



**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 113  
- Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 -**

**1. Ziel der Planung**

Mit der Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine notwendige Betriebserweiterung der heute im Nordwesten des Plangebiets, an der Röntgenstraße angesiedelten Kaffeerösterei geschaffen werden, um eine langfristige Standortsicherheit zu gewährleisten. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort sind durch die Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes, die Grundstücksgröße sowie die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten begrenzt, weshalb eine notwendige Erweiterung auf dem derzeitigen Grundstück nicht umsetzbar ist. Die Firma hat deshalb die südöstlich liegende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben, um in direkter Nähe des bestehenden Betriebsstandortes Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu realisieren.

Aus diesem Grund wurde für die ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche der Bebauungsplan Nr. 113 – Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 – aufgestellt, der für die geplante Betriebserweiterung mit Lager-, Logistik- und Produktionsflächen das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festsetzt.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten, wurden im Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die in dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt wurden. Der durch die Planung verursachte Kompensationsbedarf konnte nur zum Teil im Plangebiet umgesetzt werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird in Gänze über externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokontovereinbarung ausgeglichen.

Zur Eingrünung des Plangebietes wurden entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze Heckenanpflanzungen festgesetzt. Weiterhin wird die teilweise schon bestehende Baumreihe entlang der Bundesstraße B 229 durch 10 Einzelbäume verlängert sowie eine verpflichtende Dachbegrünung der geplanten Gebäude vorgesehen. Zudem sind die nicht-versiegelten Flächen mit Rasen oder Zierpflanzenrabatten zu begrünen. Durch die Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation verfolgt und zielen somit auf einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft.

Die durch die umfangreiche Neuversiegelung entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden können durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen reduziert werden. Das hierbei bestehenbleibende Ausgleichsdefizit wird im Rahmen einer Öko-kontovereinbarung kompensiert. Nach Ausgleich verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Weiterhin können auch erhebliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen unter Beachtung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf weitere Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und entsprechend den Abwägungsergebnissen, die im Einzelnen den jeweiligen Sitzungsunterlagen entnommen werden können, berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 28.03.2023 hatte die Stadt Radevormwald die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf gebeten.

Seitens der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im OBK wurden grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Es wird die Pflanzung einer mind. 4 m breiten dichten Hecke entlang der Bundesstraße sowie die Gestaltung der Grünbereiche zur Schaffung von Lebensräumen gefordert. Diesen Anregungen wurde teilweise gefolgt, indem Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die geforderte Heckenanpflanzung wurde hierbei entlang der hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzt. Entlang der Bundesstraße ist die Anpflanzung von Laubbäumen verbindlich.

Seitens der Pledoc GmbH wurde auf die vorhandenen Leitungsverläufe und die in den Schutzstreifen ragenden Baugrenzen verwiesen. Die Leitungsverläufe wurden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen sowie die Baugrenzen angepasst. Weiterhin wird angeregt, dass Neuanpflanzungen zum Schutz der Versorgungsanlagen nur außerhalb der Schutzstreifenbereiche erfolgen dürfen. Auch dieser Anregung wurde durch dessen Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefolgt.

Auch der Wupperverband äußert grundsätzlich keine Bedenken. Der Anregung, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt und Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelung in Betracht gezogen werden sollen, wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Dachbegrünung und Hecken- und Baumpflanzungen sowie der Begrünung der nicht-versiegelten Flächen mit Rasen oder Zierpflanzenrabatten teilweise gefolgt.

Zudem sind Hinweise eingegangen, die in den Bebauungsplan und dessen Begründung übernommen wurden. Hierbei handelt es sich um Hinweise des Oberbergischen Kreises zum Arten- und Bodenschutz sowie um einen Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der Vorgehensweise bei Vorhandensein von Kampfmitteln. Zudem wurde seitens der Stadtwerke Radevormwald auf versorgungstechnische Anlagen im Plangebiet hingewiesen, die ebenfalls in die Planzeichnung übernommen wurden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 03.05.2023 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2023 aufgefordert, zu dem Entwurf der Planung Stellung zu nehmen.

In der während der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme des Wupperverbandes wurden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Wie bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde erneut auf die auf das notwendige Maß zu beschränkende Versiegelung hingewiesen, dem durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen wird.

Auch seitens der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im OBK wurden erneut keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird jedoch angeregt, die Pflanzlisten zur Hecken- und Baumpflanzung mit weiteren Arten zu ergänzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die festgesetzten Pflanzlisten bereits verschiedene heimische und standortgerechte Pflanzenarten enthalten. Die Pflanzliste zu den Baumpflanzungen wurde darüber hinaus entsprechend der Standortbedingungen an der Bundesstraße und den allgemeinen Bedingungen in Städten ausgewählt. Aufgrund der Vielzahl der bereits aufgelisteten Arten, werden die Pflanzlisten nicht ergänzt.

Die durch den Oberbergischen Kreis bzgl. des Arten- und Bodenschutzes sowie des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland bzgl. archäologischer Funde vorgebrachten Hinweise wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2023 bis einschließlich 23.10.2023 statt, seitens der Öffentlichkeit gab es keine Bedenken.

#### **4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die planungsrechtliche Voraussetzung für die notwendige Betriebsweiterung der bereits an der Röntgenstraße angesiedelten Kaffeerösterei Drago Mocambo GmbH zu schaffen. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort sind durch die Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes, die Grundstücksgröße sowie die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten begrenzt, weshalb die notwendige Erweiterung auf dem derzeitigen Grundstück nicht umsetzbar ist. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 113 überplante Gebiet grenzt südöstlich direkt an den bestehenden Betriebsstandort. Hinsichtlich alternativer Standorte sind für eine Betriebserweiterung nur Flächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände logistisch und wirtschaftlich sinnvoll. Hierbei wurde auch die Möglichkeit einer Betriebserweiterung im Rahmen einer Nachverdichtung geprüft. Geeignete alternative Standorte sind im Gewerbegebiet jedoch nicht vorhanden. Zudem befindet sich die Fläche bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin, sodass auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit für das Plangebiet spricht. Somit stellt der ausgewählte Standort die einzigen sinnvollen Flächen zur Betriebserweiterung dar. Außerdem wurde durch die Darstellung des Plangebiets auf Ebene des Flächennutzungsplans als Gewerbebaufläche

die Entscheidung zur Entwicklung bzw. Weiterführung des bestehenden Gewerbegebiets auf dieser Fläche bereits beschlossen.

Radevormwald, den 27.05.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Sebastian Krone

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt