

Bebauungsplan 869 – Radenberg – 3. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand *Dezember 2014*

Inhalt

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplan	3
2.3. Landschaftsplan	4
2.4. Bebauungsplan	4
3. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	5
3.1. Nebenanlagen/ Gartenhäuser	5
3.2. Gestaltungssatzung	6
3.3. <i>Kennzeichnung von Bodenbelastungen</i>	6
4. Ziele der Bebauungsplanänderung	6
4.1. Neuregelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen	6
4.2. Streichung der Gestaltungssatzung	7
5. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes	7
5.1. Regelung Nebenanlagen	7
5.2. Gestaltungssatzung	7
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen	8

Hinweis:

Gegenüber der Offenlage geänderte oder ergänzte Texte sind kursiv geschrieben.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Vohwinkel, direkt an der Stadtgrenze zu Wülfrath.

Der Änderungsbereich betrifft die zu den Wohnbauflächen gehörenden Grundstücksbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 869 – Radenberg-. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen westlich der Wiedener Straße, im Süden bis zur Kreuzung Kirchenfelder Weg/ An der Piep 2 und Kirchenfelder Weg 2a, im Südwesten begrenzt durch das Tal des Kirchenfelder Baches und im Nordwesten begrenzt durch den Bahnkörper der Eisenbahntrasse Vohwinkel-Essen. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Fläche der Wiedener Straße und der Straße An der Piep bis Haus Nr. 17 - wie in der Anlage 04 näher kenntlich gemacht.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sieht für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung Radenberg einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Die Halde Radenberg ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Waldbereich dargestellt mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich.

2.2. Flächennutzungsplan

Die von der 3. Änderung betroffenen Wohngebiete sind in dem seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt; eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Die angrenzende Halde Radenberg wurde von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2005 ausgenommen. Hier gab es einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1998. Die damaligen Vorstellungen die Halde mit Wohnhäusern zu bebauen, konnte aufgrund der mangelnden äußeren verkehrlichen Erschließung nicht realisiert werden. Dieser Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung) wurde am 02.07.2007 aufgehoben.

Da diese geplante Wohnbebauung auf der Halde nicht realisiert werden konnte, muss in einem späteren gesonderten Verfahren der Flächennutzungsplan geändert werden, damit auch auf dieser Fläche eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt.

2.3. Landschaftsplan

Die Halde Radenberg und der Bereich südlich der bestehenden Bebauung Am Ringofen/ Niederradenberg bis zum Kirchenfelder Bach liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nord und unterliegen dem Landschaftsschutz.

Da die Gärten der bestehenden Wohnhäuser südlich der Straßen Am Ringofen/ Niederradenberg fast vollständig im Landschaftsschutz liegen, soll hier im Landschaftsplan Nord die Landschaftsschutzgrenze zurückgenommen werden. Diese Zurücknahme der Landschaftsschutzgrenze ist im aktuellen Änderungsverfahren bereits berücksichtigt. Die Offenlage des Landschaftsplanes ist bereits erfolgt, der Satzungsbeschluss ist *für 2015 (09.03.2015)* geplant.

Die Halde Radenberg sollte laut Entwicklungskarte als naturnaher Lebensraum temporär erhalten werden, da hier ursprünglich in einem Bebauungsplanverfahren geplant war, diese Fläche in eine Baufläche umzuwandeln (siehe Erläuterung Punkt 2.2 Flächennutzungsplan).

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Landschaftsplanes ist beabsichtigt für die Halde Radenberg das bisher dargestellte Entwicklungsziel - Temporäre Erhaltung- in das Entwicklungsziel - Erhaltung- zu ändern.

2.4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist erstmalig 1993 rechtsverbindlich geworden mit dem Ziel, die Flächen wohnbaulich zu entwickeln. Ziel des Bebauungsplanes war eine gartenstadtähnliche Bebauung. Bei der Inanspruchnahme der bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche des Radenbergs zu wohnbaulichen Zwecken sollte den landschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Deshalb war eine aufgelockerte Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant, dementsprechend wurden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen unterhalb der für diese Bauweise zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt (Grundflächenzahl – GRZ – von 0,3 und Geschossflächenzahl – GFZ – von 0,4 bzw. 0,6). Zusätzlich durfte die GRZ in den Wohngebieten durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wurden die Nebenanlagen sowie auch Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen waren entsprechend dimensioniert worden, da die erforderlichen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden sollten.

Zusätzlich wurde eine Gestaltungssatzung zur Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen zu dem Bebauungsplan beschlossen, um ein einheitliches harmonisches Siedlungsbild zu erhalten.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 – Radenberg – wurde der Aufstellungsbeschluss am 28.09.2011 gefasst.

Es handelt sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Plan der Innenentwicklung - konkret um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ - daher kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ können hier die bestehenden Baurechte an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Deshalb kann in diesem Verfahren auf die formelle Umweltprüfung mit gesondertem Umweltbericht nach den Vorschriften des § 2a BauGB verzichtet werden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert, wodurch die umweltbezogenen Themen in die Planbegründung eingearbeitet werden.

Die Offenlage erfolgte eingeschränkt, d. h. Stellungnahmen *konnten* nur zu den beiden beschriebenen Planänderungen vorgebracht werden (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB).

Planungs- und abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Offenlage erfolgten lediglich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sowie der Natur- und Umweltverbände (siehe Anlage 02). Eine Planänderung wird dadurch jedoch nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Situations- und Bestandsbeschreibung

3.1. Nebenanlagen/ Gartenhäuser

Die Flächen des Bebauungsplanes sind inzwischen gemäß den Festsetzungen mit Einzel- und Doppelhäusern vollständig bebaut.

Die Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke sind durch Ziergärten intensiv genutzt, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind. Diese Gartenhäuser wurden überwiegend in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, wo die Errichtung lt. der textlichen Festsetzung Nr. 9 (siehe Anlage 05) *bisher ausgeschlossen war.*

Nebenanlagen am Haldenfuß: Im Bereich des Haldenfußes sind umfangreiche Gartenhäuser errichtet worden, wo der ursprüngliche Bebauungsplan eine Kompensationsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt hat.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurden im ursprünglichen Bebauungsplan umfangreiche Ausgleichsflächen, aber keine auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen festgesetzt. *In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan sind die konkret durchzuführenden Maßnahmen dargestellt worden.* Um die Maßnahmen auf diesen Kompensationsflächen rechtlich abzusichern, hätten zusätzlich im Erschließungsvertrag entsprechende Vereinbarungen getroffen werden müssen. Dies wurde bei der Planerstellung versäumt und die entsprechenden Grundstücke (z. B. am Haldenfuß) wurden vom Vorhabenträger an die jeweiligen Eigentümer veräußert. *Die eigentlich gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan durchzuführenden Maßnahmen wurden entgegen der Verpflichtung aus dem Erschließungsvertrag (Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger) den Grundstückskäufern nicht auferlegt.* Um dennoch im erforderlichen Umfang Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können, hat der Vorhabenträger im Jahre 2001 ein Ersatzgeld gezahlt. Mit diesem Geld wurden andere Maßnahmen des Naturschutzes durchgeführt (Das Ressort 106 berichtet einmal jährlich über die durchgeführten Kompensationsmaßnahmen, *hier: VO/3013/02 und zuletzt in der Vorlage VO/0010/14).*

Nebenanlagen im Bereich der Wiedener Straße: Entlang der Wiedener Straße beinhaltet der Bebauungsplan eine Anbauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). In dieser Anbauverbotszone sind ebenfalls Gartenhäuser errichtet worden. Mittlerweile wurde jedoch die Wiedener Straße von der B224 zur L74 herabgestuft. Nach Rücksprache mit dem

Landesbetrieb Straßen NRW kann dieser einer nachträglichen Duldung der errichteten Gartenhäuser zustimmen.

Lärmschutzwall: Desweiteren wurden einige Gartenhäuser innerhalb der Fläche errichtet, wo laut Bebauungsplan eine Lärmschutzwand festgesetzt wurde. Nach Rücksprache mit der Bauüberwachung wurde bereits 1995 ein Lärmschutzwall anstatt der Lärmschutzwand errichtet. Der Wall wurde auch fertig gestellt und von der Bauordnung abgenommen. Es werden daher keine Probleme bezüglich der bereits errichteten Gartenhäuser gesehen.

3.2. Gestaltungssatzung

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die Gestaltungssatzung in vielen Punkten nicht eingehalten wurde:

- Anstatt der vorgeschriebenen dunkelroten bis dunkelbraunen Dachpfannen sind auch schwarze und grüne Dächer entstanden,
- die Wohnwege und Hauseingänge sollten im Kleinpflaster mit der gleichen Farbe wie die Stichstraßen ausgeführt werden - dies ist vielfach nicht erfolgt (verschiedene Materialien wie z. B. Holz und verschiedenfarbige Pflasterfarben - teilweise mit Muster),
- zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind Einfriedungen nur mit standortheimischen Sträuchern zulässig, die in Metallgitterzäunen (max. 1m Höhe) eingewachsen sein können - es wurde allerdings auch ein Holzzaun mit ca. 1,80 m Höhe errichtet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und 25% des Grundstückes muss mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden - es wurden umfangreiche Rasenflächen angelegt; die Überwachung dieser Regelungen stellt sich als schwierig dar.

3.3. Kennzeichnung von Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen 3 Flächen, die im Ursprungsverfahren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 bzw. 3 BauGB gekennzeichnet wurden.

Bei den Flächen handelt es sich um

- *Am Britten 27, 29 (Planteil 1)*
- *Niederradenberg 3, 5, 7 (Planteil 2)*
- *Wiedener Str. 111 (Planteil 2).*

Wenngleich diese Flächen zwischenzeitlich bebaut wurden, verbleibt die Kennzeichnung als Warnhinweis im Plan. Verlässliche Informationen über den Wegfall des Kennzeichnungsgrundes liegen in den verfügbaren Akten nicht vor.

4. Ziele der Bebauungsplanänderung

4.1. Neuregelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen

Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen. Das Gebiet sollte stark durchgrünt werden, hierzu wurden textliche Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Dementsprechend waren in diesen

Bereichen auch Gartenhäuser unzulässig. Dies betraf auch die genehmigungsfreien Gartenhäuser bis zu 30 m³ Brutto- Rauminhalt.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass in Wohngebieten der Bedarf an Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengeräten, -möbeln, Fahrrädern etc. sehr hoch ist und solche Gartenhäuser von Bürgern - wohl auch aus Unkenntnis - auch ohne Baugenehmigung errichtet werden. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass den Eigentümern schwer zu vermitteln ist, dass sie ihre Gartenhäuser eben nicht auf dem gesamten Grundstück errichten dürfen. Durch die Gartenhäuser sind bisher keine städtebaulich negativen Situationen eingetreten; Gartenhäuser stellen zudem in Wohngebieten typische Nebenanlagen dar, um insbesondere größere Grundstücke - wie zum Teil hier vorhanden - angemessen nutzen zu können.

Aus diesem Grund sollen nun Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Nachbarschützende Belange sind unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen wie z. B. hinsichtlich einzuhaltenen Grenzabstände zu angrenzenden Nachbargrundstücken weiterhin gewährleistet.

Stellplätze und Garagen bleiben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin ausgeschlossen, damit diese nicht in den Ruhebereichen (Gärten) der Anwohner entstehen können.

4.2. Streichung der Gestaltungssatzung

Aufgrund der Vielzahl von individuell gestalteten Gebäuden und Außenanlagen ist ein Aufrechterhalten der Gestaltungssatzung nicht länger *sinnvoll und erforderlich*.

5. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

5.1. Regelung Nebenanlagen

Die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes wird *gestrichen*. Stattdessen regelt die *Textliche Festsetzung Nr. 32 die Zulässigkeit von Nebenanlagen*, die im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO demnach zukünftig zulässig sind:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Notwendige Zu- und Abfahrten sind nicht ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.2. Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung wird ersatzlos *gestrichen*. *Es entfallen somit die Nr. 22 und 25 der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan.*

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes können die erforderlichen Nebenanlagen nicht nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sondern auch darüber hinaus in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Auswirkungen dieser Änderung auf Natur und Umwelt sind gering, da die Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke bereits durch Ziergärten intensiv genutzt werden und jetzt schon mit Gartenhäusern bebaut sind. Die 3. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl (GRZ) keine Veränderungen vor. Da die GRZ weiterhin bis höchstens zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden darf, muss auch keine Neuberechnung bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da es sich bei dieser Änderung um einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB handelt.

Es gibt keine Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet, die berücksichtigt werden müssten. Mit der Änderung der Festsetzungen können in den Gartenbereichen nur kleinflächige Nebenanlagen errichtet werden, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind hierdurch nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Entwässerung der Dachflächen der Nebenanlagen werden aufgrund der geringen Größe der Nebenanlagen keine Bedenken gesehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nicht damit zu rechnen ist, dass städtebauliche Missstände durch die Änderung des Bebauungsplanes eintreten werden.

Hinweis: Die Landesbauordnung (BauO NRW) regelt u. a. die Genehmigung von Vorhaben. Genehmigungsfrei sind gemäß § 65 BauO NRW nur Gebäude bis zu 30 m³ Brutto- Rauminhalt. Dies bedeutet, dass größere Nebenanlagen unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung weiterhin eine Baugenehmigung benötigen.