

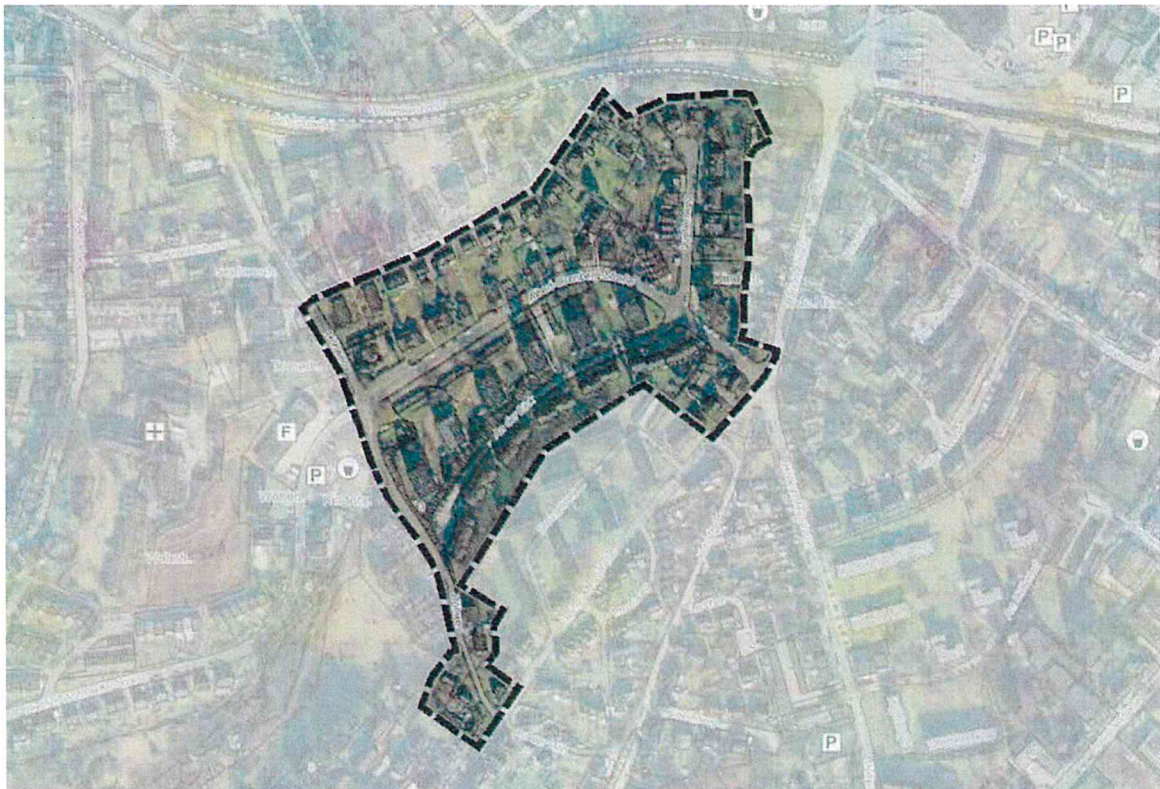
**Radevormwald**

Stadt auf der Höhe

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung

„An der Eick – Bahnhofstraße“



Übersicht ohne Maßstab (eigene Darstellung nach: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

**Arbeitsstand:** 10.11.2025

**Stadt Radevormwald**  
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt  
Hohenfuhrstraße 13  
42477 Radevormwald

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>i</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>3 Übergeordnete oder sonstige Planungen.....</b>	<b>2</b>
3.1 Regionalplan .....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	2
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	3
3.4 Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete .....	5
3.5 Wasserrechtliche Planungen .....	5
3.6 Lärmaktionsplan (4. Runde) .....	5
3.7 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben.....	5
<b>4 Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
4.1 Bebauung und Nutzung des Plangebiets .....	5
4.2 Erschließung .....	6
4.3 Altlasten/ Kampfmittel .....	6
4.4 Denkmalschutz .....	7
<b>5 Verfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
6.1 Verhältnis zum Ursprungsplan .....	8
6.2 Umstellung der Baunutzungsverordnung .....	8
6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.4 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen .....	10
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
6.7 Örtliche Bauvorschriften .....	12
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
7.1 Natur, Landschaft und Umwelt .....	12
7.2 Verkehr .....	14
7.3 Bodenordnung .....	14
7.4 Kosten und Finanzierung .....	14
<b>8 Hinweise .....</b>	<b>14</b>
<b>9 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>16</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

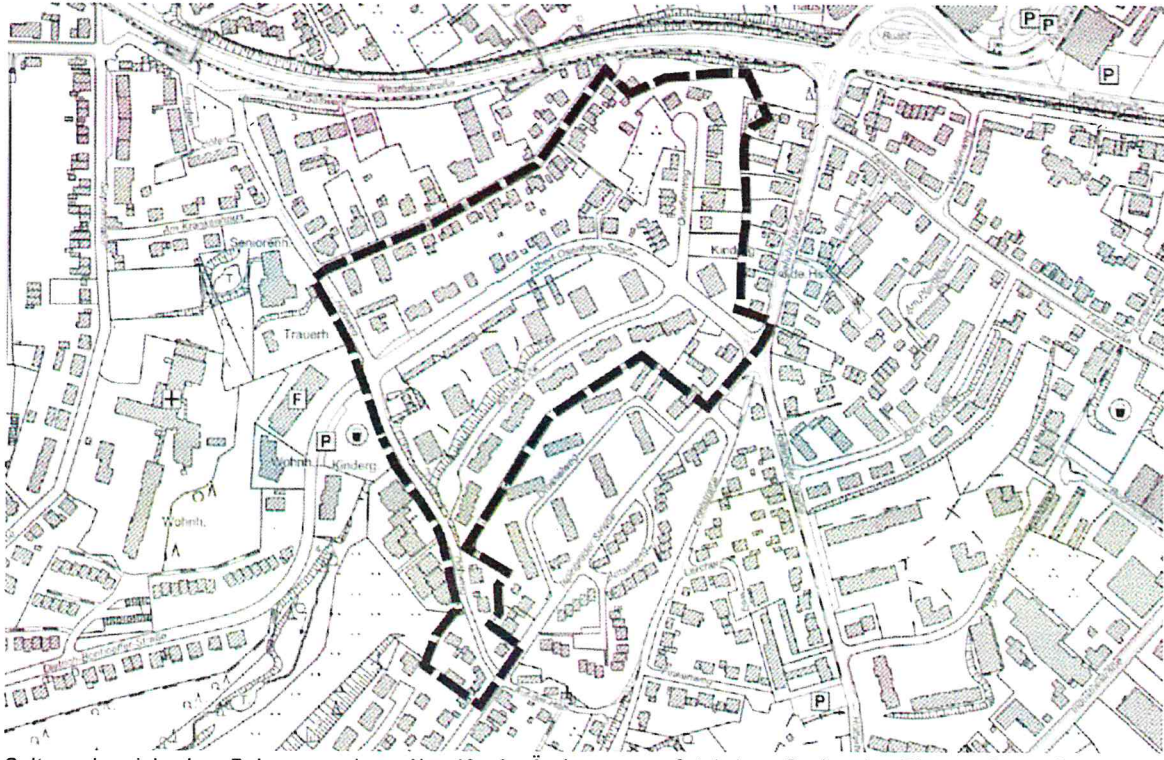
In Radevormwald kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen mit der Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäusern, Geräteschuppen, Gewächshäusern oder Einfriedungen. In vielen Bebauungsplänen, insbesondere aus den 70er und 80er Jahren, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen grundsätzlich ausgeschlossen. Gleichzeitig sind Baugrenzen in der Regel so eng bemessen, dass sich diese lediglich für die Errichtung eines Hauptgebäudes eignen. Somit ist die Errichtung von Nebenanlagen oder die nachträgliche Genehmigung von unzulässigerweise bereits errichteten Nebenanlagen in vielen Fällen rechtlich nicht möglich.

