

# **Stadt Radevormwald**

## **Bebauungsplan Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“**

Begründungsvorentwurf

31.01.2019

**Stadt Radevormwald**

Bauverwaltungsgamt  
Hohenfuhrstraße 13  
42477 Radevormwald

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	4
4.	Verfahren	4
5.	Planungsgrundlagen	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.4	Landschaftsschutz	5
6.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
6.1	Städtebauliche Strukturen	5
6.2	Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung	6
6.3	Infrastruktur	6
6.4	Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen	7
6.5	Kampfmittelrückstände	7
7.	Planungsinhalt	7
7.1	Planungskonzept	7
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
7.3	Verkehrskonzeption	9
7.4	Stellplätze und Garagen	10
7.5	Grünflächen	10
8.	Ver- und Entsorgung, Entwässerung	11
8.1	Allgemeine Ver- und Entsorgung	11
8.2	Entwässerung des Plangebiets	11
9.	Immissionsschutz	11
9.1	Lärmimmissionen	11
10.	Umweltbericht	11
10.1	Artenschutz	12
10.2	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	12
10.3	Sonstiges	12
11.	Örtliche Bauvorschriften	12
12.	Bodenordnung	12
13.	Denkmalschutz	12
14.	Flächenbilanz	13
15.	Gutachten	14

## 1. Planungsanlass

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt eine Fläche am westlichen Ortsrand der Stadt als Wohnbaufläche zu entwickeln. Geplant ist hier der Bau von Ein- und auch von Mehrfamilienhäusern.

Anlass zur Planung ist die bestehende große Nachfrage nach Grundstücken verschiedener Größen im Stadtgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt dabei auf städtischen Flächen.

Voraussetzung für die bauliche Realisierung der genannten Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplans 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Stadt Radevormwald, Gemarkung Radevormwald, Flur 39, 40 und 43. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke:

- Flur 39: Flurstücke 528-530, Teile aus 914 und 915,
- Flur 40: Flurstücke 3 und 266, Teile aus 2,
- Flur 43: Flurstücke 157, 159, 207, 208, 264, 337, 338, 340, 341, 347, 381-385, 389, 437-439, 523-526, 576-579, 739 und 741.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 6,15 ha.



Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Für die Stadt Radevormwald soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden kurz- bis mittelfristig flexibel auf die Nachfrage nach Bauland reagieren zu können.

Der Bebauungsplan soll die Realisierung verschiedener Bauformen ermöglichen, um individuell auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen reagieren zu können. Dabei soll der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern mit kleineren oder größeren Grundstücken sowie von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Das Plangebiet stellt die einzige größere Fläche dar, die im Ortsteil Karthausen für eine sinnvolle Entwicklung als Wohnbaufläche zur Verfügung steht und sich direkt an die bestehenden Bauflächen anschließt. Sie befindet sich im städtischen Eigentum. Bisher besteht für den Planbereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ erforderlich.

### **4. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 29.11.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ beschlossen.

### **5. Planungsgrundlagen**

#### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet wird im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung stimmt daher mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

#### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist im gegenwärtig rechtswirksamen Flächennutzungsplan entlang der Bundesstraße 229 im Westen als Fläche für Gemeinbedarf sowie angrenzend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht den geplanten Festsetzungen als

Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet. Eine Änderung ist demnach erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Planungen des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes sind hinreichend aufeinander abgestimmt, sodass sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Der in Aufstellung befindliche FNP sieht für den Geltungsbereich im nördlichen Bereich Gemischte Baufläche sowie im südlichen Bereich Wohnbaufläche vor.

### **5.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Formales Baurecht existiert für das Plangebiet, abgesehen vom Flurstück 159, bisher nicht. Die Festsetzung des Flurstücks 159 bleibt gegenüber der bislang rechtswirksamen Festsetzung unverändert.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 39 „Ober´m Kumpel“ an das Plangebiet, welcher auch das Flurstück 159 umfasst. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzungen Allgemeines sowie Reines Wohngebiet fest. Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind demnach nicht zu erwarten.

### **5.4 Landschaftsschutz**

Südlich und westlich angrenzend an die L81 schließen sich Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG zur Erhaltung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft an.

