

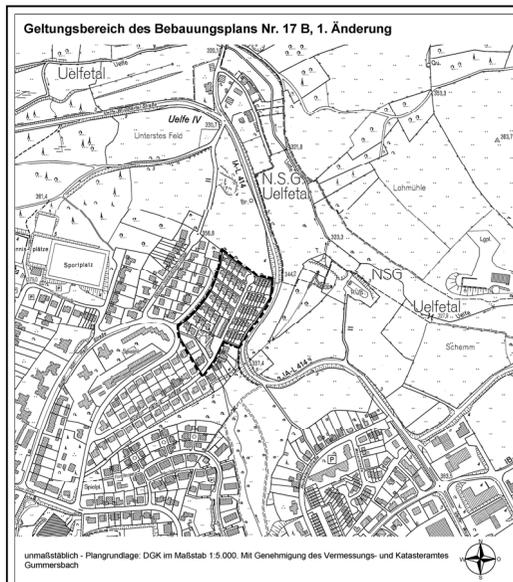


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 17 B, 1. Änderung

- Nordstadt - zwischen Bernd-Rosemeyer-Straße und Uelfe-Wuppertal-Straße -

(Satzungsbeschluss)



Gliederung

1. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Hinweise zum Verfahren
6. Begründung der Planfestsetzungen
7. Städtebauliche Kenndaten
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenverunreinigungen und Kampfmittel
11. Denkmalschutz
12. Natur und Landschaft
13. Auswirkungen der Planung
14. Bodenordnung
15. Kosten

1. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Nordstadt - zwischen Bernd-Rosemeyer-Straße und Uelfe-Wuppertal-Straße“ liegt rund 0,6 km nördlich der Radevormwalder Innenstadt. Umgrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, im Osten von der Uelfe-Wuppertal-Straße (L 414) sowie im Süden und Westen von Wohnsiedlungen (vorwiegend in Gestalt von verhältnismäßig gering verdichteten Einfamilienhausbereichen). Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet Uelfetal; ein unmittelbarer räumlicher Übergang wird jedoch durch die trennende L 414 verhindert. Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,97 ha und ist vollständig bebaut.

Die Bebauung wird durch Hausgruppen (Reihenhäuser) dominiert, bei denen auf mindestens drei benachbarten Grundstücken die Häuser aneinander gebaut sind. Lediglich im südlichen Randbereich sind ein Doppelhaus (WR 3) sowie zwei Einzelhäuser (WR 4) vertreten.

Westlich der Rudolf-Harbig-Straße sind die Gebäude in (leicht versetzter) Kettenbauweise aneinander gereiht. Die Trennung der Grundstücke wird durch einen Geländeversatz unterstützt, der bewirkt, dass sich die einzelnen Grundstücke gegenseitig abgrenzen. Östlich der Rudolf-Harbig-Straße ist die Reihe derart ausgestaltet, dass jeweils zwei Glieder der Hausreihe um wenige Meter versetzt sind. Am Ende der Reihe wird der Versatz teilweise auch nur durch ein einzelnes Glied hergestellt. Hier ist die Topographie so gestaltet worden, dass jeweils zwei Reihenhauhälfen das gleiche Geländeniveau haben. Sämtliche Reihenhäuser sind mit Flachdächern ausgebildet. Die Bebauung stammt aus den frühen 1970er Jahren und weist insgesamt eine große Homogenität auf.

Die freistehenden Wohnhäuser Ritter-von-Halt-Straße 27 und Rudolf-Harbig-Straße 19 orientieren sich hinsichtlich ihrer Bauform und -gestaltung an der Umgebung der Ritter-von-Halt-Straße bzw. den südlichen Abschnitt der Rudolf-Harbig-Straße. Sie werden nicht als städtebauliche Einheit der verdichteten Reihenhaussiedlung wahrgenommen.

Die vertikal durch das Plangebiet verlaufende Rudolf-Harbig-Straße übernimmt mit der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bernd-Rosemeyer-Straße die Erschließung des Gebietes. Die beiden genannten Straßen sind als Sackgassen ausgebildet.

Das Parken ist weitgehend auf Sammelgaragen und -stellplätze entlang der Rudolf-Harbig-Straße konzentriert. Lediglich vereinzelt wurden Garagen auf privaten Grundstücken errichtet. Die einzelnen Grundstücke des Plangebietes sind größtenteils nur fußläufig über nicht-befahrbare Wohnwege zu erreichen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich mit einem öffentlichen Spielplatz die einzige Grünfläche. Weitere Gehölzstrukturen beschränken sich auf die Hausgärten, wobei aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen überwiegend nur Kleingehölze angetroffen werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient dem Ziel, dass für das Plangebiet restriktiv ausgestaltete Planungsrecht in einigen Festsetzungen den geänderten Wohnbedürfnissen der Anwohner anzupassen bzw. zu lockern.