Die Möglichkeit, Geräteschuppen oder ähnliches im Gartenbereich zu errichten, gehört heutzutage jedoch zum allgemeinen Wohnbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten. Ein kompletter Ausschluss von Nebenanlagen erscheint vor diesem Hintergrund nicht mehr zeitgemäß. Daher sollen nun, nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme, die betroffenen Wohngebietsbebauungspläne geändert werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Restriktionen, soweit dies städtebaulich verträglich möglich ist, zu lockern. Weiterhin soll jedoch die Errichtung von gebäudeartigen Nebenanlagen an der Grenze zu den Erschließungsstraßen vermieden werden, um zum einen eine optische Verengung des Straßenraumes und zum anderen gestalterische Missstände zu vermeiden.

Neben den geplanten Änderungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden auch die weiteren textlichen Festsetzungen einer Prüfung hinsichtlich Aktualität und Nutzen unterzogen. Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen bleiben nicht Bestandteil der Festsetzungen, zudem wurde die Aufnahme neuer Festsetzungen geprüft.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet im Süden des Stadtkerns. Begrenzt wird es im Norden durch die Krankenhausstraße, im Osten durch rückwärtige Grundstücksgrenzen vorhandener Wohnbebauung entlang des Quellenweges, im Süden durch rückwärtige Grundstücksgrenzen vorhandener Wohnbebauung entlang der Straße „An der Eick“ sowie im Westen durch den Höhweg. Die Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 (Rechtskraft: 04.08.1975) sowie dessen 1. Änderung (Rechtskraft 30.12.1981).



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46, 2. Änderung, maßstabslos (Quelle der Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)

Das Plangebiet liegt etwa 200 m Luftlinie von der Innenstadt Radevormwalds entfernt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 7,5 ha.

### **3 Übergeordnete oder sonstige Planungen**

#### ***3.1 Regionalplan***

Die Stadt Radevormwald liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

#### ***3.2 Flächennutzungsplan***

Der seit 1977 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald stellt den Bereich im Wesentlichen als Wohnbauflächen dar. Im nördlichen Plangebiet ist ein kleiner Bereich als Grünfläche sowie ein kleiner Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 46 sowie dessen 1. Änderung erfasst. Diese weisen ausschließlich reine Wohngebiete aus. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (Albert-Osenberg-Straße/An der Eick) sowie im südlichen Geltungsbereich (Kreuzungsbereich Höhweg/Ispingrader Straße) sind die Gebäude ohne Erweiterungsspielraum durch Baugrenzen bzw. Baulinien umfahren. In den sonstigen Bereichen beinhalten die ausgewiesenen Baufenster größtenteils noch Erweiterungsmöglichkeiten im seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksbereich.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind im nördlichen (Krankenhausstraße/Albert-Osenberg-Straße), östlichen (Quellenweg/Ispingrader Straße) sowie südlichen (An der Eick) Geltungsbereich Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei bzw. maximal drei Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 0,9 zulässig. Im südwestlichen Geltungsbereich (Kreuzungsbereich Höhweg/Ispingrader Straße) ist für die dortige Wohnbebauung eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss sowie eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

