Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Bebauungsplan Nr. 34 – Dahlerau, Siedlungsweg –

3. Änderung

Übersicht ohne Maßstab (eigene Darstellung nach: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 27.02.2020

Stadt Radevormwald
Bauverwaltungsamt / Stadtplanung
Hohenfuhrstraße 13
42447 Radevormwald

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 1

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 1

3. Planungsgrundlagen 2

4. Verfahren 5

5. Bebauungsplaninhalt 6

6. Auswirkungen der Planung 8

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Radevormwald hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 gem. § 2 Abs.1 i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung - Dahlerau, Siedlungsweg - im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 34 ist seit dem 21.12.1973 rechtskräftig und weist den betreffenden Bereich (Siedlungsweg 24) als reines Wohngebiet (WR) aus. Gemäß § 3 der hier geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 dienen reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Zudem werden durch § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Wupperorte beabsichtigt die Stadt Radevormwald das vorhandene Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Dahlerau (Siedlungsweg 24) zu kaufen und es als städtisches "Bürgerzentrum Wupper" für soziale und kulturelle Zwecke zu entwickeln.

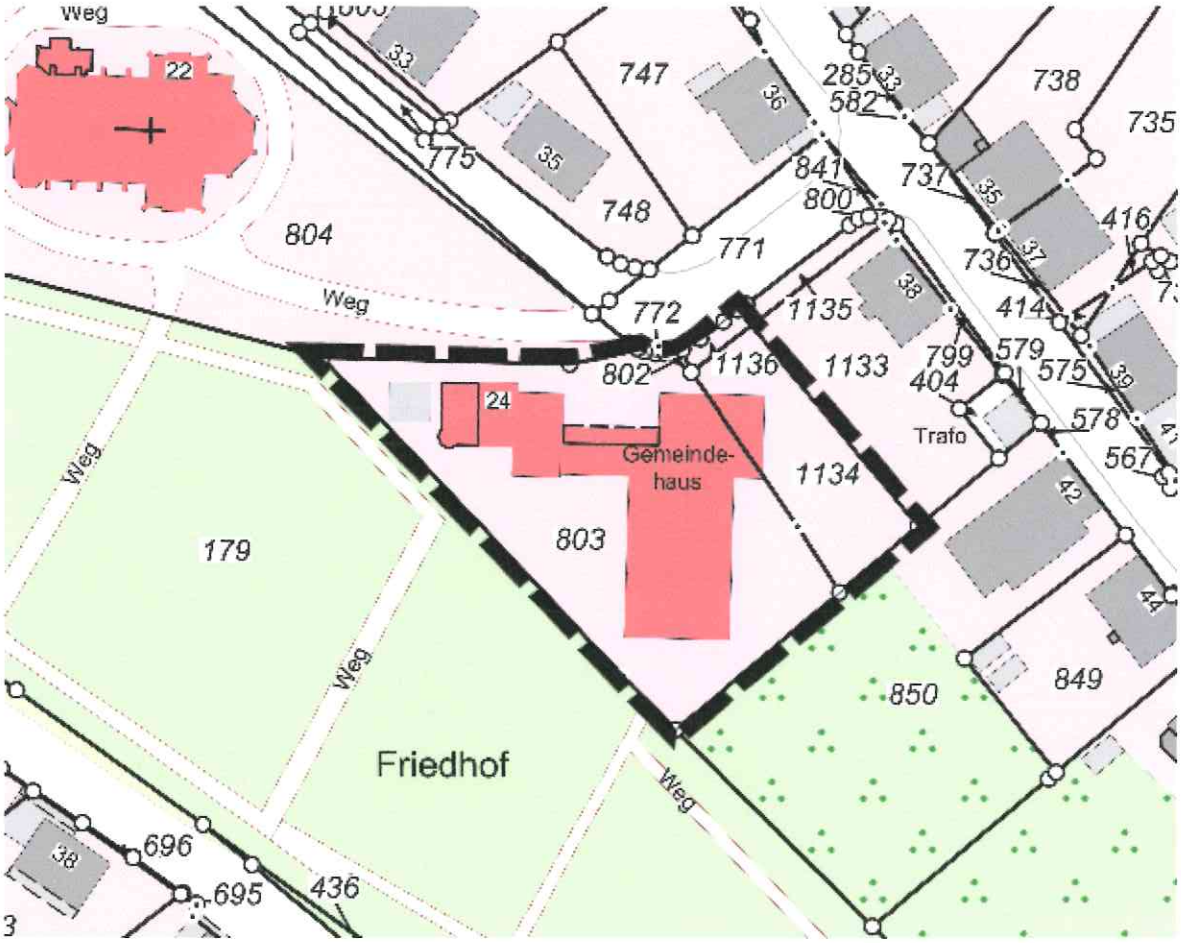
Da die derzeitigen planungsrechtlichen Voraussetzungen die geplante Folgenutzung nicht ermöglichen, ist das vorrangige Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftig vorgesehene Nutzung des Gebäudes als städtisches Bürgerzentrum in den Wupperorten. Die notwendige Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 0,24 ha große Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 – Dahlerau, Siedlungsweg – umfasst in der Gemarkung Radevormwald, Flur 47, die Flurstücke 802, 803, 1134 sowie 1136 und befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Radevormwald im Stadtteil Dahlerau (siehe Abbildung 1). Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 ist am 21.12.1973 rechtskräftig geworden und erstreckt sich östlich vom Schröderweg bis zur vorhandenen Bebauung der Keilbecker Straße.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 34 (Rechtskraft 21.12.1973) und wird im Norden durch den Siedlungsweg und das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Dahlerau (Flur 47,Flurstück 804), im Osten durch die Grundstücke Keilbecker Str. 38 und 42 (Flur 47, Flurstücke 1133 und 850) sowie im Süden und Westen durch das Friedhofsgelände der evangelischen Kirchengemeinde Dahlerau (Flur 47, Flurstück 179) begrenzt.

