

**Radevormwald**

Stadt auf der Höhe

## **BEGRÜNDUNG**

### **Bebauungsplan 50, 3. Änderung**

#### **Am Kollenberg**



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

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

**Arbeitsstand:** 07.11.2025

**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.....	4
3.5 Wasserrechtliche Planungen.....	4
3.6 Lärmaktionsplan (4. Runde) .....	4
3.7 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben.....	4
<b>4 Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
4.1 Bebauung und Nutzung des Plangebiets .....	4
4.2 Erschließung .....	5
4.3 Altlasten/ Kampfmittel .....	5
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 .....	9
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 .....	12
6.7 Örtliche Bauvorschriften .....	13
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
7.1 Natur, Landschaft und Umwelt .....	13
7.2 Verkehr .....	14
7.3 Bodenordnung .....	15
7.4 Kosten und Finanzierung .....	15
<b>8 Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>9 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>17</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.

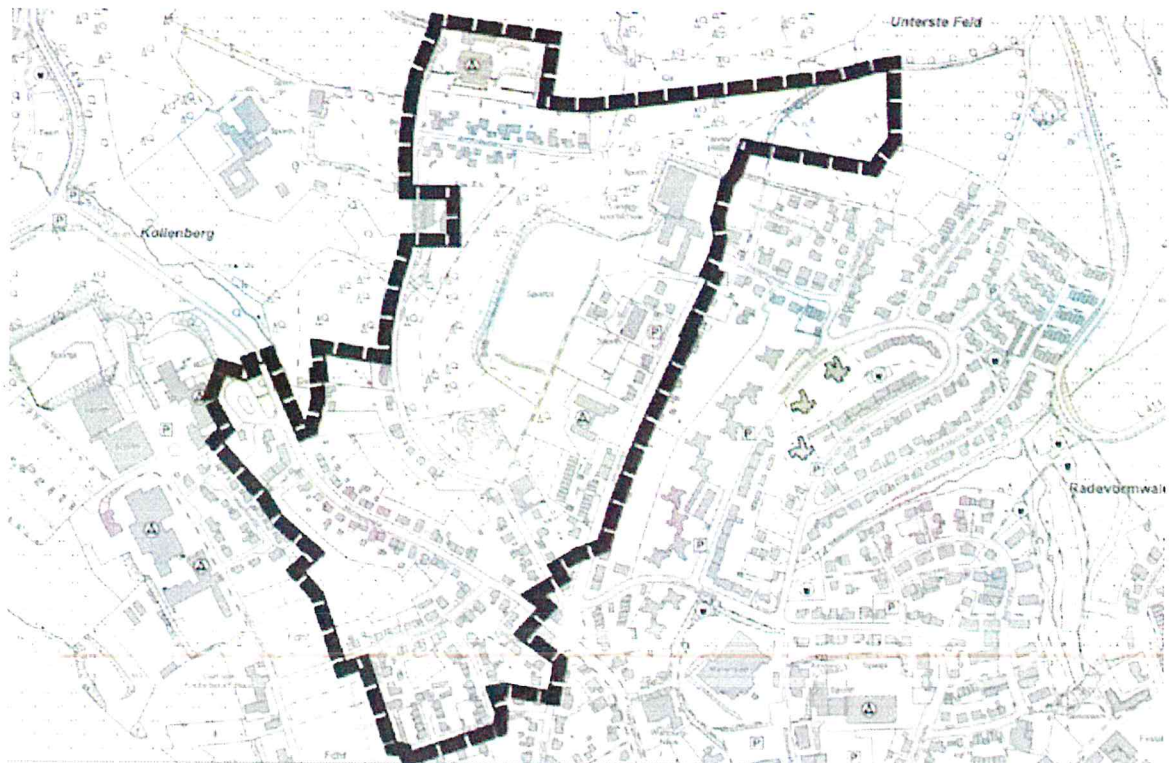
Die Möglichkeit, Geräteschuppen oder ähnliches im Gartenbereich zu errichten, gehört heutzutage jedoch zum allgemeinen Wohnbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten. Ein kompletter Ausschluss von Nebenanlagen erscheint vor diesem Hintergrund nicht mehr zeitgemäß. Daher sollen nun, nach einer vorangegangenen 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 Nordwesten des Stadtkerns. Begrenzt wird es im Norden durch Freiflächen, im Osten durch östliche Bebauung der Jahnstraße, im Süden durch die südliche Bebauung der Straße Am Mühlenkämpchen und im Westen durch die östliche Bebauung der Albertstraße. Die Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 50 – Am Kollenberg (Rechtskraft: 15.01.1981) mit Ausnahme der durch die 1. Änderung und die 2. Änderung sowie der durch

die Bebauungspläne Nr. 88 (Rechtskraft: 06.12.2000), 97 (Rechtskraft: 08.05.2013) und 98 (Rechtskraft: 31.01.2017) überplanten Bereiche.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung. maßstabslos (Quelle der Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)

Das Plangebiet liegt etwa 300 m Luftlinie von der Innenstadt Radevormwalds entfernt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 26,4 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, Waldflächen, Grünflächen und Sonderbauflächen dar. Im westlichen Plangebiet sowie im südöstlichen Plangebiet sind Teile

als Gemeindebedarfsfläche sowie im Norden als Flächen für die Landwirtschaft 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. 50 erfasst. Dieser weist die bebaubaren Flächen als reine Wohngebiete und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Schulungsstätte“ aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Baugrenzen definiert. Für den Großteil der Gebiete sind Erweiterungen im rückwärtigen Gebäudebereich möglich.

Im nördlichen Bereich Am Kollenberg, westlich der Telegrafienstraße sowie östlich der Jahnstraße sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Schulungsstätte festgesetzt. Diese treffen unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der maximalen Anzahl an Vollgeschossen sowie der GRZ und GFZ.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind reine Wohngebiete in offener Bauweise mit verschiedenen GRZ und GFZ festgesetzt. Diese reichen von 0,1 – 0,4 (GRZ) und 0,25 – 0,8 (GFZ).

Im Südwesten der Jahnstraße ist ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei maximal drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise sowie mittig der Jahnstraße ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise sowie einer GRZ von 0,1 und einer GFZ von 0,25 festgesetzt. Mittig des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich zudem der Stadtpark Kollenberg.

Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben bzgl. der Gestaltung der Gebäude. Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Missstände wurde festgesetzt, dass die Dachneigung und die Dachform der angrenzenden vorhandenen Bebauung anzupassen sind. Flachdächer sind dabei unzulässig. Als Dacheindeckungen sind nur dunkle, altfarbene Dachziegel oder Schiefer zulässig. Dachsolarzellen können zugelassen werden und sind der Dacheindeckung anzupassen. Einfriedungen zu den Erschließungsflächen und vor der zur Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudekante sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen sowie sonstige genehmigungspflichtige, anzeigepflichtige sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Garagen, ausgeschlossen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 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. Darüber hinaus befinden sich auch keine FFH-Gebiete in der Nähe des Bebauungsplanes Nr. 50. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal“ (DE 4709-301) befindet sich in über 2,5 km Luftlinie westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „NSG Uelfetal mit Nebentälern“ in circa 150 m Entfernung. Nördlich der Straße am Kollenberg sowie im Westen der Telegrafienstraße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, welches direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt.

### **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 zum Wohnen, zu Schulungszwecken sowie auch als Erholungsgebiet (Stadtpark Kollenberg) genutzt. Städtebaulich wirksame gewerbliche

Nutzungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Schulungsstätten geprägt. Vereinzelt finden sich auch Reihenhausbauung sowie Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### **4.2 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist an das bestehende Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angebunden und liegt südlich der L414. Über die Telegrafenastraße ist zudem auch die Erschließung zur Innenstadt gegeben. Von hier aus kann auch schnell die Kaiserstraße erreicht werden, welche einen Anschluss an die B229 (Elberfelder Straße) darstellt. Veränderungen der Kapazitätsauslastung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die Planänderung kein zusätzlicher Wohnraum oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Plangebiet im nördlichen Bereich der Mühlenstraße (Schulzentrum) sowie am Knotenpunkt Mühlenstraße und Telegrafenastraße (Turnhalle).

#### **4.3 Altlasten/ Kampfmittel**

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen. Diese sind in der folgenden Karte dargestellt.



Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung, Maßstab 1:5.000 (Quelle der Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)

1. Bei der westlichen Fläche (Telegrafenstr. 47) handelt es sich um eine Altablagerung, welche bei den Bauarbeiten für eine Geländeterrassierung gefunden wurde. Sie ist beim Umweltamt des Oberbergischen Kreises mit dem Status „sanierte Fläche für bestimmte Nutzung“ eingetragen, da das belastete Material mit ausreichend sauberem Erdaushub übererdet wurde. Sofern hier keine Tiefbauarbeiten geplant sind, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
  
2. Bei der Altablagerung "Kollenberg" auf dem Sportplatz ist vor jeglichen Bodenarbeiten erst eine Gefährdungsabschätzung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Diese richtet sich nach den in den §§ 12 ff. BBodSchV n.F. genannten Kriterien und ist durch einen gem. § 18 BBodSchG fachlich versierten Gutachter durchzuführen.

3. Die im Nordosten des Plangebietes befindliche Eintragung ist nur eine Vormerkung und noch ohne Verdachtsbewertung. Es handelt sich um den Standort einer gemeldeten Schießanlage (zugehörig zur Landessportschule). Hier wäre bei baulichen Änderungen vorab zu klären, ob mit bleihaltiger Munition und/oder auf PAK-haltige Tontauben geschossen wurde. Wenn dem nicht so ist, kann der Altlastenverdacht für den Schießstand ausgeräumt werden. Außerdem geht aus den Unterlagen des Umweltamtes nicht hervor, inwieweit auf dem Tennisplatz in der Vergangenheit mit dioxinhaltiger Asche umgegangen wurde.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Es sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden. Das Denkmal Telegrafstraße 50 (Nr. 114 - Jugendherberge) wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 überplant und ist somit kein Bestandteil der 3. Änderung.

## **5 Verfahren**

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Lockerung der vorhandenen Restriktionen zur Errichtung von Nebenanlagen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 50, 3. 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 (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP) unterliegen. Im Plangebiet befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper östlich Wuppertal“ (DE 4709-301) befindet sich in über 2,5 km Luftlinie westlich 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 Änderung ersetzen die bisher gültigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans, die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans 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 oder wurden ergänzt, zudem wurden neue textliche Festsetzungen aufgenommen.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist eine unselbstständige Planänderung, welche ausschließlich die textlichen Festsetzungen betrifft. Ohne die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans wäre die 3. Änderung inhaltsleer und damit unwirksam. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes fortgelten.

## 6.2 Umstellung der Baunutzungsverordnung

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1981 rechtskräftig und basiert auf der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Durch die 3. Änderung werden sowohl die neuen textlichen Festsetzungen als auch die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes auf die aktuelle BauNVO (2023) umgestellt. Dies hat eine weitergehende Steuerungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Grundflächen zur Folge. Nach der 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 vorhanden ist, ein theoretisches Höchstmaß an Versiegelung vor allem in Hinblick auf Nebenanlagen gegeben ist.

Die Umstellung des Ursprungsplanes 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

Der Ursprungsplan setzt zeichnerisch die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) fest. 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 folgende GRZ II:

GRZ I	GRZ II
0,1	0,15
0,15	0,225
0,2	0,3
0,25	0,375
0,4	0,6

Aufgrund dieser neu hinzugekommenen Steuerungsmöglichkeit der Gesamtversiegelung wurden alle Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung hinsichtlich ihrer GRZ II untersucht. Diese zeigt, dass der überwiegende Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke mit einer festgesetzten GRZ I von 0,1, 0,15 und 0,25 die Versiegelungsgrade der GRZ II nicht einhalten können. Da bei einem niedrigen Versiegelungsgrad der Grundstücke auch die zusätzliche Versiegelung von 50% sehr klein ausfällt, wird diese durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Wegen und Terrassen schnell überschritten. In diesen Gebieten wird die maximal zulässig GRZ II daher in vielen Bereichen im Bestand überschritten, sodass eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen wird, die eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gewährt. Die GRZ I bleiben unverändert. Eine Auflistung aller Erweiterungen folgt:

GRZ I	GRZ II
0,1	0,2
0,15	0,3
0,25	0,5

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 Ursprungsplan 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 3. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW sind, sind im Geltungsbereich der 3. Änderung außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche auch als Vorgarten bezeichnet werden können. Als Vorgartenbereich wird die Fläche bezeichnet, welche zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche liegt. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen halb öffentlichen Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen von in der Regel 3 m - 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks.