## **6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

### **6.1 Städtebauliche Strukturen**

#### **Heutige Nutzung des Plangebiets / Umgebung**

Der Planbereich wird heute durch eine nach Westen geneigte große landwirtschaftlich genutzte Grünfläche geprägt. Gehölze sind nur in geringem Maße in Form einer linearen Gehölzstruktur vorhanden.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 229 Elberfelder Straße begrenzt. Die sich daran südlich anschließende Bebauung umfasst neben einer Kirche sowie einem Autohaus mehrere Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschossbereich. Im Osten schließen sich ausschließlich Wohngebäude an sowie südöstlich eine kleinere Waldfläche. Im Westen wird das Plangebiet durch die Landesstraße 81 begrenzt. Westlich der L 81 schließen zwei Hofschaften mit aktuell zwei Wohngebäuden

sowie weitläufige Acker- und Grünlandflächen an. Südlich setzt sich die bestehende Acker- und Wiesenfläche fort.

## **6.2 Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 229 Elberfelder Straße sowie über die Landesstraße 81 erschlossen. Die Elberfelder Straße führt in östlicher Richtung in den Stadtkern Radevormwald. Die direkt angrenzende L 81 schließt das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz in Richtung Hückeswagen und Wermelskirchen an.

Laut Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet Karthausen in Radevormwald durch das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH weist die L 81 genügend Kapazitäten auf, um den Ziel- und Quellverkehr der neu entstehenden Wohneinheiten aufzunehmen.

Bezüglich des neuen Anschlusses an die L 81 gilt es die bestehende rückwärtige Erschließung des Kirchengrundstückes und die somit geplanten dicht aufeinander folgenden Anschlussstellen an die L 81 zu berücksichtigen.

## **6.3 Infrastruktur**

Zukünftig ist mit einer zusätzlichen Wohnbevölkerung von rund 276 Einwohnern zu rechnen (ca. 92 Wohneinheiten x 3,0 Einwohner). Dieser Wert entspricht lediglich einer groben Schätzung, sodass Abweichungen durchaus möglich sind.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegen in ca. 0,8 km Entfernung in Richtung des Stadtkerns an der Elberfelder Straße am Grundversorgungsstandort Bergerhof. Die Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf ist für die künftigen Einwohner somit sichergestellt.

Die zu erwartende Nachfrage nach Kindertagesstätten- und Schulplätzen wird in der Kindergarten- und Schulbedarfsplanung berücksichtigt. Zudem besteht die Möglichkeit des Baus einer neuer Kindertagesstätte im Plangebiet oder die des Ausbaus des vorhandenen Kindergartens an der B 229. Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Schulkapazitäten auch für die Bewohner des neuen Baugebietes ausreichen.

Das Spielplatzangebot in Radevormwald weist im Bereich Herbeck sowohl für schulpflichtige Kinder als auch für Kleinkinder und jüngere Schulkinder ein leichtes Defizit auf. Dieses Defizit beseitigt der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Spielplatzes im Bereich der südlichen Grünfläche.

## **6.4 Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen**

Laut Baugrundgutachten „Bodenuntersuchungen für eine Untersuchungsfläche im Bereich der Ortslage Karthausen von Radevormwald“ durch das Büro Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure sind im Plangebiet ausschließlich gewachsene Bodenschichten anzutreffen. Die Schichtenfolge setzt sich zusammen aus Mutterboden, Hanglehm, Verwitterungszone und Grundgebirge. Versickerung ist demnach grundsätzlich möglich, lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem sich Siefenstrukturen andeuten, sind schlechtere Versickerungsverhältnisse zu vermuten.

Es liegen keine Hinweise auf umweltbelastende Schadstoffe oder Verunreinigungen des Untergrundes vor.

## **6.5 Kampfmittelrückstände**

Es liegen aktuell keine Hinweise auf Kampfmittelrückstände vor.

# **7. Planungsinhalt**

## **7.1 Planungskonzept**

Im Jahr 2018 wurde ein Rahmenplan für den Geltungsbereich sowie die sich anschließende Acker- und Wiesenfläche aufgestellt. Die Gesamtfläche umfasste rund 14,5 ha und unterteilte sich in drei Bauabschnitte. Der Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnbebauung Karthausen, Bauabschnitt 1“ umfasst den ersten, nördlichen Bauabschnitt.

### **Erschließungskonzept**

Der Rahmenplan sieht die Erschließung des Geltungsbereiches über einen Anschluss an die Landesstraße 81 vor. Diese neue Anschlussstelle ermöglicht eine Ringerschließung der neuen Grundstücksflächen. Für das neue Plangebiet ist eine Erschließung durch Wohnstraßen mit 6,50 m und 10,75 m Breite vorgesehen. Die Breiten variieren aufgrund der Funktion im Straßennetz und der Berücksichtigung von Besucherstellplätzen. Zusätzlich zur Ringerschließung bestehen im Osten zwei weitere Stiche sowie im mittleren Bereich eine zusätzliche Querspange als fußläufige Verbindung.