Das Anpassungserfordernis ergibt sich insbesondere aus folgendem Umstand: Der bestehende Bebauungsplan 17 B orientierte sich bei der Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksfläche an die seinerzeit bestehende Bebauung, sodass die festgesetzte Baugrenze die Baukörper eng umfährt. Gleichzeitig schließt der Bebauungsplan Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus und beschränkt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nur auf wenige, besonders gekennzeichnete Bereiche. Die enge Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Ausschluss bzw. die Konzentration der genannten Anlagen erklärt sich aus dem städtebaulichen Konzept: Dieses zielt insbesondere darauf ab, dass die besondere Bauform – insbesondere hinsichtlich ihres charakteristischen Versatzes – möglichst „ungestört“ zur Geltung kommt, womit auch eine gewisse Einheitlichkeit und Abgestimmtheit der Baukörper einhergehen soll.

In der jüngeren Vergangenheit errichteten mehrere private Grundstückseigentümer ungenehmigte Anbauten (Terrassenüberdachung, Wintergärten) und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, worauf seitens der Stadt Radevormwald ordnungsbehördliche Verfahren zur Beseitigung der illegalen baulichen Anlagen eingeleitet wurden. Im Zuge der ersten Verfahren zeigte jedoch eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes, dass auf einer Vielzahl von weiteren Grundstücken Verstöße gegen das Planungsrecht begangen wurden. Unter dem Eindruck des Ausmaßes der Verstöße wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit die konsequente Verfolgung des Planungskonzeptes in Form der genannten, verhältnismäßig starren Bebauungsplanvorgaben noch als planerisch sinnvoll erachtet wird. Als Ergebnis dieser Überlegungen entschied sich die Stadt Radevormwald dafür, eine Änderung des Bebauungsplans einzuleiten, um die genannten Vorgaben zu flexibilisieren. Dies erfolgt aus der Erwägung, dass es ganz offensichtlich den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung entspricht, das eigentliche Wohnhaus um weitere (wettergeschützte) Aufenthaltsbereiche bzw. Anlagen wie Abstell-/Geräteschuppen und (weitere) Garagen/Stellplätze zu ergänzen. Die Umsetzung des Ursprungsplans erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Das Interesse an der Fortführung des aktuellen, strengen Regelwerks wird als weniger gewichtig angesehen, als das Anliegen, auf die veränderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen einzugehen. Deshalb wurden auch die angesprochenen ordnungsbehördlichen Verfahren vorübergehend ausgesetzt, um sie sodann nach Abschluss des Änderungsverfahrens gegebenenfalls endgültig einstellen zu können.

Mit der angestrebten Flexibilisierung der planerischen Vorgaben soll jedoch keine gänzliche Abkehr von der planerischen Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes stattfinden. Nach wie vor soll die bauliche Nutzung im Plangebiet als maximal zweigeschossige, reine Wohnbebauung stattfinden. Auch die Ausgestaltung der Baukörper soll im Wesentlichen beibehalten werden. Die prägende Reihenhausbebauung wird planungsrechtlich gesichert.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald erlangte im November 1977 Rechtskraft. Das gesamte Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der bestehende Spielplatz ist durch Plansignatur erfasst. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan 17 B (Rechtskraft: 08.08.1979) erfasst. Dieser hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Die Baugebiete des Plangebiets sind als reine Wohngebiete festgesetzt, wobei die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen sind.
- Es wird eine maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die offene Bauweise festgesetzt.

- Die Baugrenzen umfahren den Gebäudebestand in allen Fällen eng anliegend, sodass keine Spielräume für eine über den Bestand hinausgehende Bebauung bestehen. Eine Ausnahme bilden hier lediglich im begrenzten Rahmen die Grundstücke Ritter-von-Halt-Straße 27 und Rudolf-Harbig-Straße 19.
- Oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen; gleiches gilt für anzeigepflichtige, genehmigungspflichtige sowie anzeigefreie und genehmigungsfreie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Anstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Flächen. Damit sind faktisch auf sämtlichen Baugrundstücken mit Ausnahme der Grundstücke Ritter-von-Halt-Straße 27 und Rudolf-Harbig-Straße 19 Stellplätze und Garagen auf den privaten Baugrundstücken ausgeschlossen. Ersatz wird durch eine Gemeinschaftsgaragenanlage bzw. eine zweiteilige Gemeinschaftsstellplatzanlage geschaffen.
- Der bestehende Spielplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
- Als gestalterische Festsetzung nach Landesrecht wird festgesetzt, dass für die Dachhaut nur Material in dunkler Farbtonung zulässig ist und dass Garagen in der Verkleidung dem Baukörper anzupassen sind. Zudem wird eine Spanne für die Dachneigung vorgegeben.

Dem bestehenden Bebauungsplan liegt die BauNVO 1977 zu Grunde.

Planungsrelevante Schutzgebietsausweisungen des Fachplanungsrechtes existieren für das Plangebiet nicht. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das NSG Uelfetal mit Nebentälern (GM-054) sowie das Landschaftsschutzgebiet 4809-004, LSG Gemeindegebiet Radevormwald und Hückeswagen.

5. Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 17 B, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die in § 13a 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 lediglich den geänderten Wohnbedürfnissen an und dient damit einer qualitativen Aufwertung des Bestandes. Neue Baurechte werden nicht geschaffen, sondern lediglich die bestehenden geringfügig bezüglich Anbauten, Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen erweitert.
- § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Vorprüfung aufgestellt werden können, soweit die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Da die Fläche der reinen Wohngebiete (WR), als maßgebende Bezugsfläche der zulässigen Grundfläche, mit rund 1,5 ha unter dem Schwellenwert von 2 ha liegt, ist diese Vorgabe erfüllt.
- Schließlich wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

6. Begründung der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebiets werden als reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Damit übernimmt der Änderungsbebauungsplan die Vorgaben des Ursprungsplanes. Nach wie vor ist für das Plangebiet lediglich Wohnnutzung vorgesehen – was auch dem Bestand entspricht – sodass die planungsrechtliche Vorgabe hinsichtlich des Ausschlusses auch gegenwärtig noch Berechtigung hat. Eine denkbare Öffnung des Gebietes für andere Nutzungen (etwa durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes oder Aufhebung des Ausschlusses der nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben) ist planerisch nicht gewünscht. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes ist auch deshalb weiterhin angezeigt, da das Wohngebiet durch ein besonderes Maß an Wohnruhe gekennzeichnet ist, die gesichert werden soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich zwangsläufig aus dem Produkt dieser Zahlen, so dass auf deren Festsetzung verzichtet wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Für die Bestandsgebäude (Wohnhäuser ohne Terrassenüberdachungen und Wintergärten) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes sowie dem Gebäudebestand. Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Anbauten werden mit einer maximalen Eingeschossigkeit festgesetzt. Hierdurch soll die Bebauungsstruktur möglichst einheitlich gehalten sowie Einsichtmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke reduziert werden.

Die GRZ wird im Plangebiet mit abweichenden Werten festgesetzt. Für die Grundstücke auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden wird eine niedrigere GRZ vorgegeben als für die Grundstücke auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden. Dies begründet sich aus der Definition und Berechnung der GRZ. Die GRZ ist ein auf die Grundstücksgröße bezogener Maßfaktor. Sie gibt den errechneten Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche ist das Produkt aus der Grundstücksfläche und festgesetzter GRZ. Die GRZ wird errechnet, indem die in Quadratmeter anzugebende maßgebende Fläche des Baugrundstückes mit der GRZ multipliziert wird. Die GRZ ist eine Vervielfältigungszahl, die sich auf die für die Berechnung maßgebende Fläche des Baugrundstückes bezieht. Die aus der GRZ-Festsetzung zu errechnende zulässige Grundfläche ist also abhängig von der Größe des Baugrundstückes.

Kennzeichnend für die das Plangebiet prägende Reihenhausbebauung ist die für alle Häuser gleich große Grundfläche der Hauptgebäude (60 m² bzw. 110 m²) bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Eckgrundstücke sind gegenüber den Grundstücken, die beidseitig angebaut sind, deutlich größer. Dies hat zur Folge, dass die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 bei den Grundstücken, die beidseitig angebaut sind, bereits nahezu ausgeschöpft bzw. teilweise bereits geringfügig überschritten wurde, womit die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Anbauten nicht realisiert werden können. Da die erweiterten Baumöglichkeiten jedoch durch alle Bauherren im Plangebiet in Anspruch genommen werden sollen können, sind zwangsläufig unterschiedliche GRZ-Werte festzusetzen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen dabei einmal den Gebäudebestand (Hauptanlage) sowie die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten für

Anbauten (mit 15 m² bzw. 28 m²). Für die Grundstücke auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden sowie für das Baugebiet WR 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese halten damit die Obergrenze für die GRZ gem. § 17 BauNVO in reinen Wohngebieten ein. Lediglich in zwei Fällen kommt es aufgrund grundstücksbezogener Besonderheiten (kleine Grundstücksgrößen) zu Überschreitungen der in der BauNVO normierten Obergrenzen. Für diese Fälle wurde im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO aufgenommen. Zu deutlich höheren Überschreitungen der GRZ kommt es bei den Grundstücken auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden. Hier muss eine GRZ von 0,55 festgesetzt werden, damit die Bauherren ihre Baurechte ausschöpfen können. Für vier Grundstücke ist auch hier wieder eine abweichende Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zu treffen, um im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes für die atypischen (kleinen) Grundstücke gleiche Nutzbarkeiten der Grundstücke zu schaffen.

Bei der Festsetzung der GRZ ist der Plangeber grundsätzlich an die in § 17 Abs. 1 BauNVO für die jeweiligen Baugebietstypen vorgegebenen Obergrenzen gebunden. Ein Überschreiten kommt nur unter den speziellen Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 oder 3 BauNVO in Betracht, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, ein Ausgleich des Überschreitens im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt und die Verkehrsbedürfnisse sichergestellt ist, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinde hat für ein Überschreiten der Obergrenzen eine besondere Rechtfertigungslast.

Mit besonderen Gründen sind nicht besonders gewichtige, sondern in der konkreten Planungssituation liegende, spezielle Gründe gemeint. Besondere Gründe liegen u. a. bei Planungen mit Modellcharakter vor, bei denen das hohe Nutzungsmaß Teil des besonderen städtebaulichen Konzeptes ist. Mit der Bebauung des Plangebiets sollte Anfang der 70er Jahre ein innovativer Ansatz zum Flächensparenden und Ökologischen Bauen bestritten werden. Die im Plangebiet anzutreffende Schlüsselhausbauweise bedingt in Anlehnung an die Gartenhoffbauweise eine hohe bauliche Dichte. Es sollte eine kompakte und flächensparende Bauform umgesetzt werden. Die besondere Bebauungsstruktur mit ihren fußläufigen Wegen ist Ausdruck eines engen nachbarschaftlichen Austauschverhältnisses. Das hängige Gelände sollte dabei optimal genutzt werden, ohne größere Bodenbewegungen vornehmen zu müssen. Auch dadurch blieben die Grundstücke insgesamt klein, da lediglich kleine Geländeversprünge im Plangebiet entstehen sollten. Die besondere Eigenart des Baubestandes führt dazu, dass im Plangebiet die Obergrenze bereits nahezu vollständig ausgeschöpft wird. Die Ursprungsplanung ist aber wie bereits dargelegt sehr restriktiv, deren Umsetzung aus heutiger Sicht schlicht unvertretbar erscheint. Da „vollzugsunfähige“ Pläne nicht erforderlich sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB eine Planungspflicht zur Planänderung bzw. zur Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten. Damit werden sowohl aus dem Planungserfordernis der Bestandsplanung als auch aus dem Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes besondere städtebauliche Gründe definiert.

Die Überschreitung darf weiterhin nicht dazu führen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt sind und Mindestanforderungen an den Umweltschutz und die Verkehrsanbindung nicht erfüllt werden können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ergeben sich weitgehend aus dem Bauordnungsrecht. Hierzu gehören in erster Linie die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandflächen. Hinsichtlich der auch durch das Abstandflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Einhaltung der nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandflächen in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür ist, dass für eine Beeinträchtigung dieser nachbarlichen Belange durch ein Vorhaben diesbezüglich kein Raum ist.

Neue Wohneinheiten, die eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewirken könnten bzw. einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen, werden mit der Änderung des Planwerkes nicht ermöglicht. Die Konzentration des ruhenden Verkehrs auf Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze sowie die behutsame Ergänzung einzelner Garagen/Stellplätze auf den Eckgrundstücken bei gleichzeitigem Ausschluss weiterer Standorte für Garagen/Stellplätze im Plangebiet, bewirkt eine verträgliche Organisation des Parksuchverkehrs bei größtmöglicher Vermeidung deren negativer Auswirkungen.

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen müssen entweder bereits ausgleichende Umstände vorliegen oder, wenn dies noch nicht der Fall ist, ausgleichende Maßnahmen getroffen werden. Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen können auch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans gegeben sein bzw. vorgesehen werden. Die durch die Überschreitung möglichen städtebaulichen Nachteile müssen durch eine bevorzugte Situation am Standort selbst und/oder durch eine besondere Qualität der Planung ausgeglichen werden. Als ausgleichende Umstände für das Plangebiet lassen sich anführen:

- die topografisch und landschaftlich besonders günstige Lage des Baugebiets an einem Südhang mit stärkerem Sonnen- und Lichteinfall sowie
- der unmittelbare Anschluss ausgedehnter Freiraumbereiche (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) an das Plangebiet, die eine wohnungsnaher Erholung gewährleisten sowie mikroklimatisch ausgleichend für das Plangebiet wirken.

Als ausgleichende Maßnahme im Plangebiet selber bzw. zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, werden insbesondere die Überschreitungsbefugnisse der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen stark eingeschränkt, so dass zusätzliche Versiegelungen hauptsächlich durch die Anbauten (Terrassenüberdachungen, Wintergärten) entstehen. Damit bleiben die zusätzlichen Versiegelungen kalkulierbar und in ihren Größenordnungen absehbar.

Sonstige öffentliche Belange die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar. Die Belange, die durch ein hohes Maß baulicher Nutzung berührt sein können, wurden bereits ausführlich dargestellt.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 Meter errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht der Vorgabe des Ursprungsbebauungsplanes und auch dem Bestand. Baukörper mit einer größeren Länge wären ohnehin auf Grund der Lage der Verkehrsflächen in den meisten Fällen nicht möglich.

Anders als im Ursprungsbebauungsplan sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch Hausformen vorgeschrieben werden. Für einen Großteil des Plangebiets (WR 1 und WR 2) werden Hausgruppen festgesetzt, um zu vermeiden, dass bei Abgang einzelner Häuser die Baufenster dieser Baugebiete für Einzel- oder Doppelhäuser genutzt werden, und so das charakteristische architektonische Grundkonzept der Reihenhäuser aufgebrochen wird. Nur für die drei Baufenster der Baugebiete WR 3 und WR 4 werden andere Vorgaben gemacht:

- Das Baufenster in WR 3 lässt auf Grund seines kleinen Zuschnitts sowie seiner Eigentümerstruktur nur bedingt eine Hausgruppe zu. Die Festsetzung eines Doppelhauses ist an dieser Stelle für die Wahrung des architektonischen Grundkonzeptes unschädlich.
- Für das Baugebiet WR 4 werden als zulässige Hausform Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die erfolgt aus der Überlegung, dass an dieser Stelle sowohl Einzelhäuser planerisch sinnvoll sind – was auch der gegenwärtigen Bebauung entspricht – als auch Doppelhäuser. Hausgruppen sind für dieses Baugebiet nicht

vorgesehen, weil dies zu einer an dieser Stelle unerwünschten Verdichtung führen würde.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen umfahren den Gebäudebestand eng anliegend. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Ausgestaltung der Baukörper mit ihren charakteristischen Versätzen möglichst erhalten bleibt. Die Vorgabe von eng anliegenden Baugrenzen entspricht auch den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Allerdings lässt der vorliegende Bebauungsplan 17 B, 1. Änderung - in Abkehr zum Ursprungsplan - nunmehr in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 eine Ausnahme von diesem Grundsatz bezüglich Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu. Um den Wohnbedürfnissen der Anwohner Rechnung zu tragen, sind diese nun im begrenzten Maße zulässig:

- Im WR 1 und WR 3 ergibt sich die „Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO“ (im Folgenden „erweiterte Baugrenze“ genannt) für die aufgeführten Anlagen aus einer „Auffüllung“ der im rückwärtigen Grundstücksbereich in L-Bauweise ausgebildeten Hauptbaukörper.
- Auch für das WR 2 sind „erweiterte Baugrenzen“ vorgesehen, welche in allen Fällen das Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich um drei Meter für die besagten Anbauten erweitert (was in etwa jeweils den Versätzen der einzelnen Doppel-Glieder der Reihenhäuser entspricht). Hiermit wird den Grundstückeigentümern im WR 2 zwar etwas weniger Erweiterungsspielraum hinsichtlich der Anbauten zugestanden als denjenigen im WR 1 und WR 3, was jedoch angesichts der deutlich kleineren Grundstücke und verhältnismäßig beengten Verhältnisse im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke gerechtfertigt ist. Die Begrenzung möglicher Anbauten auf drei Meter hat auch den verfahrensmäßigen Vorteil, dass Terrassenüberdachungen mit diesem Ausmaß keiner Baugenehmigung bedürfen (vgl. § 65 Abs. 1 Nr. 8 b Landesbauordnung NRW).¹ Dieser Vorteil besteht jedoch nicht bezüglich Wintergärten.

Wenngleich hierdurch bei Inanspruchnahme dieser „erweiterten Baugrenzen“ ein Stück weit die ursprünglich beabsichtigte architektonische Wirkung der Baukörpergestaltung aufgegeben wird – insbesondere im WR 1 und WR 3 mit der charakteristischen Winkelausbildung an den rückwärtigen Wänden – so ist dies insgesamt als städtebaulich vertretbar zu werten. Wie bereits angesprochen, entscheidet sich die Stadt bewusst dafür, das Interesse an Beibehaltung des jetzigen, strengen Regelwerks als weniger gewichtig zu bewerten als das Interesse der Anwohner hinsichtlich einer maßvollen Ergänzung der Wohnflächen durch entsprechende Anbauten. Nicht zuletzt ist auch festzustellen, dass gerade im rückwärtigen Bereich der Grundstücke durch den mittlerweile vorhandenen, teilweise üppigen Bewuchs die Einsichtnahme in die Grundstücke oftmals nur bedingt oder auch gar nicht möglich ist, sodass die architektonische Wirkung der rückwärtigen Gebäudeausgestaltung nach außen ohnehin nur noch sehr eingeschränkt zur Geltung kommt.

Für das Baugebiet WR 4 sind entsprechende erweiterte Baugrenzen nicht vorgesehen. Dies hängt zum einem damit zusammen, dass die städtebauliche Situation dort nicht vergleichbar ist mit derjenigen in den Baugebieten WR 1 bis WR 3. Zum anderen sind die beiden Baufenster im WR 4 ohnehin deutlich größer und lassen auch gegenüber dem Bestand Spielraum für zusätzliche Erweiterungen.

¹ Die zweite Voraussetzung des § 65 Abs. 1 Nr. 8b LBO, dass diese Anlagen nicht mehr als 30 qm² betragen dürfen, ist bei der gegenwärtigen Grundstücksparzellierung auf allen Grundstücken des WA 2 faktisch erfüllt, da die geringe Breite der Grundstücke dazu führt, dass die Baufenster für die Anbauten flächenmäßig stets unter 30 qm² liegen.

6.5 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie in der Summe eine Fläche von neun Quadratmeter nicht überschreiten.

Auch dies stellt hier gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Änderung dar, welcher oberirdische Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschloss. Aus vergleichbaren Erwägungen wie bei den im vorigen Gliederungspunkt angesprochenen Anbauten sollen beschränkte Ausnahmen von dem Grundsatz gemacht werden, die nicht überbaubaren Grundstücksfläche von solchen Anlagen freizuhalten. Mit einer flächenmäßigen Begrenzung auf neun Quadratmeter wird die Vorgänger-Regelung jedoch nur maßvoll geöffnet, sodass auf jeden Fall vermieden wird, dass gerade der rückwärtige Grundstücksbereich übermäßig bebaut wird. Die Neun-Quadratmeter-Schwelle orientiert sich an dem im Plangebiet vorhandenen größten Bestand an Nebenanlagen auf einem Einzelgrundstück. Damit wird die zulässige Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen deutlich eingeschränkt. Dies erfolgt u. a. aus Gründen des Boden- und Nachbarnschutzes.

6.6 Ruhender Verkehr

Eine weitere Öffnung der verhältnismäßig strengen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes geht mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr einher. Waren in jenem Stellplätze und Garagen auf den privaten Baugrundstücken ausgeschlossen (mit Ausnahme der Grundstücke Ritter-von-Halt-Straße 27 und Rudolf-Harbig-Straße 19), so werden nun entlang der Erschließungsstraßen Anlagen für den ruhenden Verkehr an bestimmten Stellen planungsrechtlich ermöglicht. Um zu vermeiden, dass sich die Anordnung dieser Anlagen entlang der Erschließungsstraßen willkürlich und überdimensioniert vollzieht, werden durch Verortung in der Planzeichnung entsprechende Standorte vorgegeben. Die potentiellen Garagen können hiernach als Grenzgarage an die Gebäudeaußenwand gesetzt werden. Hierdurch werden die Sichtachsen über die Gartenbereiche weiterhin offen gehalten.

Im WR 4 werden die bereits im Ursprungsbebauungsplan eingetragenen Standorte für den ruhenden Verkehr gesichert und geringfügig erweitert.

Die bereits im Bestand vorhandene Gemeinschaftsgarage sowie (zweigeteilte) Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Rudolf-Harbig-Straße wird planungsrechtlich gesichert.

6.7 Weitere Festsetzungen

Für die Rudolf-Harbig-Straße wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, was dem Bestand und der bereits im Vorgängerbebauungsplan getroffenen Regelung entspricht. Die Sicherung des Gehweges im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes spiegelt ebenfalls den Bestand und die Vorgaben des Ursprungsplanes wieder, wobei mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Gehweg“ die Funktion der Verkehrsfläche eingegrenzt wird.

Die privaten Gehwege zu den Wohngebäuden werden ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Wege stehen im privaten Gemeinschaftseigentum der Anlieger. Mit der Festsetzung wird die Erschließung der Grundstücke sichergestellt und verhindert, dass eine anderweitige Nutzung dort realisiert werden kann. Die Festsetzung der privaten Wege endet jeweils mit dem letzten erschlossenen Grundstück. Dies hat seinen Grund darin, dass mit dieser Festsetzung bereits die Erschließung dieses Grundstückes gesichert ist und eine Weiterführung des Weges entbehrlich ist. Ab hier befindet sich der Weg auch nicht mehr im Gemeinschaftseigentum, sondern ist Bestandteil des letzten angebundnen Baugrundstückes.

Die Festsetzungen des Spielplatzes als öffentliche Grünfläche wie auch die Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und dem Bestand. Nach wie vor sind diese Flächen als Grünflächen und technische Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes bzw. der weiteren Umgebung erforderlich.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird durch örtliche Bauvorschrift vorgegeben, dass die Dachneigung in den Baugebieten WR 1 bis WR 3 zwischen 0° und 3° sowie im Baugebiet WR 4 zwischen 25° und 35° liegen darf. Dies entspricht dem Bestand wie auch den Regelungen des Vorgängerbebauungsplanes und ist nach wie vor zur Sicherung einer gewissen Einheitlichkeit der Dachlandschaft erforderlich.

Die im Ursprungsplan aufgenommenen Regelungen zur Gestaltung der Dachhaut in dunklen Farbtönen sowie der Vorgabe Garagen in der Verkleidung dem Baukörper anzupassen, wird in den Änderungsplan nicht aufgenommen. Die Gestaltungsfestsetzung für die Dachhaut erscheint unverhältnismäßig. Da die Häuser fast ausschließlich mit Flachdächern gebaut wurden, ist deren farbliche Ausbildung kaum wahrzunehmen. Hiervon weicht das reine Wohngebiet WR 4 ab. Hier wurden die Wohnhäuser mit Satteldächern errichtet und auch der Anschlussbebauungsplan Nr. 17 A gibt Materialien für die Dachhaut vor, so dass hier an der Gestaltungsregelung festgehalten wird. Die im Ursprungsplan normierte Homogenität von Garagen und Hauptbaukörpern hinsichtlich der Fassadengestaltung hat im Plangebiet keine Wirkung entfalten können. Diese wurden in abweichender Materialität hergestellt, so dass eine Beibehaltung dieser Festsetzung als unverhältnismäßig und nicht umsetzbar eingestuft wird.

In dem reinen Wohngebiet WR 2 sind im Erdgeschoss die Außenfassaden zu verputzen. Die Außenfassaden der Obergeschosse sind mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind die Außenfassaden der Erdgeschosse im Vorgartenbereich zu verputzen. Im Übrigen sind die Außenfassaden mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden. In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind die den Erschließungsstraßen zugewandten Außenfassaden der Gebäude, die einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden, mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden. Mit diesen Gestaltungsvorschriften soll gewährleistet werden, dass das gegenwärtig bestehende Erscheinungsbild der Siedlung erhalten bleibt.

Für das Baugebiet WR 4 werden hinsichtlich der Fassaden keine Gestaltungsvorgaben gemacht. Dies begründet sich damit, dass der gestalterische Bezugspunkt für dieses Wohngebiet anders als bei den übrigen Wohngebieten des Bebauungsplanes in der südlichen Rudolf-Harbig-Straße und Ritter-von-Halt-Straße zu suchen ist. Diese beiden Straßenzüge sind nur teilweise durch Schiefer-Verkleidung oder Ähnlichem geprägt, sodass von einer Einheitlichkeit nicht die Rede sein kann und auch eine entsprechende Vorgabe für das Baugebiet WR 4 unverhältnismäßig wäre.

7. Städtebauliche Kenndaten

Flächenausweisung	Gesamtfläche	Flächenanteil
Reine Wohngebiete (WR)	14.230 m ²	72,2%
Straßenverkehrsfläche	1.816 m ²	9,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	1.461 m ²	7,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	28 m ²	0,1 %
Grünflächen (Spielplatz)	1.126 m ²	5,7 %
Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -stellplätze	1.042 m ²	5,3 %
Gesamtfläche	19.703 m²	100 %

8. Technische Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Veränderungen der Kapazitätsauslastung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten; neue Wohneinheiten werden nicht planerisch vorbereitet.

9. Immissionsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Bestandsgebiet überplant. Die Wohnraumerweiterungen sind in ihrem Umfang zurückhaltend angelegt. Neue Wohneinheiten, die eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewirken könnten, werden mit der Änderung des Planwerkes nicht ermöglicht. Das Plangebiet wird durch zwei Stichstraßen erschlossen, auf denen sich nur Quell- und Zielverkehre bewegen. Das Verkehrsaufkommen ist gering. Lediglich die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Uelfe-Wuppertal-Straße (L 414) ist als Verbindungsstraße mit einem höheren Verkehrsaufkommen belegt. Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Derartige Immissionswerte werden jedoch im Plangebiet bei weitem unterschritten. Die abgerückte Lage zu weiteren Emissionsquellen (Gewerbelärm, Sportlärm, etc.) bewirkt insgesamt eine ungestörte Wohnruhe.

10. Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Das Plangebiet ist vollständig besiedelt. Es sind weder Altlasten noch Kampfmittel bekannt.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht berührt. Im Zuge der Aufsiedlung wurde das Gelände vollständig überformt, womit Bodendenkmale nicht betroffen sind.

12. Natur und Landschaft

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 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. Insbesondere gilt das der Ausgleichspflicht vorgeschaltete Minimierungs- und Vermeidungsgebot.

Das naturräumliche Potential beschränkt sich im Plangebiet auf ökologisch strukturarme Hausgärten. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen konnte sich hier kein nennenswerter Baumbestand entwickeln. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl erhöht sowie die Baugrenzen erweitert. Hierdurch kann sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Da bauliche Erweiterungen jedoch nur bei eng begrenzten Anbauten (Wintergärten, Terrassenüberdachungen auf Grundflächen von max. 15 m² bzw. 28 m²) ermöglicht werden und die Erweiterungsflächen bereits heute schon durch angelegte Terrassen ihre ökologischen Funktionen verloren haben, werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft als gering eingestuft. Auch das Landschaftsbild ist durch die Bestandsbebauung bereits anthropogen überformt.

Für die Grundstücke auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden, kann die höchstzulässige GRZ für reine Wohngebiete (GRZ 0,4) auch bei Realisierung der Anbauten bis auf wenige Ausnahmen eingehalten werden. Auf einigen Grundstücken wird diese zudem nicht ausnutzbar sein, da hier die erweiterte Baugrenze für die Anbauten den legitimierenden Faktor setzt. Lediglich bei den Grundstücken auf denen die Gebäude beiseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden, muss eine über die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinausgehende GRZ festgesetzt werden. Diese gilt aber lediglich für Anbauten. Erweiterungen des Haupthauses werden lediglich im Baugebiet WR 4 planungsrechtlich gesichert; im Übrigen wird das Wohnhaus – mit Ausnahme möglicher Anbauten für Wintergärten und Terrassenüberdachungen – auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Als ausgleichende Maßnahme wird die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze eingeschränkt. Nebenanlagen sind demnach nur bis zu einer Größe bis 9 m² zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze wird auf einzelne hierfür besonders festgesetzte Flächen beschränkt. Damit wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet durch zusätzliche Haupt- und Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze nur geringfügig erhöht; zumal nicht alle Bauherren ihre neuen Baurechte in Anspruch nehmen werden.

13. Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der vormaligen planungsrechtlichen Situation ergeben sich aus dem Umgang mit Anbauten, Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen. Mit der Änderung wird der gesamte Plan auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt, womit insbesondere die Mitrechnungsvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO erstmalig für das Plangebiet aktiviert werden.

Der Änderungsbebauungsplan genügt den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung. Er spiegelt im Wesentlichen den Bestand wieder und dient seiner Sicherung, was insbesondere seinen Niederschlag findet in der Ausweisung der reinen Wohngebiete, der den Gebäudebestand umfahrenden Baugrenzen, der maximalen Zweigeschossigkeit, der offenen Bauweise. Daneben lässt der geänderte Bebauungsplan maßvolle Anpassungen hinsichtlich Anbauten, Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen zu.

Letzteres tritt in einem gewissen Rahmen mit dem Interesse an der Beibehaltung des ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Grundkonzepts für das Plangebiet in Konflikt. Aus den bereits dargelegten Erwägungen ist jedoch die Lockerung der strengen

Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich. Gerade für ältere Bebauungspläne, deren Umsetzung aus heutiger Sicht schlicht unvertretbar erscheint, kann sich aus den Erwägungen zur Planungspflicht auf Grund des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Gemeinde eine Planungspflicht ergeben, solche Pläne zu ändern.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert. Im Folgenden soll auf die Belange des Nachbarnschutzes sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eingegangen werden, die durch die Verdichtung des Baugebietes besonders tangiert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ergeben sich weitgehend aus dem Bauordnungsrecht. Hierzu gehören in erster Linie die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandflächen. Hinsichtlich der auch durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Einhaltung der nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür ist, dass für eine Beeinträchtigung dieser nachbarlichen Belange durch ein Vorhaben diesbezüglich kein Raum ist. Das Abstandsflächenrecht stellt in Bezug auf diese Belange eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar und ist insoweit mit diesem verzahnt. Die Rechtsprechung, wonach das Rücksichtnahmegebot auch dann verletzt sein kann, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind, betrifft Fallgestaltungen, die hier nicht gegeben sind. Für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes genügt es nicht, wenn ein Vorhaben die Situation für den Nachbarn nachteilig verändert. Vielmehr beschränkt sich dies auf Extremfälle, in denen dem Nachbargrundstück gleichsam die "Luft zum Atmen" genommen wird, ein Nachbargrundstück aus großer Höhe und nahezu jedem Blickwinkel den Einsichtnahmemöglichkeiten Dritter ausgesetzt ist oder wenn dem Nachbarn nicht wenigstens ein Mindestmaß an privater Wohnsphäre verbleibt. Mit diesen Situationen sind die zu erwartenden nachteiligen Veränderungen der Grundstücke durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht vergleichbar. Die Erweiterungen sind flächen- und höhenmäßig eng beschränkt, so dass den Eigentümern ein verträgliches Maß an privater Wohnsphäre verbleibt.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf unveränderte Beibehaltung einer gegenwärtigen Situation und deshalb i.d.R. auch keine Abwehrmöglichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit und die dadurch erfolgende Einschränkung einer ungenierten Wohnnutzung in Haus und Garten. Dem betroffenen Nachbarn ist daher zuzumuten, sich mit Anpflanzungen oder anderen Sichtschutzanlagen selbst zu schützen oder sich mit der künftigen Benachteiligung abzufinden. Da zu den Nachbargrenzen bereits heute massive Sichtschutzwände bzw. Geländeversprünge bestehen und bei den geplanten Wintergärten und Terrassenüberdachungen geschlossene Brandwände zur Grenze ausgebildet werden müssen, sind Einblickmöglichkeiten weitgehend ausgeschlossen. Auch durch die maximale Eingeschossigkeit der Anbauten sind Einblickmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke weitgehend verwehrt.

Bei der Gewichtung der Belange ist zu berücksichtigen, dass die Eigentümer von Reihenhäusern in besonderem Maße aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Ihr nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis ist namentlich durch die Grenzbebauung geprägt. Der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein: Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der (häufig schmalen) Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, "erkaufte". Diese enge Wechselbeziehung, die jeden Grundeigentümer zugleich begünstigt und belastet, ist Ausdruck einer planungsrechtlichen Konzeption. Sie ist aus städtebaulichen Gründen (Steuerung der Bebauungsdichte, Gestaltung des Orts- oder

Stadtbildes) gewollt und begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf. In dieses enge Interessengeflecht wird mit der Planänderung eingegriffen. Dennoch ist der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber der Belassung des jetzigen Zustandes der Vorrang eingeräumt worden. Findet sich im Plangebiet eine überwiegende Zahl von Eigentümern, die sich für den - auch objektiv gewichtigen - öffentlichen Belang der Schaffung weiteren Wohnraums aussprechen bzw. sich wenigstens nicht dagegen wenden und ist die Gebäudeerweiterung zur Befriedigung heutiger Wohnbedürfnisse objektiv vernünftigerweise begründet, dürfen die Interessen der nicht anbauwilligen Eigentümer hinten angestellt werden. Im anderen Falle könnten ein oder wenige Eigentümer die von einer größeren Zahl von Eigentümern gewünschte und objektiv berechnete Weiterentwicklung und Anpassung der Gebäude an moderne Wohnverhältnisse blockieren. Die angesprochene besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme darf aber bei einer solchen Konstellation nicht zu einer Art "Vetorecht" eines Einzelnen oder einer Minderheit werden.

Zudem müssen die Häuser einer Hausgruppe an der gemeinsamen Grenze nicht völlig deckungsgleich sein. Sie müssen lediglich in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert sein. Ein geringer Versatz in der Vertikalen und/oder Horizontalen ist zulässig. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen. Eine derartige Ausuferung wird durch die eng gefassten erweiterten Baugrenzen für Anbauten durch den Plangeber - auch aus Gründen des Nachbarnschutzes - bewusst verhindert/gesteuert.

14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

15. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Radevormwald, den 25.08.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Julia Gottlieb
Technische Dezernentin