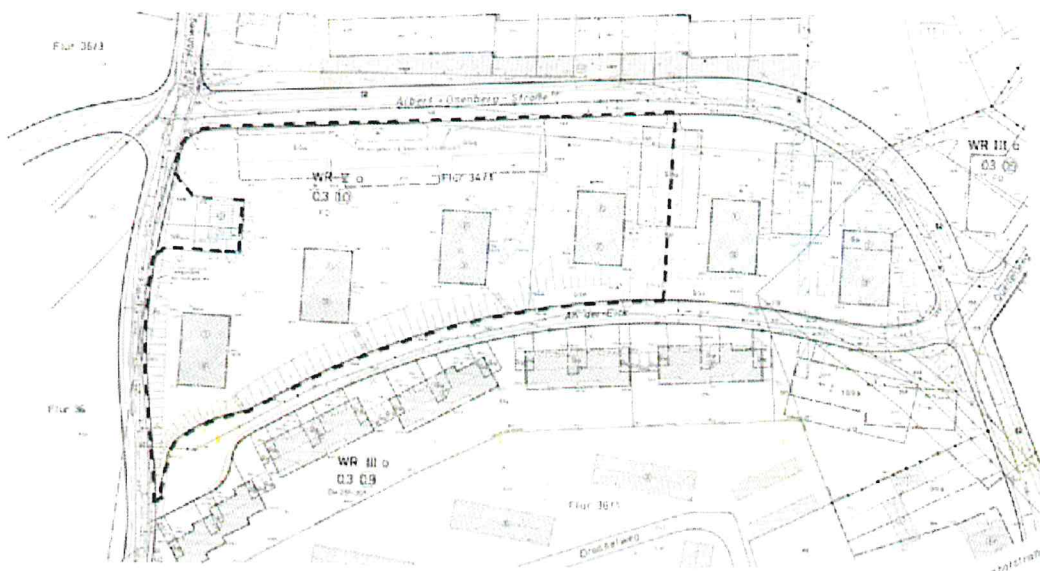


Bebauungsplan Nr. 46, zeichnerische Festsetzungen, maßstabslos

Gem. textlicher Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WR III- und WR V Gebiete und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) der übrigen Gebiete oberirdische Nebenanlagen sowie sonstige genehmigungspflichtige, anzeigepflichtige sowie genehmigungsfreie und anzeigefreie bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen, ausgeschlossen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan weitere Regelungen zur Position und Gestaltung von Garagen und Tiefgaragen.

Aufgrund der fehlenden Begründung der baugestalterischen Absichten sind sämtliche im Planwerk enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sowie Gestaltung von der Genehmigung ausgenommen. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen sind darüber hinaus z.T. auch Festsetzungen in Bezug auf die Vorgärten und sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen von der Genehmigung ausgenommen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist ein reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise mit maximal fünf Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sind ohne Erweiterungsspielraum durch Baulinien umfahren.



Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, zeichnerische Festsetzungen, maßstabslos

Gem. textlicher Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Nebenanlagen sowie sonstige genehmigungspflichtige, anzeigepflichtige sowie genehmigungsfreie und anzeigefreie bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht im

Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen, ausgeschlossen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem gärtnerisch zu gestalten, Einfriedungen sind unzulässig und die festgesetzten Flachdächer sind zu bekiesen. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Zulässigkeit von Müllbehältern sowie von Masten gemacht.

### ***3.4 Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46 sowie dessen 1. Änderung befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 11 „Radevormwald“, der am 15.07.2019 in Kraft getreten ist, sodass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes keine als Natur-, Landschafts- oder Natura 2000-Schutzgebiete ausgewiesenen Bereiche befinden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal“ (DE 4709-301) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie nordwestlich des Plangebietes. Etwa 150 m südlich befindet sich das nächste Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet „Wiebachtal und Siepener Bachtal“ (GM-092).

### ***3.5 Wasserrechtliche Planungen***

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes oder eines Überschwemmungsgebietes.

### ***3.6 Lärmaktionsplan (4. Runde)***

Nach den Darstellungen des Lärmaktionsplanes (4. Runde) der Stadt Radevormwald vom 11.07.2024 liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von Umgebungslärm i.S.d. § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

### ***3.7 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben***

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

## **4 Ausgangssituation**

### ***4.1 Bebauung und Nutzung des Plangebiets***

Das Plangebiet wird zurzeit ausschließlich zum Wohnen genutzt. Städtebaulich wirksame gewerbliche Nutzungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Bis auf wenige



Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen nicht.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Es sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden.