Durch den Ausschluss von gebäudeartigen Nebenanlagen vor den Hauptgebäuden soll 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 Vorgartenbereiche) 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 geregelt. Diese sind ebenfalls nicht in den Vorgärten zulässig. Auf der restlichen Grundstücksfläche sind diese jedoch unter Einhaltung der GRZ nach den Vorgaben des §23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

In dem Ursprungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bereits viele Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wurde diesen Hauptgebäuden Raum für Erweiterungsmöglichkeiten gewährt. Dies ist in der Vergangenheit auch an zahlreichen Stellen im Baugebiet durch Anbauten in den Gartenbereichen des Grundstücks geschehen. Um den Grundstückseigentümern bei der Bebaubarkeit der Grundstücke mehr Flexibilität zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen ermöglicht. Diese können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern sie nicht in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) hineinragen. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt explizit nicht für Wintergärten. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Wärmepumpen um bis zu 1,0 m als zulässig erklärt, diese dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen (Vorgärten) errichtet werden. 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.

Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfs nach der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB, wurde der Halbsatz „dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten“ in der textlichen Festsetzung des § 9 des Bebauungsplanes ergänzt. Diese redaktionelle Ergänzung dient der Klarstellung der bereits mit dem Entwurf beabsichtigten Zielsetzung, dass die vorgesehene Begrünung der entsprechenden Dächer nicht nur herzustellen, sondern auch langfristig zu sichern ist. Es handelt sich hierbei um eine inhaltlich erläuternde bzw. klarstellende Ergänzung, die den Regelungsgehalt der Festsetzung nicht inhaltlich verändert und daher nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, sodass gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB nicht erforderlich ist. Der Halbsatz wurde im Bebauungsplan durch eine kursive Schrift sowie einem \* mit der Erläuterung „Ergänzung erfolgte nach den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB“ im Textfeld der textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen werden teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen und in den textlichen Festsetzungen dieser 3. Änderung angepasst. Die Festsetzung zur Dachneigung und Dachform wird weitestgehend übernommen. Die Unzulässigkeit von Flachdächern wird hierbei klarstellend nur auf Hauptgebäude bezogen, sodass Dachflächen von den Hauptgebäuden untergeordneten Anbauten auch mit Flachdächern errichtet werden können. Die textliche Festsetzung zu Dacheindeckungen wird in die 3. Änderung übernommen, der letzte Satz über die Zulässigkeit von Solaranlagen entfällt hier jedoch, da es aufgrund der heutigen Rechtslage und der Solarpflicht keiner Klarstellung mehr in den textlichen Festsetzungen bedarf. Einfriedungen zur Erschließungsstraße werden durch eine textliche Festsetzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen; zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m.

## **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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 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 textlichen Festsetzungen der 3. 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 3. 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 über die L414 (Uelfe-Wuppertal-Straße), von Osten über die Carl-Diem-Straße, von Westen über die

Friedrichstraße und von Süden über die Telegrafstraße und die Bredderstraße. 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 3. 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 wurden folgende Hinweise übernommen:

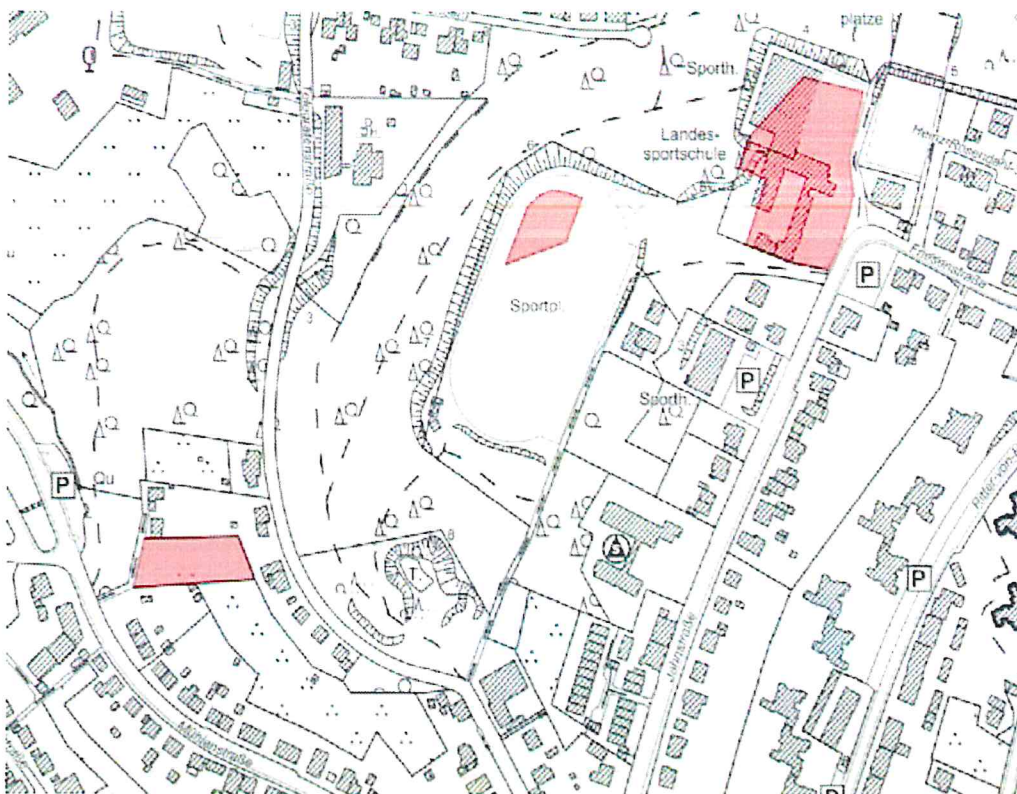
### **Altlastenverdachtsflächen**

Für das Plangebiet liegen drei Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor. Vor einer baulichen Nutzung der Flächen sind, in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde, ggf. umweltgeologische Untersuchungen durchzuführen.

1. Bei der westlichen Fläche (Telegrafstr. 47) handelt es sich um eine Altablagerung, welche bei den Bauarbeiten für eine Geländeterrassierung gefunden wurde. Sie ist beim Umweltamt des Oberbergischen Kreises mit dem Status „sanierte Fläche für bestimmte Nutzung“ eingetragen, da das belastete Material mit ausreichend sauberem Erdaushub übererdet wurde. Sofern hier keine Tiefbauarbeiten geplant sind, besteht kein weiterer Handlungsbedarf. [67.51.01-36-58]
2. Bei der Altablagerung "Kollenberg" auf dem Sportplatz ist vor jeglichen Bodenarbeiten erst eine Gefährdungsabschätzung gem. Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Diese richtet sich nach den in den §§ 12 ff. BBodSchV n.F. genannten Kriterien und ist durch einen gem. § 18 BBodSchG fachlich versierten Gutachter durchzuführen. [67.51.01-36-19]

3. Die im Nordosten des Plangebiets befindliche Eintragung ist nur eine Vormerkung und noch ohne Verdachtsbewertung. Es handelt sich um den Standort einer gemeldeten Schießanlage (zugehörig zur Landessportschule). Hier wäre bei baulichen Änderungen vorab zu klären, ob mit bleihaltiger Munition und/oder auf PAK-haltige Tontauben geschossen wurde. Wenn dem nicht so ist, kann der Altlastenverdacht für den Schießstand ausgeräumt werden. Außerdem geht aus den Unterlagen des Umweltamtes nicht hervor, inwieweit auf dem Tennisplatz in der Vergangenheit mit dioxinhaltiger Asche umgegangen wurde. [67.51.01-36-60]



Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50, 3. Änderung, maßstabslos (Quelle der Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises)

### ***Kampfmittel\****

Es kann 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.

#### ***Kommunale Abwasserbeseitigung\****

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

\*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