Im südöstlichen Bereich sieht der Rahmenplan einen Anschluss an den zweiten Bauabschnitt vor, welcher bei der Realisierung der weiteren Bauabschnitte notwendig wäre. Zusätzlich zum übergeordneten Erschließungssystem besteht ein System aus Fußgänger- und Radwegeverbindungen, die das Gebiet durchkreuzen. Ergänzt werden diese durch Platzflächen als attraktive Aufenthaltsbereiche.

### **Bebauungskonzept**

Der Rahmenplan sieht eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern vor. Sowohl der Auftakt des neuen Quartiers an der neuen Anschluss-

stelle zur L 81 sowie südlich des bestehenden Autohauses sollen Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Für die restlichen Grundstücke sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- sowie Reihenhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen können dabei variieren, sodass der Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen gerecht werden kann.

Eingerahmt wird das neue Quartier von Grünflächen, welche den Abstand sowohl zur im Osten angrenzenden Bebauung als auch zur Landesstraße 81 sicherstellen. Die südlichen Grünflächen können zusätzlich zur Regenrückhaltung sowie zur möglichen Unterbringung eines Spielplatzes dienen. Fußgänger- und Radverbindungen innerhalb der Grünflächen ermöglichen eine zusätzliche Erschließung innerhalb des Quartiers sowie einen Anschluss an das angrenzende Waldstück.

Südlich der neuen Anschlussstelle besteht zusätzlich zur Wohnbebauung die Möglichkeit des Baus einer Kindertagesstätte, je nachdem wie sich die Bedarfssituation entwickeln wird.

## **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gegenwärtig im nördlichen Bereich der Bundesstraße 229 Elberfelder Straße durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Diese Nutzungsmischung entlang der stark frequentierten Bundesstraße entspricht den angrenzenden Nutzungen. Dementsprechend wird im nördlichen Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht die Sicherung der bisweilen bestehenden gemischten Nutzung aus kirchlichen Einrichtungen, Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben. Aufgrund der geringen Tiefe und der räumlichen Nähe zu angrenzenden Wohngebäuden werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch sollen mögliche Nutzungskonflikte der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Die sich südlich anschließenden Flächen verfolgen die Zielsetzung eines vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Baugebiets. Daher wird für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird ein monofunktional strukturiertes Wohngebiet nicht angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sollen planungsrechtlich zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen. Zudem ermöglicht das direkt angrenzende Mischgebiet die Unterbringung der ausgeschlossenen Nutzungen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die Werte der Grundflächenzahl orientieren sich dabei an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dadurch soll eine dichtere Bebauung entlang der Bundesstraße 229 erreicht werden, welche unter anderem zu einer Reduzierung des Verkehrslärms für die hinteren Wohnbereiche beiträgt. Die GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete wird auf 0,4 sowie die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Die geringere Dichte im Vergleich zum angrenzenden Mischgebiet ermöglicht einen städtebaulich harmonischen Übergang zum Landschaftsraum. Zudem werden unterschiedliche Grundstücksgrößen ermöglicht, wodurch der gegenwärtigen Nachfrage nach verschiedenen Grundstücksgrößen gerecht werden kann.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird ein harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet sowie eine Abschirmung der stark befahrenen Bundesstraße erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies orientiert sich an der umliegenden Wohnbebauung. Die topographische Situation macht diese Regelung zusätzlich notwendig, um einen harmonischen Gesamteindruck und eine Anpassung an das Gelände erreichen zu können.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die gesamte Wohnbaufläche wird gemäß der umgebenden Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies soll zu einer offenen und kleinteiligen Bebauungsstruktur beitragen. Zudem wird für das WA 1 Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, um die Bebauungsstruktur des Bebauungskonzeptes zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die großzügige Dimensionierung soll eine individuelle Nutzbarkeit gemäß der jeweiligen Ansprüche der Bauherren ermöglichen und eine gute städtebauliche Ausnutzung gewährleisten. Das Bebauungskonzept des Rahmenplans wird durch die Festlegung der Baugrenzen ermöglicht.

## **7.3 Verkehrskonzeption**

### **Erschließung für den motorisierten Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung soll über die Landesstraße 81 erfolgen. Die ringförmige Haupterschließung im Plangebiet führt über die Planstraßen 1 – 4. Planstraße 1 und 2 sind mit 10,75 m Breite großzügig bemessen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen

einseitig eine Reihe von öffentlichen Stellplätzen enthalten, um notwendige Besucherstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Planstraßen 3 und 4 sind mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Diese vervollständigen die Ringerschließung, sind jedoch untergeordnet und werden ohne weitere Stellplätze ausgebaut.

Im Südosten sieht der Rahmenplan eine verkehrliche Anbindung des Bauabschnitts 1 an den Bauabschnitt 2 vor. Um die Anbindung für eine mögliche Realisierung des Bauabschnitts 2 zu sichern, wird die notwendige Fläche ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Fuß- und Radwege**

Das Straßennetz wird ergänzt durch Fuß- und Radwegeverbindungen. Diese dienen zur inneren Erschließung des Gebiets sowie der Anbindung an das Wegenetz des angrenzenden Waldgebietes. Im Nordwesten wird zudem über eine Platzfläche die fußläufige Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet Ober´m Kumpel gesichert.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs liegt direkt angrenzend an das Plangebiet an der Bundesstraße 229 Elberfelder Straße. Die Haltestelle „Herbeck“ bindet das Plangebiet somit an den öffentlichen Busverkehr an. Hier verkehren die Buslinien 626 Radevormwald – Oberbarmen sowie 671 Radevormwald – Lennep. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

## **7.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind, außer in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen, in den Baugebieten generell zulässig. Unter Hinweise und Kennzeichnungen wird der Klarheit halber darauf verwiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden in den Straßenräumen der Planstraßen 1 und 2 errichtet.

## **7.5 Grünflächen**

Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden im Westen, Süden und Osten von öffentlichen Grünflächen umgeben. Diese dienen der Eingrünung der neuen Bauflächen sowie einer möglichen Regenrückhaltung. Des Weiteren wird zur Ergänzung des Spielplatzangebotes im Südosten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Fuß- und Radwege als zusätzliche Erschließung gesichert.

## **8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

### **8.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung**

Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung mit geplant und ausgeführt. Die Wasserversorgung der Grundstücke wird durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen.

Auch die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Radevormwald hergestellt werden. Es werden ausreichend Hydranten im Verlauf der Straßen angeordnet werden.

Die fachgerechte Abfallentsorgung über bestehende Systeme ist sichergestellt.

### **8.2 Entwässerung des Plangebiets**

Die Entwässerung des Plangebiets wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Lärmimmissionen**

#### **Verkehrslärm**

Nach den Darstellungen des Lärmaktionsplanes Stufe II der Stadt Radevormwald von 2014, der auf den Ergebnissen der 1. und 2. Lärmkartierung der LANUV basiert, ist die Verkehrslärmsituation im nördlichen Plangebiet entlang der B 229 problematisch: Die Ergebnisse zeigen eine Schallbelastung im nördlichen Bereich des Plangebiets tagsüber von bis ca. 70 dBA sowie nachts bis ca. 60 dBA. Besonders die Gebäudefassaden der östlichen Bestandsgebäude sind vom Schall belastet. Hier liegt der Schallpegel bei bis zu über 70 dBA. Im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens sind hierzu weitere Untersuchungen notwendig.

#### **Gewerbelärm**

Lärmimmissionen angrenzender Gewerbebetriebe gilt es im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen. Besonders zu berücksichtigen ist dabei das Autohaus, welches im Norden des Plangebiets liegt und als möglicher Lärmemittent einzuschätzen ist.

## **10. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

### **10.1 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### **10.2 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung**

Die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### **10.3 Sonstiges**

Mögliche Auswirkungen des Abwasserstollens im Osten des Plangebiets werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften erfolgt ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend der umgebenen Bebauung.

## **12. Bodenordnung**

Die Teile des Plangebiets der neuen Wohnbauflächen befinden sich zurzeit im städtischen Eigentum. Die nördlichen, bereits bebauten Grundstücke, befinden sich im privaten Eigentum. Der sich aus den Planfestsetzungen ergebende Regelungsbedarf bezüglich der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse bzw. der Schaffung bebaubarer Grundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis durch An- und Verkauf. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **13. Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

## 14. Flächenbilanz

<b>Flächenkategorie</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	<b>ca. 28.629</b>
Mischgebiet	<b>ca. 12.793</b>
Verkehrsfläche F+R	<b>ca. 10.303</b> (ca. 2.477)
Fläche für Versorgungsanlagen	<b>ca. 170</b>
Grünflächen, öffentlich	<b>ca. 9.654</b>
<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>ca. 61.549</b>

Radevormwald, den

Johannes Mans  
Bürgermeister

## 15. Gutachten

„Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet Karthausen in Radevormwald“ Verf.: Brilon Bondio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, August 2018 – Entwurf –

„Bodenuntersuchung für eine Untersuchungsfläche im Bereich der Ortslage Karthausen von Radevormwald“ Verf.: Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure, Wipperfürth, Oktober 2018

„Lärmaktionsplan Stufe II der Stadt Radevormwald“ Verf.: Stadt Radevormwald, Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Februar 2014