## **5 Verfahren**

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Lockerung der vorhandenen Restriktionen zur Errichtung von Nebenanlagen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Diesbezüglich war zu prüfen, ob auch die weiteren Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan überplant ein bestehendes Wohngebiet und passt die planungsrechtliche Situation den geänderten Wohnbedürfnissen an. Er dient damit einer qualitativen Aufwertung des Bestandes. Neue Baurechte werden nicht geschaffen, sondern lediglich bestehende Restriktionen bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen gelockert und die Festsetzungen den heutigen Standards angepasst.
- § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Vorprüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen aufgestellt werden können, soweit die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Nebenanlagen werden nicht in diese Berechnung eingestellt, daher wird diese Vorgabe erfüllt.
- Schließlich wird durch den Bebauungsplan auch nicht die 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. Im Plangebiet befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal“ (DE 4709-301) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie nordwestlich des Plangebietes, sodass aufgrund der Entfernung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen in Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB bestehen.

- 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **6 Begründung der Planinhalte**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Textbebauungsplan ohne weitere zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisher gültigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung, die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung gelten fort. Neben der Änderung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden darüber hinaus alle textlichen Festsetzungen einer Prüfung hinsichtlich Aktualität und Nutzen unterzogen. Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sind nicht mehr Teil der textlichen Festsetzungen, zudem wurden textliche Festsetzungen ergänzt.

### ***6.1 Verhältnis zum Ursprungsplan***

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist eine unselbstständige Planänderung, welche ausschließlich die textlichen Festsetzungen betrifft. Ohne die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung wäre die 2. Änderung inhaltsleer und damit unwirksam. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung fortgelten.

### ***6.2 Umstellung der Baunutzungsverordnung***

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1975 rechtskräftig und basiert auf der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968. Die 1. Änderung wurde im Jahr 1981 rechtskräftig und basiert auf der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977. Durch die 2. Änderung werden sowohl die neuen textlichen Festsetzungen als auch die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung auf die aktuelle BauNVO (2023) umgestellt. Dies hat eine weitergehende Steuerungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Grundflächen zur Folge. Nach der BauNVO 1968 und BauNVO 1977 wurden gemäß § 19 Abs. 4 Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet. Nach der BauNVO 2023 werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der

Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet, sodass bereits durch die Festsetzung einer GRZ, wie sie im Ursprungsplan sowie der 1. Änderung vorhanden ist, ein theoretisches Höchstmaß an Versiegelung vor allem in Hinblick auf Nebenanlagen gegeben ist.

Die Umstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung auf die aktuelle BauNVO setzt voraus, dass diese hinreichend deutlich in den textlichen Festsetzungen oder der Planzeichnung zum Ausdruck kommt (vgl. ständige Rechtsprechung des OVG Münster, u.a. Urteil v. 07.05.2007, Az. 7D 64/06.NE). Daher wird die Umstellung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Sowohl der Ursprungsbebauungsplan auch die 1. Änderung setzen zeichnerisch die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) fest. Die festgesetzte GRZ variiert je nach Wohngebiet zwischen 0,3 und 0,4. Durch die Umstellung der Baunutzungsverordnung, der damit verbundenen Mitrechnung der über das Hauptgebäude hinausgehenden Grundflächen (siehe Kapitel 6.2) und der durch diese Flächen zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (= GRZ II) ergeben sich für die Gebiete mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine GRZ II von 0,6 sowie für die festgesetzte GRZ von 0,3 eine GRZ II von 0,45. Aufgrund dieser neu hinzugekommenen Steuerungsmöglichkeit der Gesamtversiegelung wurden alle Grundstücke sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch im Geltungsbereich der 1. Änderung hinsichtlich ihrer GRZ II untersucht. In den Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 wird der zulässige Versiegelungsgrad von max. 60% (GRZ II) je Grundstück größtenteils eingehalten. In nahezu allen Wohngebieten mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung (WR III) und einer festgesetzten GRZ von 0,3 wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad von 45 % (GRZ II) jedoch im Bestand überschritten, sodass eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird, die eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 / 60 % (GRZ II) gewährt. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,3. Eine GRZ von 0,4 mit einer GRZ II von 0,6 ist heutzutage die standardisierte Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung in Wohngebieten (vgl. § 17 BauNVO – Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Die betroffenen Wohngebiete (WR III) mit einer GRZ von 0,3 bzw. GRZ II von 0,45 wären damit unverhältnismäßig eingeschränkt worden.

