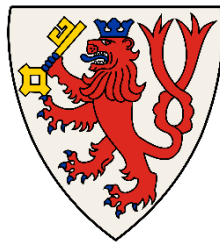


Stadt Radevormwald



Bebauungsplan Nr. 88 Evangelische Jugendbildungsstätte, Telegrafstraße 1.Änderung (Vereinfachtes Verfahren)

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets	3
3	Planaufstellungsverfahren	4
4	Planungsgrundlagen.....	5
5	Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen	6
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange, Auswirkungen der Planung.....	6

Radevormwald und Wetzlar, August 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 88 ist die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der evangelischen Jugendbildungsstätte in der Telegrafensstraße. Innerhalb des als Sondergebiet für Schulungsstätten, Freizeit und kirchliche Zwecke ausgewiesenen Gebiets sind mit Baugrenzen erfasste überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierin können die zur Erfüllung des Nutzungszwecks erforderlichen baulichen Anlagen errichtet werden. Zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung bestand die Absicht, neben dem bestehenden Gästehaus ein separates Gebäude zu errichten. Im Rahmen der laufenden Sanierungsplanungen und -maßnahmen für das Gesamtgelände ist der Trägerverein von diesem Vorhaben abgerückt. Stattdessen soll ein neuer Speise- und Küchensaal an den vorhandenen Küchen- und Speisesaaltrakt angebaut werden. Für den Wechsel des Gebäudestandorts ist über die Neufestsetzung einer überbaubaren Fläche die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Die bisher ausgewiesene Baufläche wird im Gegenzug aufgehoben.

Für die Verschiebung der überbaubaren Fläche ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung stellt sich als Flächentausch dar, indem eine bisher festgesetzte Baufläche aufgegeben wird und dafür die Baufläche im Bereich von Turnhalle und Verwaltungsgelände erweitert wird. Der Flächentausch ist im Umfang ausgeglichen, die neue Baufläche wird nicht größer als die derzeit festgesetzte.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Plangebiet umfasst die Flächen der evangelischen Bildungsstätte in der Telegrafensstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88). Das Plangebiet mit seinen großzügigen Freiflächen liegt im städtebaulichen Zusammenhang mit Sportstätten und weiteren Bildungseinrichtungen ca. 1,2 km nördlich des Stadtzentrums, es umfasst in der Flur 30 die Flurstücke 56, 114 und 116.

Abbildung 1: Evangelische Bildungsstätte (Bebauungsplan Nr. 88) - Lage im Stadtgebiet



Bildquelle: geoportal.nrw

3 Planaufstellungsverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen, ebenso die ursprünglich geplante Nutzungsintensität.

Die in der Planung zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

In das Interessengeflecht der Planung wird mit den Planänderungen ebenfalls nicht eingegriffen, weder in Bezug auf natur- und umweltrechtliche Gesichtspunkte noch im Verhältnis zu nachbarschaftlichen Schutzansprüchen oder durch höhere Erschließungsanforderungen usw. Vielmehr ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, die Erschließungsmaßnahmen zu optimieren.

Auch im Sinne der Rechtsprechung¹ sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die Abweichungen von minderem Gewicht sind und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Regelungen im Änderungsplan haben keine derartige Bedeutung, dass die angestrebte und im Ausgangsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um Anpassungen ohne Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung oder auf die Gewichtung von zu berücksichtigenden öffentlichen oder privaten Belangen.

2. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Vorhaben, für das nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine UVP durchzuführen ist.

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Der Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld ist kein FFH-Gebiet und kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

4. Es 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

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden oder geplant, aus denen sich Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Abstandsempfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ergeben.

Unter den angeführten Gesichtspunkten werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB als gegeben angesehen. Das Beteiligungsverfahren wurde entsprechend durchgeführt:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) wird abgesehen,

¹BVerwG, Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00,
BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07, BVerwG,
Urt. v. 04.08.2009 – 4 CN 4.08,
OVG NRW v. 02.03.1998 - 71 D 125/96.NE

- die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
- die Behördenbeteiligung erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung (14.07.2021 bis 15.08.2021) wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben, die eine Änderung der Planung oder die Wiederholung von Verfahrensschritten notwendig gemacht hätten. Abgegebene Stellungnahmen enthielten redaktionelle und technische Hinweise, die auf Ebene des Bebauungsplanes nicht beachtlich sind. Klarstellend wurden in die Plankarte redaktionell zwei Hinweise auf fachgesetzliche Bestimmungen (Denkmalschutz, Bodenschutz/Altlasten) aufgenommen.

4 Planungsgrundlagen

Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Die als Sondergebiet festgesetzten Plangebietsteile sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (Schulungsstätten) dargestellt. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist als Wald bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine kleine Teilfläche entlang der Telegrafstraße als Wohnbaufläche.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 88 enthält drei Nutzungskategorien: Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

Die Sondergebietsfläche (SO) ist, entsprechend den zugewiesenen spezifischen Nutzungen gegliedert. Für die baulichen Anlagen sind innerhalb der Bauflächen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung definiert.

Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete:

SO 1 dient ausschließlich der Nutzung für Schulungsstätten, für kirchliche Zwecke und für die damit verbundenen Einrichtungen zur Unterbringung, Versorgung und Freizeitgestaltung/Sport.

SO 2 dient ausschließlich der Nutzung als Sporthalle bzw. ausnahmsweise zu kirchlichen Zwecken (Versammlung, Gottesdienst).

SO 3 dient dem Wohnen im Rahmen einer seelsorgerisch-therapeutischen Betreuung (betreutes Wohnen) sowie dem Wohnen für betriebsnotwendiges Personal.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung in m über NN (heute: NHN) festgesetzt.

Der Umfang zulässiger Gebäude ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzungen sind abgestimmt auf die Vorhaben der Evangelischen Gesellschaft (Eigentümerin) und übernimmt zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Gebäude. Im Sondergebiet 1 (SO1) gilt eine GRZ von 0,2, im Sondergebiet 2 (SO2) 0,8 und im Sondergebiet 3 (SO3) 0,2. Diese Maßziffern werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Die Verschiebung der Baugrenze ist flächenneutral und wirkt sich auf die Grundflächenzahlen nicht aus.

Grünflächen

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Außenspielflächen, Sportanlagen und ein Zeltplatz sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

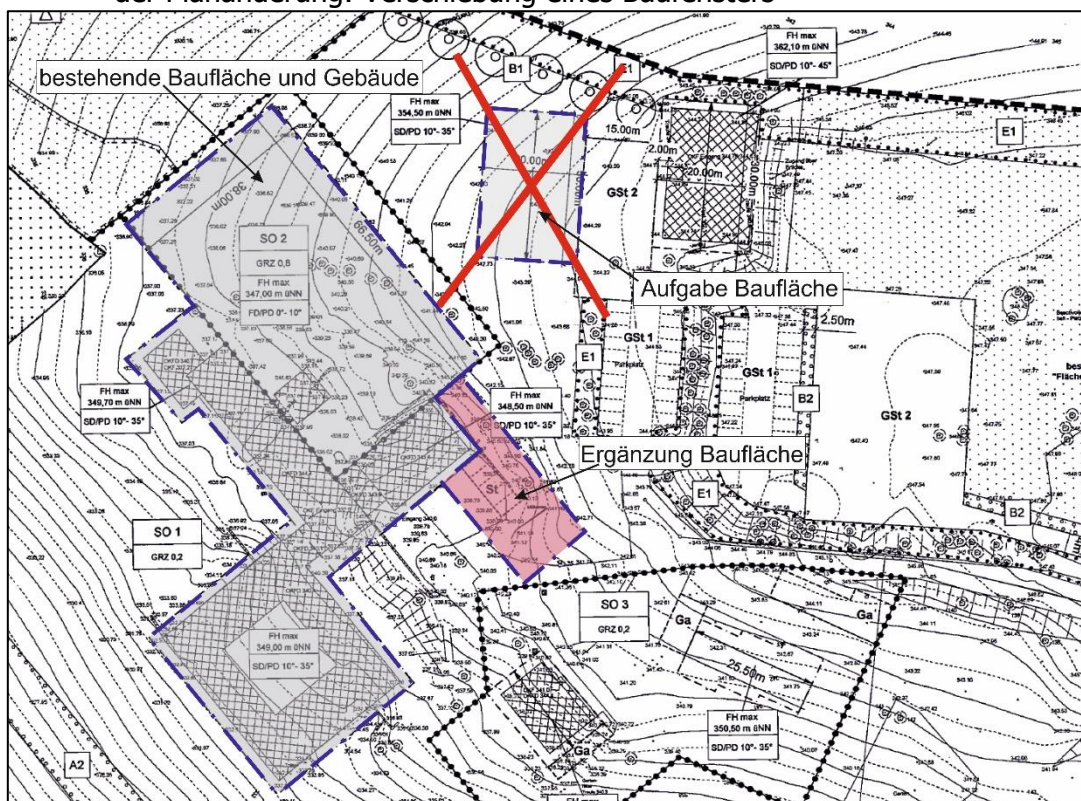
Wald

Im Nordwesten des Plangebiets und außerhalb anschließend besteht Wald, der teilweise unter Landschaftsschutz steht. Diese Flächen sind als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen

Anders, als noch im Ausgangsplan vorgesehen, soll ein neuer Küchenbereich und Speiseaal nicht als zusätzliches Gebäude errichtet werden sondern an die bestehende Halle angebaut werden. Der Änderungsplan beschränkt sich inhaltlich auf die Verschiebung der ursprünglich vorgesehenen überbaubaren Fläche in der Größenordnung von ca. 600 qm (vgl. Abb. 2). Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. Abschnitt 4) bleiben bestehen.

Abbildung 2: Evangelische Bildungsstätte (Bebauungsplan Nr. 88) - Darstellung des Inhalts der Planänderung: Verschiebung eines Baufensters



6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange, Auswirkungen der Planung

Auf die zu öffentlichen Belange hat die Planänderung keine Auswirkungen, da - abgesehen von der flächenneutralen Verschiebung einer Baufläche - keine Inhalte geändert werden.

Zu berücksichtigen sind naturschutzrechtliche Gesichtspunkte. Im Vorfeld des Planungsverfahrens wurde untersucht, ob durch die geplanten Maßnahmen / die Neuausweisung einer

Baufläche im Anschluss an die bestehenden Gebäude, besonders geschützte Arten im Sinne der europäischen FFH- Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Es gilt, naturschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Im bestehenden Bebauungsplan sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die über den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin) geschlossen wurde, bestimmten Maßnahmen zugeordnet sind. Parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird der städtebauliche Vertrag angepasst.

Natur, Landschaft, Umwelt

Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt, wie erwähnt, zu dem Ergebnis, dass naturschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Änderungsplanung und das geplante Vorhaben nicht eintreten werden. Neu in Anspruch genommen werden befestigte bzw. teilbefestigte Flächen und Wege sowie eine mit Gehölzen bestandene Rasenfläche (Untersuchungsbereich der Artenschutzprüfung). Die Inanspruchnahme unversiegelter Bodenfläche wird gegenüber dem Ausgangsplan minimiert.

Technische Infrastruktur, Verkehr

Die Bebauungsplanänderung (Verschiebung eines ausgewiesenen Baufensters) wirkt sich auf die technische Infrastruktur oder auf öffentliche Straßen und Wege nicht aus. Das Vorhaben bzw. die Bebauungsplanänderung führt nicht zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Evangelischen Gesellschaft, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine Immissionskonflikte oder sonstige Änderungen der Immissionssituation im Plangebiet hervorgerufen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Vorhaben und die Änderung des Bebauungsplanes werden von der Eigentümerin (Evangelische Gesellschaft für Deutschland KdöR) getragen.
