gab es keine Anregungen oder Bedenken.

4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt in erster Linie, um die Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben des Freizeitcenters und der ansässigen Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde planungsrechtlich zu begleiten. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Plangebietes als innenstadtnahes Wohn- und Freizeitquartier mit hoher Aufenthaltsqualität stellt für die Stadt Radevormwald einen wesentlichen Baustein einer

zukunftsfähigen Gesamtentwicklung dar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren demnach nicht.

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Radevormwald, den 07.10.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Burkhard Klein
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt