Radevormwald
Stadt auf der Höhe

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 17 – Nordstadt I, Lupenraum Nord –

4. Änderung



Übersicht ohne Maßstab (eigene Darstellung nach: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung
Arbeitsstand: 10.08.2020

Stadt Radevormwald
Bauverwaltungsamt / Stadtplanung
Hohenfuhrstraße 13
42447 Radevormwald

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung der Planinhalte 1
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Bebauungsplanänderung 1
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 3
3. Rechtliche Vorgaben 4
3.1 Ziele von Raumordnung und Landesplanung 4
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 4
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 4
3.4 Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete, Geschützte Biotope 4
3.5 Wasserrechtliche Planungen 4
3.6 Altlasten 4
3.7 Immissionsschutz 4
3.8 Denkmalschutz 5
3.9 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben 5
4. Begründung der Planänderungen und -inhalte 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 8
4.3 Öffentliche und private Grünflächen 8
4.4 Städtebauliche Kenndaten 9
4.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen 9
5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 11
5.1 Natur, Landschaft, Umwelt 11
5.2 Städtebauliche Auswirkungen 11
5.3 Eigentumsrechtliche Auswirkungen 11
5.4 Technische Infrastruktur, Verkehr 11
5.5 Bodenordnung 12
5.6 Immissionsschutz 12
5.7 Kosten und Finanzierung 12
Teil B: Umweltbericht 13

Teil A: Begründung der Planinhalte

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

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

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt, sowohl die Erweiterungspläne des Freizeitcenters LifeNess als auch die Neuausrichtung der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde auf dem Grundstück des derzeitigen Gemeindezentrums Wartburghaus planungsrechtlich zu begleiten.

Die Bäder Radevormwald GmbH plant den Anbau eines Lernschwimmbeckens und eines Umkleide- und Duschbereichs als Erweiterung des vorhandenen Schwimmbades. Die angedachten Erweiterungen sind derzeit planungsrechtlich unzulässig. Daher wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung mit der Zielrichtung geändert, die Baugrenzen und die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum“ sowie die textlichen Festsetzungen der Sondergebietsteilflächen im Bebauungsplan (Nutzungen Außenspielfläche, Saunagarten und Außengastronomie) an die tatsächliche Situation und zukünftige Planung anzupassen. Zudem werden in dem Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Stellplätze / Parkhaus“, das dem Freizeitcenter zugeordnet ist, die bisher ausnahmsweise zulässigen öffentlichen Stellplätze allgemein zulässig. Damit soll die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Parkplatzes durch den Bau einer Parkpalette für öffentliche Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden, um dem Parkdruck im Innenstadtbereich bei Bedarf entgegenzuwirken.

Die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde plant u.a. aus wirtschaftlichen Gründen die bisherigen baulichen Anlagen auf dem Gelände des evangelischen Gemeindezentrums Wartburghaus zu beseitigen und sich auf dem vorhandenen Grundstück neu auszurichten. Dabei sollen neben kirchengemeindlichen Nutzungen insbesondere Wohnnutzungen ermöglicht werden, die auf der bisher als Sondergebiet „Gemeindezentrum Wartburghaus“ ausgewiesenen Fläche planungsrechtlich unzulässig sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst nicht nur die Grundstücke des Freizeitcenters LifeNess und der Kirchengemeinde, sondern das gesamte Quartier Carl-Diem-Straße / Telegrafenstraßen / Hohenfuhrstraße / Kottenstraße. Somit entspricht der Geltungsbereich exakt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 und ermöglicht dadurch eine spätere gute Lesbarkeit des gültigen Planrechts. Bezugnehmend auf die Zielrichtung des § 1a Abs. 2 BauGB, in dessen Sinne die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch die Gemeinden genutzt werden sollen, werden die Baugrenzen und die Wohngebietsflächen im hinteren Bereich der Hohenfuhrstraße geringfügig in Richtung der privaten Grünflächen erweitert, um zukünftig eine bessere

bauliche Ausnutzung der hinteren Grundstücke zu ermöglichen. Zudem wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zwischen Rudolfstraße und Kottenstraße an den Bestand angepasst sowie die dort festgesetzte Geschossflächenzahl erhöht, um die Möglichkeit einer weiteren Bebauung mit Gebäuden im hinteren Bereich der Grundstücke zu eröffnen.

Aus den o.g. Gründen wird deutlich, dass die Änderung des Bauleitplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das rd. 5,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Radevormwald. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17, 4. Änderung wird umgrenzt:

- im Norden von der Carl-Diem-Straße,
- im Osten von der Gemeinschaftsgrundschule Stadt, dem Hohenfuhrplatz und dem Kino,
- im Süden von der Hohenfuhrstraße sowie
- im Westen von der Jahnstraße und der Telegrafenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (Gemarkung Radevormwald):

Flur	**Flurstück**	**Erläuterung**
28	648	Freizeitcenter LifeNess Carl-Diem-Str. 33
	93, 893, 188	Grundstücke Kottenstraße 18 und 18a
	891	Kindergarten Kottenstraße 20
	892, 894	Fußwege Kottenstraße - Grundschule
	652	Öffentliche Grünfläche, mit Spielplatz, Parkbucht Carl-Diem-Straße und Rudolfstraße
	649	Fußweg zwischen Freizeitbad und Parkpalette
	650	Parkpalette Kottenstraße
	651, 474	Kottenstraße mit Fußwegeverlängerung
	367, 44, 472, 473, 475,	Grundstücke Hohenfuhrstraße 7-9 / Rudolfstraße
	29, 350, 351, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536	Grundstücke Andreasstraße 1-3
	346, 352, 353	Grundstücke Telegrafenstraße 14-16
33	177, 237, 239, 312, 314	Grundstücke Hohenfuhrstraße 5 / Rudolfstraße
	238, 432, 446, 447, 448, 449	Grundstücke Hohenfuhrstraße 1-3
	397	Parc de Châteaubriant
	383, 384	Wartburghaus Andreasstraße 2
	386	Andreasstraße
59	373	Grundstück Carl-Diem-Straße 37-41
	34	Grundstück Carl-Diem-Straße 43-61
	35, 36, 37, 38	Grundstücke Telegrafenstraße 18

Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden.

3. Rechtliche Vorgaben

3.1 Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 1977 wirksame Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Radevormwald stellt den Bereich im Wesentlichen als Flächen für den Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlage), öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sowie als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung, ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 überplant den Geltungsbereich der 3. Änderung vollständig (rechtskräftig seit 18.01.2007). Die 3. Änderung verliert mit Bekanntmachung des Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung, ihre Gültigkeit.

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

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereiche. Etwa 400 m nordwestlich sowie 600 m nördlich des Plangebietes beginnen Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes Radevormwald. In etwa 700 m Luftlinie nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Uelfetal mit Nebentälern“. Natura 2000-Schutzgebiete oder nach § 62 LG NRW geschützte Biotope existieren in der näheren Umgebung nicht.

3.5 Wasserrechtliche Planungen

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

3.6 Altlasten

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

3.7 Immissionsschutz

Lärmaktionsplan der Stadt Radevormwald

Nach den Darstellungen des Lärmaktionsplanes (3. Runde) der Stadt Radevormwald vom 16.07.2020 liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von Umgebungslärm i.S.d. § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Immissionssituation innerhalb des Plangebietes

Im Planbereich und damit einwirkend auf die vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld befindet sich das Freizeitcenter LifeNess mit einem Saunagarten, Außengastronomie sowie einer großen Parkplatzfläche. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde im Jahr 2006 ein Immissionsschutzgutachten über die in der Nachbarschaft nach Inbetriebnahme insbesondere der damals geplanten Erweiterungen auf den Außenbereichsflächen zu erwartenden Geräuschimmissionen erstellt. Der tatsächliche Ausbauzustand entspricht nicht den damals im Gutachten angenommenen Erweiterungen, jedoch wurde in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass an

den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorten die Richtwerte gemäß 16. BImSchV und 18. BImSchV durch die Erweiterungen eingehalten werden.

3.8 Denkmalschutz

Im Parc de Châteaubriant befindet sich ein denkmalgeschütztes historisches Gartenhaus aus dem Jahr 1772.

3.9 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben

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

4. Begründung der Planänderungen und -inhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (SO)

Sonstiges Sondergebiet „Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum“ (SO 1 a)
Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird das bisher in vier Abschnitte unterteilte Sondergebiet 1 a nicht mehr unterteilt. Die Unterteilung (Nutzungen Außenspielfläche, beruhte auf dem zur 3. Änderung erstellen Immissionsschutzgutachten zu dem damaligen Ausbaukonzept, das jedoch nicht dem tatsächlichen heutigen Ausbauzustand des LifeNess entspricht. Die nach der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 errichteten Erweiterungen auf den Außenflächen (Außengastronomie und Saunagarten) sind aufgrund des Zusatzes in § 1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans errichtet worden, wonach in den SO 1 a1 bis SO 1 a4 ausnahmsweise auch sonstige Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind, soweit nachgewiesen wird, dass an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorten (IO) 1 bis 6 die Richtwerte gemäß 16. BImSchV und 18. BImSchV eingehalten werden.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem sonstigen Sondergebiet 1 a Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sowie Räume und Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig sind, die dem Nutzungszweck „Bade-, Freizeit- und Erholungszentrum“ dienen, soweit nachgewiesen wird, dass an den in Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Immissionsorten (IO) 1 bis 6 die Richtwerte gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und 18. BImSchV eingehalten werden. Lautsprecheranlagen im Außenbereich dürfen ausschließlich in Notfällen genutzt werden. Dementsprechend werden die Immissionsorte aus der 3. Änderung übernommen.

Sonstiges Sondergebiet „Stellplätze / Parkhaus“ (SO 1 b)
Die zurzeit auf dem Grundstück des Parkplatzes vorhandenen Stellplätze decken den erforderlichen Stellplatzbedarf des Freizeitcenters. Die Fläche wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet für „Stellplätze / Parkhaus“ ausgewiesen (SO 1 b), in dem Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind, die diesem Nutzungszweck dienen und dem Freizeitcenter LifeNess zugeordnet sind. Während die 3. Änderung daneben öffentliche Stellplätze nur ausnahmsweise zulässt, werden diese durch die 4. Änderung als allgemein zulässig festgesetzt. Dadurch, und durch die Beibehaltung des Nutzungszwecks „Parkhaus“, wird zukünftig die Möglichkeit eröffnet, gegebenenfalls ein weiteres Parkdeck für öffentliche Stellplätze zu errichten, um somit dem innerstädtischen Parkplatzdruck entgegenzuwirken.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Telegrafenstraße und Carl-Diem-Straße

Die bisherigen Festsetzungen als allgemeine Wohngebiete bleiben unverändert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Nutzungsbesatz: überwiegend Wohnen, Räume für freie Berufe und Hotel) bleiben die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO – d.h. Betriebe des

Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, um eine vielfältige Nutzbarkeit dieser innerstadtnahen Grundstücke zu gewährleisten.

Andreasstraße

Die Festsetzung SO 2 mit dem Nutzungszweck „Gemeindezentrum Wartburghaus“ für die Flurstücke der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde wird in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert. Damit wird die bisher in der Gebietsfestsetzung als Sondergebiet ausgeschlossene Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig und somit eine auch unter wirtschaftlichen Aspekten zukunftsfähige Nutzung des Grundstücks für die Kirche ermöglicht. Ebenso wie in den anderen Wohngebieten im Geltungsbereich bleiben die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Kirchengemeindliche Nutzungen sind weiterhin als „Anlagen für kirchliche Zwecke“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im WA allgemein zulässig.

Hohenfuhrstraße

Die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet bleiben unverändert, jedoch wird die Darstellung als Wohngebietsfläche geringfügig um ca. 4 m in Richtung der privaten Grünfläche erweitert, um im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausreichend Spielraum für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – bleiben weiterhin ausgeschlossen. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO – d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – bleiben ausnahmsweise zulässig, um eine vielfältige Nutzbarkeit dieser innerstadtnahen Grundstücke zu gewährleisten. Die im Gebiet befindliche Schreinerei genießt Bestandsschutz. Nach Aussage des Staatlichen Umweltamts kann nach geltendem Immissionsschutzrecht keinerlei Betriebserweiterung genehmigt werden. Es gibt auch keine planungsrechtlichen Möglichkeiten, eine solche zulässig zu machen, der Schreinereibetrieb hat an diesem Standort innerhalb des WA-Gebietes lediglich einfachen Bestandschutz. Dies gilt ebenfalls für die im Gebiet angemeldete Spedition.

Kottenstraße

Die Festsetzungen der östlichen Grundstücke an der Kottenstraße als allgemeine Wohngebiete bleiben unverändert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere wegen der Lage sowie der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Kindergarten) werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO – d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – bleiben ausnahmsweise zulässig, um eine vielfältige Nutzbarkeit dieser innerstadtnahen Grundstücke zu gewährleisten. Der vorhandene Kindergarten bleibt als „Anlage für soziale Zwecke“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

4.2 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Kottenstraße, Rudolfstraße und Andreasstraße werden übernommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ ausgewiesenen Flächen werden nach Erforderlichkeit dem tatsächlichen Ausbauzustand angepasst sowie die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ festgesetzte Parkbucht an der Carl-Diem-Straße unverändert übernommen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der kirchengemeindlichen Grundstücke nördlich des Parc de Châteaubriant soll auch nach der Errichtung der geplanten Neubebauung weiterhin über die Andreasstraße und nicht über die ebenfalls an die Flurstücke angrenzende Telegrafenstraße erfolgen. Daher wird der entsprechende Bereich an der Telegrafenstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die an der Telegrafenstraße bestehenden öffentlichen Parkplätze vollständig erhalten bleiben und der ohnehin bereits vorhandene Parkdruck im öffentlichen Raum entlang der Telegrafenstraße nicht weiter zunimmt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der vorhandenen fußläufigen Verbindung zwischen Parc de Châteaubriant und der öffentlichen Grünfläche im Innenbereich des Quartiers bleibt auf dem Grundstück der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde die Fläche für Gehrechte (G1) zugunsten der Allgemeinheit bestehen.

4.3 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung des Parc de Châteaubriant als „öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bleibt unverändert, ebenso die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Fläche im Innenbereich des Quartiers mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“.

Private Grünflächen - Hausgarten

Auch die rückwärtigen Privatgärten der Grundstücke im Bereich Hohenfuhrstraße 1-5 bzw. Rudolfstraße bleiben unverändert als „private Grünflächen - Hausgarten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Durch die Festsetzung der „privaten Grünflächen“ in Verbindung mit den angrenzenden o.g. „öffentlichen Grünflächen“ wird die vorhandene durchgängige Grünverbindung planungsrechtlich gesichert, um den parkähnlichen Charakter des Innenbereichs des Quartiers zu erhalten. Grünflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da es sich um genutzte Hausgärten handelt, sind ausnahmsweise auf den privaten Grünflächen untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und sonstige Einrichtungen (z.B. befestigte Wege, Treppenanlagen) zulässig, die der Zweckbestimmung

„Hausgarten“ dienen. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO wird auf den privaten Grünflächen ausgeschlossen.

4.4 Städtebauliche Kenndaten

Flächenausweisung	**Gesamtfläche m²**	**Teilflächen m²**	
SO	15.117	12.136	SO 1 a
		2.981	SO 1 b
WA	23.767	15.123	WA Telegrafenstraße / Carl-Diem-Straße / Andreasstraße
		5.272	WA Hohenfuhrstraße
		3.372	WA Kottenstraße
Grünflächen	10.711	4.249	öffentliche Grünfläche - Parc de Châteaubriant
		4.785	öffentliche Grünfläche - Innenbereich
		1.677	private Grünfläche
Verkehrsflächen	3.428	2.075	Straßenverkehrsflächen
		391	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche
		962	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich
Plangebietsgröße	**53.023**		

4.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Sondergebiete

In dem sonstigen Sondergebiet 1 a bleiben hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die gewählten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehen, d.h. eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4. In Anlehnung an den baulichen Bestand wird eine maximale Dreigeschossigkeit und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beibehalten (Oberkante der baulichen Anlagen als Wert m üNN). Als oberer Bezugspunkt gilt hier der obere Gebäudeabschluss. Die überbaubare Gründstücksfläche wird mittels Baugrenzen bestimmt, die im Nordwesten des LifeNess geringfügig in Richtung der öffentlichen Grünfläche erweitert werden, um den Anbau eines Lernschwimmbeckens und eines Dusch- und Umkleidebereichs planungsrechtlich zu ermöglichen.

In dem sonstigen Sondergebiet 1 b (Parkplatz an der Kottenstraße) wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen beibehalten. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie mit Zielsetzung einer Höhenstaffelung der Gebäude von

Hohenfuhrstraße über Parkpalette bis Sondergebiet bleibt die maximale Höhe der bauliche Anlage beschränkt (Oberkante der baulichen Anlagen als Wert m üNN).

Um im Baugenehmigungsverfahren unnötige Härten zu vermeiden, können in den Sondergebieten untergeordnete Bauteile oder technische Einrichtungen wie unbedingt notwendige Schornsteine oder Abluftanlagen die im Plan festgesetzten Höhen gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt hier jeweils der obere Gebäudeabschluss.

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten Telegrafenstraße / Carl-Diem-Straße und Kottenstraße bleiben die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauweise unberührt. Auch bei der von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet geänderten Fläche an der Andreasstraße werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise beibehalten. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet zwischen Rudolfstraße und Kottenstraße wird zur Anpassung an den vorhandenen Bestand und aufgrund der direkten Nähe zur Innenstadt die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 erhöht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt und im hinteren Bereich der Hohenfuhrstraße geringfügig zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Flächen erweitert. Auch auf den kirchengemeindlichen Grundstücken in der Andreasstraße in wird das Baufenster in Richtung der Telegrafenstraße und des Parc de Châteaubriant erweitert, damit die durch die Kirche angestrebte Bebauung auch straßenbegleitend errichtet werden kann.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im sonstigen Sondergebiet für „Stellplätze / Parkhaus“ (SO 1 b) werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO ausgeschlossen, da diese innerhalb des sehr großzügigen Baufensters errichtet werden sollen. Damit soll auch zukünftig eine Eingrünung der Stellflächenanlage gesichert werden.

Da Grünflächen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, wird die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO auf den privaten Grünflächen ausgeschlossen. Da es sich aber um genutzte Hausgärten handelt, sind ausnahmsweise auch untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und sonstige Einrichtungen (z.B. befestigte Wege, Treppenanlagen) zulässig, die der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dienen.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung werden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen Baufenster geringfügig erweitert sowie hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung in einem der allgemeinen Wohngebiete die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl erhöht. Die in der 3. Änderung festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben unverändert. Daher ist zu erwarten, dass die Änderungen aufgrund der baulichen Vorbelastung nur sehr geringe Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandelnden Schutzgüter haben. Bedingt durch die Planänderung ist keine zusätzliche Verlärmung zu erwarten. Die vorhandene durchgängige Grünverbindung aus privaten und öffentlichen Grünflächen ist weiterhin planungsrechtlich gesichert.

> *Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt.*

5.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Planungsrecht an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für eine Erweiterung des Freizeitcenters LifeNess sowie eine Neuausrichtung der kirchengemeindlichen Grundstücke mit der Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung gesichert. Für die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bleibt der Gestaltungs- und Nutzungsspielraum unverändert oder wird geringfügig vergrößert.

5.3 Eigentumsrechtliche Auswirkungen

Die Änderungen des Bebauungsplans haben keine eigentumsrechtlichen Auswirkungen zur Folge.

Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich in zum größten Teil in privaten Besitz. Die Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche im Innern des Quartiers befinden sich im städtischen Eigentum. Dies gilt auch für das Grundstück des Kindergartens, wobei jedoch Erbbaurechte zugunsten der Evangelisch-Lutherischen bzw. Evangelisch-Reformierten Kirchengemeinden bestehen.

Für die öffentliche Grünfläche Parc de Châteaubriant besteht ein Pachtvertrag zwischen der Stadt Radevormwald und der Eigentümerin (Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde).

Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche auf den Grundstücken der Kirchengemeinde, die die beiden öffentlichen Grünflächen miteinander verbindet, bleibt weiterhin bestehen (vorhandene Dienstbarkeit).

5.4 Technische Infrastruktur, Verkehr

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur oder des Verkehrsaufkommens sind durch die Planänderung, auch durch die geplante Erweiterung des LifeNess, nicht zu erwarten. Das aktuell betriebene Mehrzweckbecken soll bei Errichtung des Lernschwimmbeckens außer Betrieb genommen werden, daher wird auch der Anbau nicht zu einem gesteigerten Besucheraufkommen führen.

5.5 Bodenordnung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5.6 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Festsetzungen bezüglich des Freizeitcenters LifeNess an den tatsächlichen Ausbauzustand angepasst. Dieser entspricht nicht den in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 angenommenen Erweiterungsabsichten. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wurde jedoch nachgewiesen, dass an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorten (IO) 1 bis 6 die Richtwerte gemäß 16. BImSchV und 18. BImSchV eingehalten werden. Auch bei geplanten Erweiterungen muss dies nachgewiesen werden.

5.7 Kosten und Finanzierung

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

Teil B: Umweltbericht

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

Insgesamt werden keine erheblichen Auswirkungen der zu betrachtenden Schutzgüter erwartet, da es sich um eine Planänderung im baulichen Bestand handelt, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Radevormwald, den 10.08.2020

Stadt Radevormwald
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Burkhard Klein
Bauverwaltungsamt