Alle vorhandenen Versiegelungen im Bestand genießen Bestandsschutz, neue Versiegelungen über die GRZ II hinaus sind unzulässig.

#### **6.4 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**

Um die im Ursprungsbebauungsplan sowie innerhalb der 1. Änderung vorhandenen Restriktionen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze sowie Garagen (s. Kapitel 3.3) zu lockern, aber dennoch negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung findet eine Differenzierung nach den unterschiedlichen Teilgebieten statt. In Wohngebieten bzw. bei Grundstücken ohne zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW sind, nur dann zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße einhalten. In Wohngebieten bzw. bei Grundstücken mit zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen, welche Gebäude im Sinne der Bauordnung NRW sind, innerhalb dieser unzulässig. Hierdurch sollen eine optische Einengung und gestalterische Beeinträchtigungen des Straßenraumes vermieden und dennoch die vorhandenen Restriktionen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gelockert werden. Der Ausschluss betrifft dabei nicht vorgartentypische bauliche Anlagen oder Einrichtungen wie z.B. kleinere Müllboxen, Briefkästen oder Fahrradständer. Diese sind keine Nebenanlagen im planungsrechtlichen Sinne und daher auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nebenanlagen wird darüber hinaus über die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gesteuert. Nebenanlagen sind demnach auf den sonstigen Grundstücksflächen (außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche oder mehr als 5 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße entfernt) im Rahmen der GRZ planungsrechtlich zulässig. Somit wird die Erweiterung der Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht dazu führen, dass Nebenanlagen zukünftig in unbeschränkter Menge und Größe im Plangebiet errichtet werden können.

Darüber hinaus wird auch die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen differenziert geregelt. Die Vorgaben orientieren sich dabei an den Festlegungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. In Wohngebieten bzw. bei Grundstücken ohne zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen/Gemeinschaftsgaragen müssen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In Wohngebieten bzw. bei

Grundstücken mit zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen ermöglichen eine einheitliche Gestaltung und vermeiden eine optische sowie räumliche Einengung des Straßenraumes.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

In dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Innerhalb der Baufenster wurden die Hauptgebäude errichtet, die jedoch kaum Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen. Aufgrund dessen sollen Überschreitungen für Terrassenüberdachungen ermöglicht werden. Diese können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt explizit nicht für Wintergärten. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien für Wärmepumpen um bis zu 1,0 m als zulässig erklärt. Bei Anwendung der Überschreitungsmöglichkeiten ist weiterhin die festgesetzte GRZ einzuhalten.

### **6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Klimaanpassung wird eine zusätzliche Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen. Diese betrifft Dachflächen von neu zu errichtenden Hauptgebäuden und deren Anbauten mit einer Dachneigung von 0°-15° sowie Dachflächen von Garagen und Carports, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verpflichtung besteht, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) zu installieren und zu betreiben. Die Begrünung von Dachflächen dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie einer Verzögerung von Spitzenabflüssen. Darüber hinaus trägt sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung des gespeicherten Wassers bei. Die Dachflächen sind dabei als mindestens extensiv begrünte Dachflächen auszuführen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht muss 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie die erforderlichen Bereiche der Hauptgebäude, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung und der Aufnahme technischer Anlagen dienen oder als Dachterrassen genutzt werden.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Ein Großteil der nicht mehr zeitgemäßen gestalterischen Festsetzungen werden nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung übernommen und sind damit nicht mehr Teil der textlichen Festsetzungen dieser 2. Änderung. Hierzu gehören u.a. Festsetzungen zu Müllbehältern, dem Aufstellen von Masten, der Gestaltung von Dächern und Balkonen sowie der Position und Gestaltung von Garagen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden erweitert. Sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch innerhalb der 1. Änderung sind Einfriedungen derzeit gänzlich ausgeschlossen bzw. in den besonders gekennzeichneten Vorgartenbereichen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Einfriedungen haben zwar zum einen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild von Wohnsiedlungen, dienen aber zum anderen zeitgleich der Abgrenzung und dem Schutz des eigenen Grundstücks. Daher wird für die Gebiete mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung (WR I - III) festgesetzt, dass Einfriedungen zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind. Im Gebiet mit fünfgeschossiger Bebauung (WR V) sind Einfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Natur, Landschaft und Umwelt**

#### Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Plänen, bei denen die festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Dies ist vorliegend der Fall. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung bzw. das Entfallen der Ausgleichspflicht entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die im jeweiligen Einzelfall betroffenen Umweltbelange entsprechend den auch sonst einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Da für das Plangebiet bereits vorher Baurecht bestand (s. Kap. 3.3), sind durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 nur geringfügige Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt zu erwarten. Trotz der erweiterten Zulässigkeit von Nebenanlagen auch in den hinteren Grundstücksbereichen wird durch die Umstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung und der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung auf die aktuelle BauNVO (2023) die Bebaubarkeit der Flächen eingeschränkt.

#### Artenschutz

Es bestehen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Anfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises sowie der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis vom 30.05.2025 ergaben ebenfalls keine Hinweise auf konkrete Vorkommen planungsrelevanter Arten.

#### Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Seit der BauGB-Novelle 2011 haben die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung eine wichtige Bedeutung bekommen. Sie erhalten jedoch keinen Vorrang vor anderen Belangen, vielmehr sind sie gleichrangig zu betrachten. Allerdings sind sie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen um die planungsrechtliche Legalisierung und Erweiterung von Nebenanlagen innerhalb der heutigen Wohnbauflächen handelt, ohne dass die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden, werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht negativ berührt. Vielmehr ergeben sich durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO und der damit zusammenhängenden Einführung der GRZ II sowie der Festsetzung von Dachbegrünung positive Auswirkungen für Klimaschutz und Klimaanpassung.

## **7.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Gebiets erfolgt von Norden und Osten über die Bundesstraße 229 und die Bahnhofstraße, von Süden über den Höhweg bzw. die Ispingrader Straße und von Westen über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie den Höhweg. Da bereits eine vollständige Bebauung vorliegt und damit keine Baulücken vorhanden sind, ergeben sich keine Veränderungen der vorherrschenden Verkehrssituation.

## **7.3 Bodenordnung**

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen geplant.

## **7.4 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Radevormwald entstehen über die allgemeinen Verwaltungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

## **8 Hinweise**

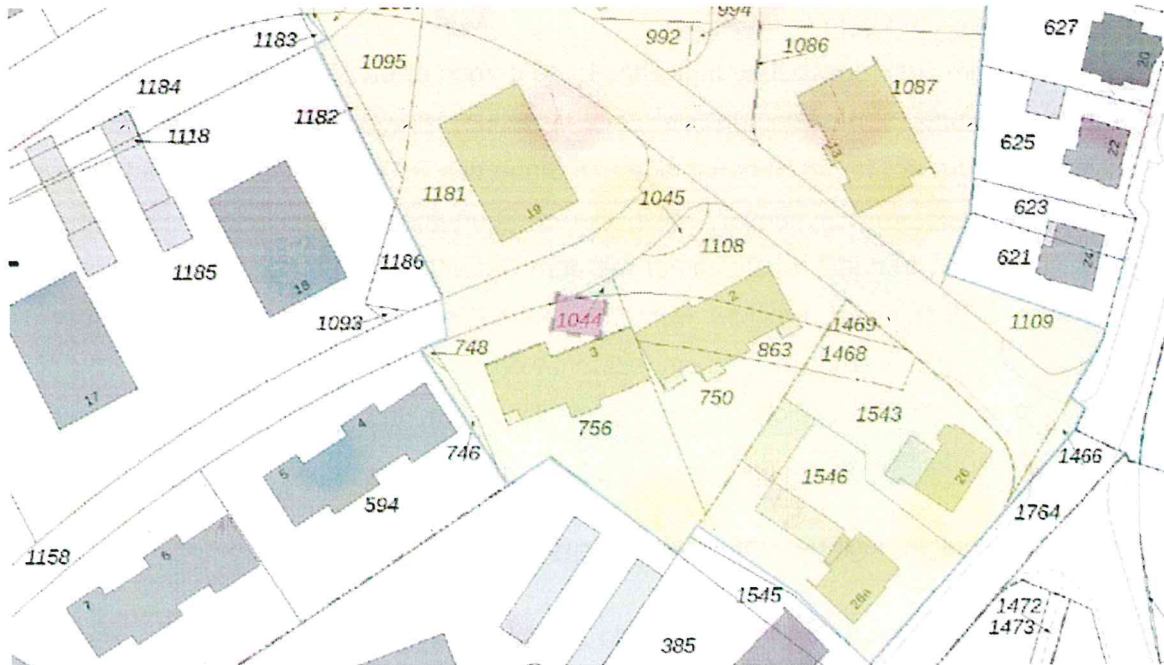
Aus den eingegangenen Stellungnahmen werden folgende Hinweise übernommen:

### **Kommunale Abwasserbeseitigung\***

Sollte es zu einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder das Grundwasser kommen, so muss diese schadlos erfolgen, und ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **Kampfmittel\***

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich einer ehemaligen militärischen Anlage (*pinkler Bereich im beigefügten Ausschnitt*) des zweiten Weltkrieges im Kreuzungsbereich Albert-Osenberg-Straße / An der Eick (Flur 34 / Flurstücke 756, 1044, 1158).



Militärische Anlage des 2. Weltkrieges im Kreuzungsbereich Albert-Osenberg-Straße / An der Eick, maßstabslos (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung dieser konkreten Fläche auf Kampfmittel. Da im betreffenden Bereich keine aus der Bebauungsplanänderung einhergehenden Baumaßnahmen/Bauvorhaben resultieren und die betreffende Fläche überdies bereits vollständig versiegelt ist und als Stellplatz genutzt wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt eine Überprüfung der Kampfmittelverdachtsfläche entfallen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen/Bauvorhaben im Bereich der Kampfmittelverdachtsfläche ist, nach vorheriger Abstimmung mit dem KBD, eine Überprüfung der konkreten Fläche auf Kampfmittel durchzuführen. Dabei sind Aufschüttungen, die es nach 1945 gegeben hat, bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist im weiteren Plangebiet nicht erforderlich. Es kann jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit im Boden gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein- Westfalen ist in diesem Fall zu beachten.

### **Ferngasleitung der Open Grid Europe\***

Innerhalb des im Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 dargestellten 10 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung (5 m beiderseits der Leitungsachse) ist eine Überbauung mit Gebäuden gleich welcher Art sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie deren Fundamente) unzulässig. Einfriedungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Betreiber der Ferngasleitung (Open Grid Europe) im Schutzstreifen errichtet werden. Zaunpfähle dürfen keinesfalls direkt über der Achse der jeweiligen Ferngasleitung eingebracht werden.

Überdies muss die Zugänglichkeit der Ferngasleitungen und deren Kontrolleinrichtungen jederzeit gewährleistet sein.

\* Ergänzung erfolgte nach der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

## **9 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist



Radevormwald, den 22.01.2026

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Burkhard Klein

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt