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34



Quelle: eigene Darstellung nach Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises, ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 – Dahlerau, Siedlungsweg – ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Planungsgrundlagen

Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung stimmt daher mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet wird derzeit durch den bestehenden Bebauungsplans Nr. 34 (Rechtskraft 21.12.1973) geregelt. Dieser setzt im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 – Dahlerau, Siedlungsweg – als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 der hier geltenden BauNVO von 1968 fest. Zudem werden durch § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Für den Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung trifft der Bebauungsplan Nr. 34 zudem folgende sonstige verbindliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6; max. II Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung
- offene Bauweise (o)
- ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster mit einer Tiefe von 13 bzw. 14m
- Dachneigung von 35° - 45°
- Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Vorgärten – gem.§ 23 Ziffer 5 BauNVO im Sinne des § 14 Ziff. 1 BauNVO sowie von genehmigungspflichtigen, anzeigepflichtigen sowie von genehmigungsfreien und anzeigefreien baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (Garagen bleiben hiervon unberührt).
- Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude
    - sind Satteldächer als Dachform vorgeschrieben,
    - sind Dachausbauten bei allen Gebäuden mit Satteldach zulässig,
    - darf für die Dachhaut der Satteldächer nur Material in dunkler Farbtönung verwendet werden,
    - darf die Traufhöhe der Gebäude mit Satteldach höchstens 5,8m über der Erdoberfläche liegen,
    - ist Wellblech oder ähnliches für die Brüstungen der Balkone od. Loggien sowie für die Überdachungen der Hauseingänge unzulässig.

Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete, Geschützte Biotope

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereiche. Etwa 200 m südwestlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft das rd. 124 ha große NSG „Wupper bei Radevormwald“ (GM-057) entlang der Wupper.

Etwa 50 m nordöstlich jenseits der Bebauung an der Keilbecker Straße sowie 100 m südwestlich jenseits der Bebauung am Schröderweg befinden sich Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes Radevormwald.

In etwa 200m Luftlinie des Plangebietes befindet sich im Nordosten bzw. Südwesten das FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal" (DE 4709-301).

Im weiteren Umfeld des Plangebietes, im Verlauf der Wupper, befindet sich ein nach § 62 LG NW geschütztes Biotop (GB 4709-801; natürliche oder naturnahe, unverbaute Fließgewässerbereiche (Teilbereich des NSG „Wupper bei Radevormwald")).

Wasserrechtliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Trinkwasserschutzzone II der Ennepetalsperre beginnt rd. 5 km östlich des Plangebietes.

Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes am nächsten gelegen, ist das rd. 170 m nordöstlich und rd. 200 m südwestlich ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Wupper.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht erfasst.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten.

4. Verfahren

Da die Grundstücksflächen im Änderungsbereich dem Innenbereich zuzurechnen sind, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Diesbezüglich war zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.

Die geplante zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 942 m² deutlich unterhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Im Plangebiet befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal" (DE 4709-301) befindet sich in etwa 200m Luftlinie im Nordosten bzw. Südwesten des Plangebietes.

Sowohl durch den Siedlungsweg, der Keilbecker Straße und der Wuppertalstraße (inkl. Wohnbebauung) im Nordosten als auch dem Friedhofsgelände der evangelischen Kirchengemeinde Dahlerau, der Wuppertalstraße sowie dem Schröderweg (inkl. Wohnbebauung) im Südwesten besteht eine räumliche Trennung zum ca. 200m entfernten FFH-Gebiet.

Durch die Änderung des Planrechts von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und des Baufensters sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen in Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB zu erwarten.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgetzes zu beachten sind.

Folglich liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch ein Monitoring nach § 4c BauGB entfällt. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

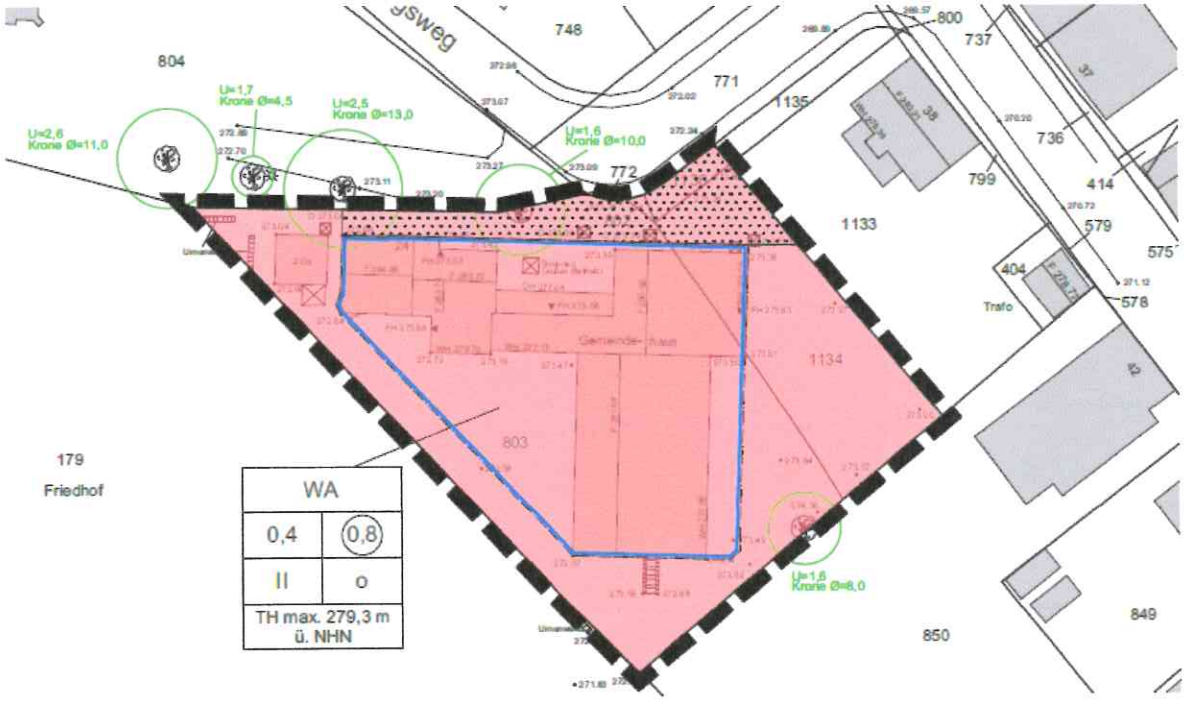
Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist demzufolge nicht erforderlich.

5. Bebauungsplaninhalt

Um das geplante Bürgerzentrum Wupper am gewünschten Standort auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Dahlerau (Siedlungsweg 24) realisieren zu können, beinhaltet die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 – Dahlerau, Siedlungsweg – zum einen die Neuausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) auf Grundlage der BauNVO von 2017 und zum anderen die erforderliche Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die bestehende Situation.

Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Art der baulichen Nutzung

Mit der Neuausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) auf Grundlage der BauNVO von 2017 werden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und folglich auch das geplante städtische Bürgerzentrum Wupper allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulich angestrebten Gebietscharakteristik.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze gem. § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 sowie der Anhebung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 wird zum einen das Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Situation im Plangebiet angepasst und zum anderen ein Spielraum für etwaige bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen im Plangebiet geschaffen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet bleibt im Vergleich zum Ursprungsplan unverändert und wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzte max. Traufhöhe von 279,3m ü. NHN (Normalhöhennull) orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie der Höhenfestsetzung im Ursprungsplan.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzte offene Bauweise wird im Plangebiet beibehalten, sodass Gebäude Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken einzuhalten haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Um zukünftige bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen zu ermöglichen, wird neben der Anpassung des Baufensters an den Bestand das Baufenster insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, wie in Abbildung 2 ersichtlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vergrößert.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Auf den im Bebauungsplangebiet gesondert gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen unzulässig, soweit sie Gebäude i.S.d. § 2 BauO NRW sind.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Raumes. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch unmittelbar an die Verkehrsflächen herangebaute Nebenanlagen vermieden werden.

Äußere Gestaltung der Gebäude

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude (Dachform, Dachneigung, farbliche Gestaltung etc.) werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung, um zukünftig einen größeren Spielraum hinsichtlich der Dachgestaltung zu gewährleisten.

6. Auswirkungen der Planung

Natur, Landschaft, Umwelt

Hinsichtlich des geplanten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und der Anhebung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8) sowie der Anpassung bzw. Erweiterung des bestehenden Baufensters ergibt sich, im Vergleich mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, keine wesentliche Änderung. Da es sich folglich um keine Neuausweisung, sondern nur um eine Erweiterung der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches handelt, bei der das neue Baufenster aufgrund der lediglich geringfügigen Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche von 30% auf 40% auch nicht komplett mit Hauptanlagen überbaut werden kann, wird eine Artenschutzprüfung auch im Hinblick auf die geringe ökologische Wertigkeit der Erweiterungsfläche (Rasenfläche, siehe Luftbild Titelblatt) als entbehrlich angesehen. Aufgrund des geringen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind zudem keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten, sodass von der Planung keine das vertretbare Maß überschreitende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange und Schutzgüter ausgeht.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten die durch die Änderung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass kein Ausgleich nötig ist.

Technische Infrastruktur, Verkehr

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur oder des Verkehrsaufkommens wird es durch die Planänderung nicht geben.

Bodenordnung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine Immissionskonflikte oder sonstige Änderungen der Immissionssituation im Plangebiet hervorgerufen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Radevormwald entstehen über allgemeine Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

Radevormwald, den 27.02.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Burkhard Klein

Bauverwaltungsamt