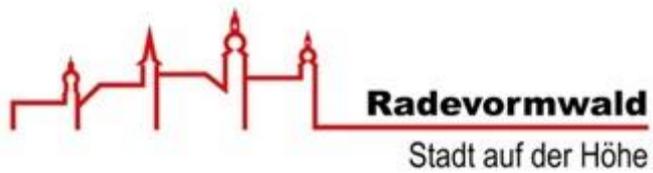


Titelseite:
Luftbild von Radevormwald mit Lage des Geltungsbereichs,
Quelle: www.tim-online.nrw.de



Stadt Radevormwald

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Hohenfuhrstraße 13
42447 Radevormwald

Bearbeitung im Auftrag:



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	1
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	2
1.3. Verfahrensart.....	2
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.1.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
2.1.2. Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.2. Regionalplan	3
2.3. Flächennutzungsplan.....	3
2.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	4
2.5. Landschaftsplan.....	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	6
3.1. Stadträumliche Einbindung	6
3.2. Bebauung und Nutzung	7
3.3. Verkehrliche Erschließung.....	8
3.4. Ver- und Entsorgung.....	8
3.5. Klima und Luft.....	8
3.6. Wasser	9
3.7. Boden.....	9
3.8. Störfallvorsorge	9
4. Städtebauliche Planungsziele.....	10
4.1. Städtebauliches Konzept.....	10
4.2. Erschließungskonzept	10
4.3. Freiraumkonzept.....	11
4.4. Klimaschutz und Klimaanpassung	12
4.5. Planungs- und Standortalternativen.....	12
4.5.1. Planungsalternativen	12
4.5.2. Standortalternativen	13
5. Inhalte der Planung.....	14
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.1. Allgemeine Wohngebiete	14
5.1.2. Mischgebiete	15

5.1.3.	Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für soziale Zwecke«.....	16
5.1.4.	Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für sportliche Zwecke«	17
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1.	Grundflächenzahl.....	17
5.2.2.	Höhe baulicher Anlagen.....	18
5.2.3.	Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen	19
5.2.4.	Zahl der Vollgeschosse.....	19
5.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
5.3.1.	Bauweise	19
5.3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
5.4.	Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen	20
5.5.	Verkehrsflächen	21
5.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
5.6.1.	Pflanzmaßnahmen	21
5.6.2.	Begrünung von Dachflächen	21
5.7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	22
6.	Gestalterische Festsetzungen.....	22
6.1.	Dachform.....	23
6.2.	Vorgartengestaltung.....	23
7.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	23
8.	Hinweise	23
9.	Auswirkungen der Planung	23
9.1.1.	Verkehrliche Auswirkungen.....	23
9.1.2.	Schalltechnische Auswirkungen.....	24
9.1.3.	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	24
9.1.4.	Entwässerung	25
	<i>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.</i>	<i>25</i>
9.1.5.	Umweltbelange	25
10.	Bodenordnende Maßnahmen.....	26
	<i>11. Kosten und Finanzierung.....</i>	<i>26</i>
	<i>12. Flächenbilanz</i>	<i>26</i>
13.	Fachgutachten	27

Teil B **Umweltbericht** **28**

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 Fläche »Am Kreuz« befindet sich in Radevormwald im Stadtbezirk Bergerhof und liegt rd. 700 m westlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst Flächen zwischen der nord-östlich bis nord-westlich verlaufenden Straße »Am Kommunalfriedhof« bzw. der ehemaligen Bahntrasse, der westlich gelegenen Wohnbebauung bzw. deren Gartenflächen und der sich südlich anschließenden Elberfelder Straße (B229). Das rd. 3,4 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 22,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 38 und 434,
- im Süden durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 434 und 1126,
- im Westen durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 487, 486 und 62.

Der Geltungsbereich umfasst die Liegenschaften Gemarkung Radevormwald, Flurstücke 15, 18, 19, 21, 26, 28, 182, 183, 241, 242, 437, 444, 475, 477, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, der Flur 033.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

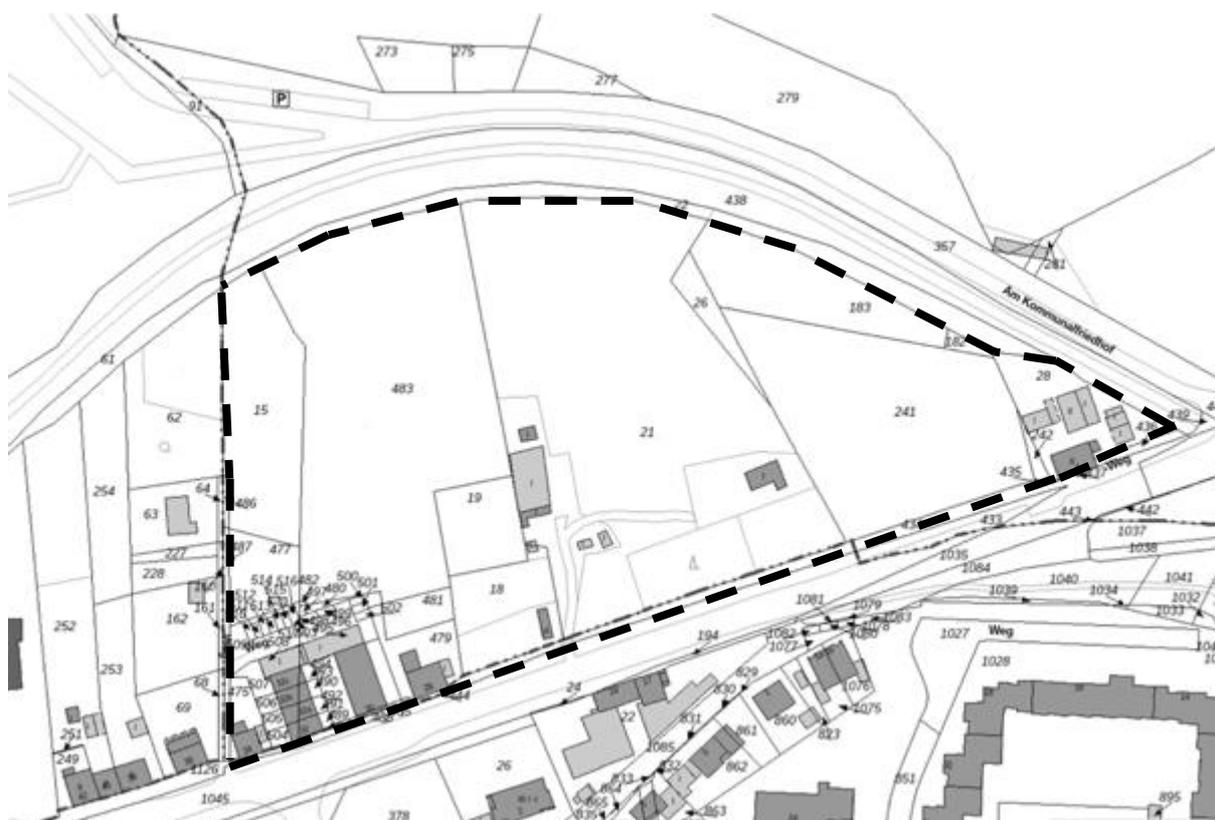


Abbildung 1: Übersichtsplan Kartengrundlage: Land NRW (2022) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt die Entwicklung einer zentralen, bisher weitgehend un bebauten Fläche westlich des Stadtkerns an der B 229 im Ortsteil Bergerhof (Fläche „Am Kreuz“). Geplant sind hier ein Grundschul- und Kindergartenstandort (inkl. Turnhalle), ein Jugendfreizeitplatz sowie eine ergänzende Wohnbebauung. Das rd. 3,4 ha große Plangebiet soll für die entsprechenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Eine hohe Wohnumfeldqualität, hohe ökologische Standards in der Bauausführung und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden hierbei besonders berücksichtigt.

Der betreffende Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 110 im Standardverfahren nach BauGB einschließlich Umweltbericht Fläche »Am Kreuz« aufzustellen.

Im Parallelverfahren zur der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 erfolgt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt das Plangebiet derzeit nur im südlichen Teil als Fläche für Wohnen dar. Die Flächen im nördlichen Plangebiet werden im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.3. Verfahrensart

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Radevormwald hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 Fläche „Am Kreuz“ gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche an der Elberfelder Straße geschaffen werden sollen. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren, einschließlich Umweltbericht, als separater Teil B dieser Begründung, und zweistufigem Beteiligungsverfahren aufgestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald stellt das Plangebiet nur im südlichen Teil als Wohnbaufläche und im restlichen Teil als Flächen für die Landwirtschaft dar, insofern ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der entsprechende Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung zur Entwurfsfassung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Raumordnung und Landesplanung

2.1.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Auf Ebene der Bundesraumordnung wird der länderübergreifende Hochwasserschutz im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der am 01. September 2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz geregelt. Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Belange des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

2.1.2. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume u.a. durch Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein-Westfalen werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) festgehalten, der nach seiner Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 5. August 2019 in Kraft getreten ist. Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein- Westfalen ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt

2.2. Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Köln, gemäß Bekanntmachung vom 21.05.2001 Blatt L4708, L4710, L4908 und L 4910 stellt das Plangebiet als »Allgemeine Siedlungsbereiche« (ASB) dar.

Die Festlegungen des Regionalplans stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 damit nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf diese Bereiche ausgerichtet werden soll.

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald stellt die Flächen des Plangebiets im südlichen Teil entlang der Elberfelder Straße als Wohnbauflächen und im übrigen Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 110 vorgesehenen Festsetzung des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche sowie als Wohn- und Mischgebiet entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Teilen. Der überwiegende, derzeit ungenutzte Teil des Plangebietes wird im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren die 49. Flächennutzungsplanänderung. Dabei soll auf die Darstellung des Mischgebiets auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche verzichtet werden.

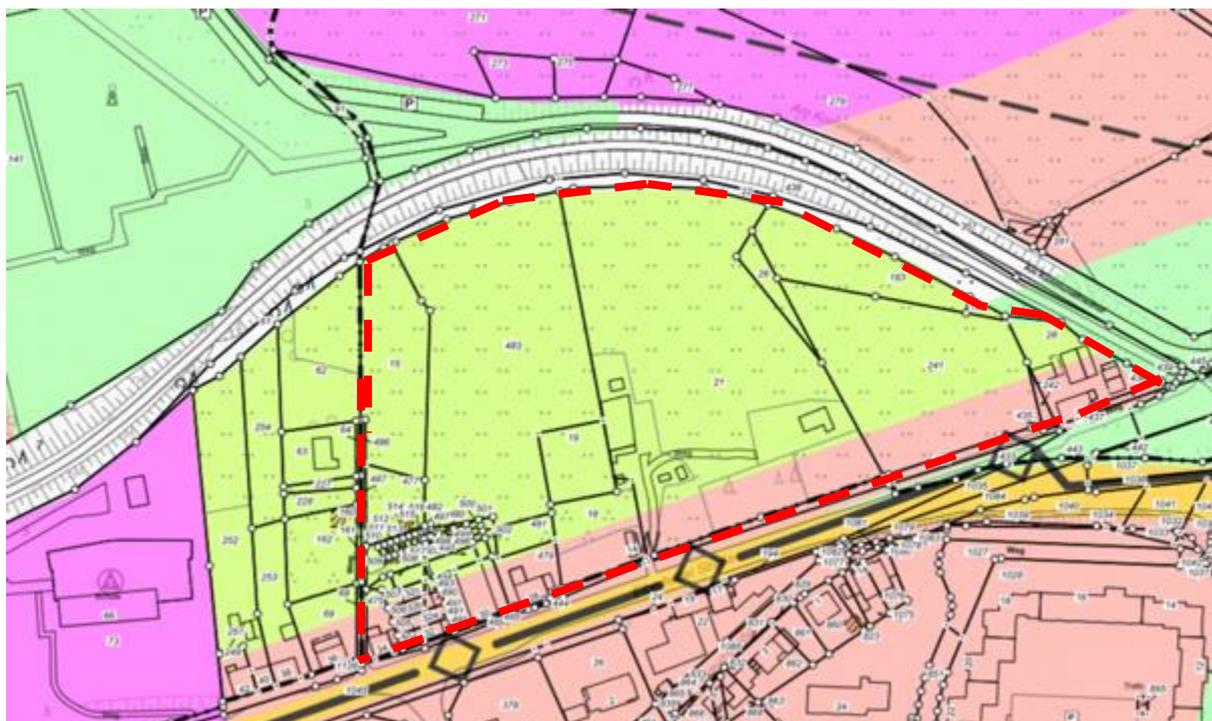


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes)
Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

2.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 Fläche »Am Kreuz« liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Baurecht besteht nur für einen Teil des süd-westlichen Bereichs, der bereits bebaut ist und nach § 34 BauGB entwickelt wurde. Dieser bereits erschlossene und bebaute Bereich wird durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO dargestellt und entspricht somit dem vorhandenen Gebietscharakter.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des neuen Bildungshauses und des ergänzenden Wohnquartieres ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Südlich der Elberfelder Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP 38B an, der die Flächen als Wohnbauflächen festsetzt.

2.5. Landschaftsplan

Das in Rede stehende Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 11 Radevormwald der Stadt Radevormwald, der am 13.08.2019 in Kraft getreten ist. Dieser enthält für den nördlichen Planungsbereich jedoch keine Erhaltungs- oder Entwicklungsziele. Landschaftsplanerische Belange bleiben von daher von der Planung unberührt.

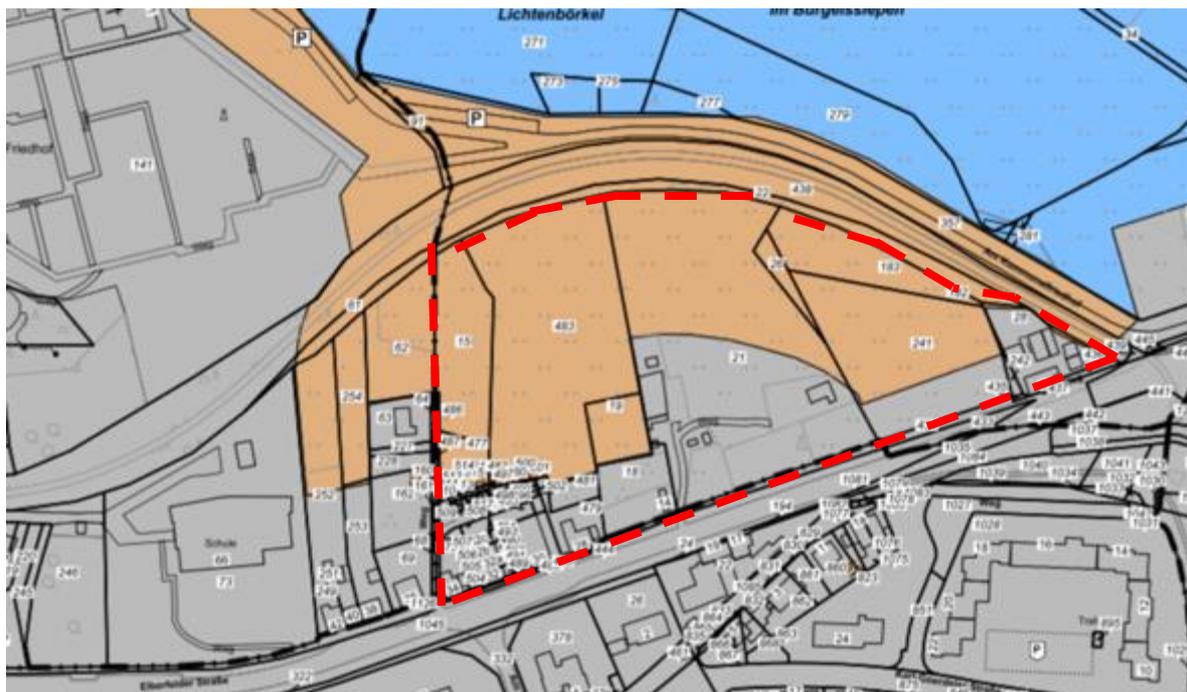


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr.11 »Radevormwald« (Auszug aus dem Geoportal des Oberbergischen Kreises, rote Strichlinie = Lage des Plangebiets)

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Radevormwald im Stadtbezirk Bergerhof. Er befindet sich an der westlichen Grenze des Siedlungsbereiches in rd. 700 m westlicher Entfernung zur Innenstadt und ca. 800 m westlicher Entfernung zum Radevormwalder Rathaus. Die Bundesstraße B229 verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes und stellt als Bundesstraße eine wichtige überörtliche Straßenverbindung in Ost-West Richtung dar, die ins Stadtzentrum führt. In ca. 7 km westlicher Entfernung schließt diese das Plangebiet an der Anschlussstelle 95b Remscheid an die Autobahn A1 an. In östlicher Richtung führt sie an der Anschlussstelle 14 Lüdenscheid in rd. 19 km auf die A43.



Abbildung 4: Luftbild Fläche »Am Kreuz« Kartengrundlage: Land NRW (2022) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Östlich des Plangebietes zweigt die Stichstraße »Am Kommunalfriedhof« von der Kaiserstraße in nord-westlicher Richtung ab und führt auf den westlich des Plangebiets gelegenen Kommunalfriedhof. Im Norden wird das Plangebiet von dieser nach Nord-Westen verlaufenden Stichstraße tangiert. Im Westen grenzt Wohnbebauung bzw. die Gartenflächen der Wohnbebauung sowie die Armin-Maiwald-Schule (städtische Förderschule) an das Plangebiet an.

Das unmittelbare süd-westliche bis süd-östliche Umfeld des Plangebiets ist von einer lockeren Bebauung mit unterschiedlichen Typologien und unterschiedlich großen Kubaturen sowie Park- und Freiflächen gekennzeichnet. Die Gebäude südlich des Plangebiets sind drei- bis (punktuell) siebengeschossig. Es finden sich dort Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie eine Förderschule (Armin-Maiwald-Schule) mit umliegenden Parkplatz- und Freiflächen.

In nördlicher Richtung schließen sich weitläufige Grün- und Freiflächen sowie der Kommunalfriedhof an das Plangebiet an.

In östlicher Richtung grenzen gewerbliche Nutzungen an die Fläche an. Jenseits der Stichstraße (Elberfelder Straße) ist eine Gärtnerei mit Blumengeschäft sowie ein Autohändler gelegen.

Im weiteren Umfeld befinden sich östlich des Plangebiets der Friedhof der evangelisch-reformierten Gemeinde und ein Discounter.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird durch Grünlandnutzungen dominiert. Im Südwesten des Planungsraumes befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der B 229. Die Gebäude sind als Einzel- und Mehrfamilienhäuser errichtet und verfügen über zwei bis drei Geschosse. Eine größere Stellplatzanlage befindet sich nördlich angrenzend an die Gebäude. An der Westgrenze hat sich ein gartenähnlich gestaltetes Hundetrainingsgelände etabliert. Zudem sind mehrere kleinere Holzschuppen und Kleingebäude im zentralen Plangebiet vorhanden. Prägend stellt sich eine rahmengebende Lindenreihe aus acht Einzelbäumen dar, die den östlich gelegenen Rand dieser Nutzungen einfasst. Am nördlichen Rand wird das Plangebiet durch Gehölzstrukturen eingefasst. An der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt darüber hinaus eine kleinteilige Gebäudegruppe, die aus zwei Gebäuden und Garagen bzw. Nebenanlagen besteht. Die dort bestehende ehemalige Schreinerei sowie Wohngebäude verfügen über zwei Geschosse.



Abbildung 5 Luftbild Plangebiet Kartengrundlage: Land NRW (2022) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Der vorhandene Gebäudebestand im südwestlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge der Planung planungsrechtlich abgesichert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im zentralen Bereich entfallen im Zuge der Umsetzung.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Unmittelbar südlich grenzt die Bundesstraße B229 an die Fläche an. In westlicher Richtung stellt diese über die Anschlussstelle 95b Remscheid eine Verbindung zur A1 her. In östlicher Richtung verbindet sie das Plangebiet mit dem Stadtzentrum und bindet das Plangebiet in ca. 19 km Entfernung über die Anschlussstelle 14 Lüdenscheid an die A43 an. Das Plangebiet ist somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft zudem eine Stichstraße von der Elberfelder Straße und erschließt die dort befindliche Wohnbebauung.

Entlang der Elberfelder Straße befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz sichergestellt ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Süd-Westen des Plangebiets. Konkret handelt es sich um die Haltestelle »Am Kreuz«. Daneben befindet sich die Haltestelle »Hermannstraße« ca. 100 m östlich vom Plangebiet entfernt. Alle Bushaltestellen sind vom Plangebiet aus unmittelbar fußläufig erreichbar. Im Nahbereich des Plangebiets verkehren die Buslinien 626, 671 und N19, die Anbindungen zur Innenstadt bzw. zum Busbahnhof und in westlicher Richtung nach Wuppertal Oberbarmen sowie Remscheid Lennep sicherstellen.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der B229 und wird weiter in die Kläranlage Radevormwald eingeleitet (Abstimmung Tiefbauamt). Die Abfallentsorgung wird durch das lokale Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.5. Klima und Luft

Luft

Derzeit wird ein großer Teil des Planungsbereichs als landwirtschaftliche Grün- und Freifläche genutzt. Als Emissionsquelle ist im Plangebiet die Bundesstraße B229 zu nennen.

Nach Auswertung des Umweltinformationssystems (Umweltdaten vor Ort) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegen im Plangebiet keine Überschreitung der Emissionsgrenzen bzw. Feinstaubbelastungen mit PM10 und Stickstoffdioxid NO₂ vor. Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kartierung der 3. Runde des Lärmaktionsplanes der Stadt Radevormwald. Dort werden für das zentrale Stadtgebiet 24-h-Lärmpegel von 60-70 dB(A) erreicht, die am südlichen Rand im Bereich der Bestandsbebauung in das Plangebiet hinein reichen. Als Maßnahmen sind vorrangig gesamtstädtische Maßnahmen der Verkehrsplanung und eine immissionsgünstige Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Klima

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzende Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

3.6. Wasser

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebiets. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind n ca. 150 m westlicher Entfernung der Borkeler Bach und in ca. 100 m süd-östlicher Entfernung der Springeler Bach.

Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der Nähe des Plangebiets.

3.7. Boden

Das Plangebiet weist ein Gefälle von der Mitte des Gebiets nach Westen und Osten auf. Die Topographie bewegt sich dementsprechend zwischen einer Höhe von ca. 366 m ü. NHN im zentralen Plangebiet und einer Höhe von 359 m ü. NHN im östlichen und westlichen Plangebiet.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 ist im Plangebiet Braunerde mit tonig-schluffigem Oberboden anzutreffen.

Der überwiegende Anteil der Flächen im Plangebiet besteht aus Grünflächen, die landwirtschaftlich genutzt und zum Teil mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bewachsen sind. Im südlichen Plangebiet ist der Boden durch die Wohnbebauung teilweise versiegelt.

Weitere Angaben folgen im Laufe des Verfahrens.

3.8. Störfallvorsorge

Weder im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes noch im näheren Umfeld befinden sich Betriebe, die den Vorgaben der Bundes-Immissionsschutzverordnung unterliegen. Besondere Vorkehrungen zur Verhütung schwerer Unfälle und Katastrophen sind daher nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Planungsziele

4.1. Städtebauliches Konzept

Das vordergründige Ziel der Planung ist Planrecht für die Realisierung eines Bildungshauses bzw. den Neubau der Grundschule einschließlich Sporthalle in Kombination mit einer Kindertageseinrichtung auf der Fläche »Am Kreuz« sowie einen Jugendfreizeitplatz zu schaffen. Überdies soll auf den verbleibenden Freiflächen planungsrechtlich eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Zudem soll die am Standort befindliche Bestandsbebauung im Zuge des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich abgesichert werden.

Die städtebauliche Planung verfolgt darüber hinaus das Ziel, neben den Gemeinbedarfsflächen für die Grundschule ein klimafreundliches Wohnquartier mit einem hohen ökologischen Standard zu entwickeln.

Der geplante Schul- und Kitastandort soll auf der östlichen Hälfte der Fläche realisiert werden. Die konkrete Gebäudeanordnung erfolgt im weiteren Verfahren. Hierbei werden die Schallschutzanforderungen, die sich aus den geplanten Nutzungen und dem Bestand ergeben, berücksichtigt.

Im nord-östlichen Teil des Plangebiets, rückwärtig der Grundschule und Kita, soll der geplante Jugendfreizeitplatz entstehen und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche bieten. Geplant sind dort ein Streetballfeld und Pumptrack vorgesehen.

Auf der westlichen Hälfte des Plangebietes soll ein Wohnquartier mit Grünflächen entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung mehrerer Wohngebäude mit insgesamt rd. 60 Wohneinheiten vor.

Den Auftakt des Wohnquartiers bildet ein Wohngebäude westlich der neuen Erschließungsstraße. Die übrige Bebauung wird als Ensemble von Mehrfamilienhäusern ebenfalls im Geschosswohnungsbau errichtet. Es soll ein Wohnquartier mit ca. 60 WE in einem Ensemble von Haustypen gem. städtebauliche Variante 1 entstehen.

Die bereits bestehende Wohnbebauung im süd-westlichen und süd-östlichen Plangebiet entlang der B229 soll im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert und um einen Neubau ergänzt werden.

4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung der Bestandsgebäude und der neuen Wohnbebauung sowie des Schulstandortes erfolgt von Süden über die Elberfelder Straße (B229). Von dort wird die Erschließung über eine neu anzulegende Straße in das Gebiet hineingeführt. Diese neue Erschließungsstraße wird als Stichstraße etwa mittig von der B229 in Richtung Norden in das Plangebiet hineingeführt. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und verläuft in nördlicher Richtung in das Plangebiet. Dort mündet sie an dem westlich angrenzenden Quartiersanger. Aufgrund der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Radevormwald geschützten Allee ist eine alternative Erschließung von Norden in das Plangebiet nicht vorgesehen. Im Bereich der Elberfelder Straße ist die Einrichtung einer neuen, separaten Linksabbiegespur für die Einfahrt in das Gebiet aus Westen geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 75 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Dabei ist eine Ausführung eines Teils der Stellplätze als »kiss and ride«-Stellplätze, bspw. entlang der Erschließungsstraße an der Gemeinbedarfsfläche, denkbar. Im Bereich des Wohnquartiers

werden diese auf den Grundstücken entlang der Verkehrsflächen angeordnet. Der Stellplatzbedarf der Schul- und Sporthallennutzung kann über eine Stellplatzanlage gebündelt gedeckt werden. Dabei ist ein Standort östlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße denkbar. Weitere öffentliche Parkplätze können bspw. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet werden.

Durch die beschriebenen Maßnahmen bietet sich die Möglichkeit, in Zukunft ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot zur Verfügung zu stellen und die Erschließungswege nach den unterschiedlichen Nutzergruppen zu strukturieren.

Zusätzlich ist eine fußläufige Anbindung in nord-südlicher Richtung von der B229 an die Bergerhofer Bahntrasse geplant. Diese soll als Gehweg in Fortsetzung der neuen Erschließungsstraße verlaufen und verbessert die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes.

4.3. Freiraumkonzept

Im Hinblick auf die Gestaltung geht neben dem Erscheinungsbild der Gebäude auch eine maßgebliche Wirkung von den umliegenden, unbebauten Freiflächen aus. Die wesentlichen bestehenden Freiraumstrukturen wie Vegetations- und Raumbezüge sollen dementsprechend weitgehend erhalten bleiben.

Bei der Freiflächengestaltung liegt der Fokus auf dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung sowie hohen ökologischen Standards. Dementsprechend wird die Schaffung eines möglichst durchgrüntes Quartiers angestrebt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher weitgehend unversiegelt und als Grünflächen gesichert werden, um als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen im Freien zu dienen. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen werden zusätzlich auf das zur Umsetzung der Planung erforderliche Minimum begrenzt. Insbesondere mit dem Ziel der Schaffung eines klimafreundlichen und ökologischen Quartiers ist dies von besonderer Bedeutung, da die Flächen so unter anderem in die Entwässerungskonzeption einbezogen werden können und zu einer hohen Wohnumfeldqualität beitragen.

Der größtmögliche Erhalt des Gehölzbestandes sowie neue Anpflanzungen von Gehölzen, unter anderem auf den Verkehrsflächen, werden in diesem Sinne ebenfalls angestrebt. Im gesamten Quartier werden begrünte Flachdächer vorgesehen. Diese erhöhen die ökologische Qualität der Bebauung und leisten einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Zu den Vorteilen einer Dachbegrünung zählen u.a. eine verringerte Abflussintensität anfallenden Niederschlagswassers, eine verbesserte Staubbindung, eine bessere Temperaturregulation im Jahresverlauf (stärkere Kühlung im Sommer, bessere Wärmespeicherung im Winter) und ein positiver Beitrag zum Artenschutz (insb. Insekten).

Die Verkehrsfläche innerhalb des neuen Wohnquartiers bietet ebenfalls Platz für weitere Begrünung und Bepflanzungen. Auch Flächen für die Regenwasserversickerung sind dort denkbar.

Bei der Freiflächengestaltung ist insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgesehen. Zur weiteren Sicherung von bestehenden Grünstrukturen ist der Schulstandort ebenfalls in kompakter Bauweise geplant.

4.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Insbesondere Neubauvorhaben sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen möglicher Folgen in der Zukunft möglichst klimaresilient auszugestalten. Im Hinblick auf die in Rede stehende Planung wird dieser Anforderung durch Implementierung unterschiedlicher Bausteine Rechnung getragen.

Die kompakten Baukörper und die beabsichtigte offene Bauweise bzw. Ausrichtung der Gebäude zueinander sichern eine gute Durchlüftung des Plangebietes und beugen so Hitzebelastung und -stauung vor. Die Begrenzung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen auf das erforderliche Minimum trägt ebenso dazu bei, Hitzebelastungen zu vermeiden und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu optimieren.

Zur Erhöhung der ökologischen Qualität des Quartiers und in Anpassung an den Klimawandel wird die Schaffung eines möglichst durchgrüntem Quartiers angestrebt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher weitgehend unversiegelt und als Grünflächen gesichert werden, um als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen im Freien zu dienen. Dabei ist insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgesehen. Diese können entlang der Verkehrsflächen, auf dem Quartiersanger und auf den zu bebauenden Grundstücken realisiert werden.

Auch die Bauausführung bietet eine Reihe von Möglichkeiten, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, sind die gängigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, sodass die neuen Baukörper bspw. den aktuellen Anforderungen der EnEV entsprechen. Darüber hinaus kann bei der Bauausführung eine ökologische Bauweise forciert werden, z.B. durch Verwendung ressourcenschonender, moderner Dämmmaterialien.

Die geplante Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung aus. Sie ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht gewünscht. Durch die Dachbegrünung können die Einleitungsmengen in die Kanalisation verringert und zeitlich gedrosselt werden. Darüber hinaus sind positive klimatische Auswirkungen auf das zum Teil versiegelte Umfeld zu erwarten. Dachbegrünungen wirken sich durch Verdunstung kühlend auf das Mikroklima aus und tragen zur Filterung von Luftschadstoffen bei. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt.

4.5. Planungs- und Standortalternativen

4.5.1. Planungsalternativen

Die Grundlage der Bebauungsplanaufstellung stellt der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2022 dar, bei dem Varianten erarbeitet und mit der Politik und der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Nach diesem breiten Planungs- und Beteiligungsprozess wurde die in Kapitel 4. erläuterte Variante 1 als Grundlage der Entwicklung der Fläche »Am Kreuz« gewählt. Diese vereint die Realisierung eines Bildungshauses mit Schule- und Kitanutzung sowie einem Jugendfreizeitplatz mit einer sich in den Bestand einfügenden ergänzenden Wohnbebauung.

Dabei wurden die Belange des Immissionsschutzes ebenso berücksichtigt wie die Anforderungen des Standortes.

4.5.2. Standortalternativen

Der geplante Neubau der Grundschule erfordert einen Standort, der die Kombination mit einer Kindertageseinrichtung sowie einem Jugendfreizeitplatz ermöglicht, um den dahingehenden Bedarf zu decken. Auch in der direkten Umgebung finden sich mit der Armin-Maiwald-Förderschule Gemeinbedarfseinrichtungen vor. Die ergänzende Wohnbebauung ist standortgerecht und stellt eine sinnvolle Ergänzung der im süd-westlichen Plangebiet bereits bestehenden Bebauung dar. Bei einem Verzicht auf die Bebauungsplanaufstellung und die damit zusammenhängende Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit in seinem heutigen, städtebaulich ungenutzten Zustand verbleibt.

Die Stadt Radevormwald kommt nach Prüfung aller für die geplante Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Flächen als Alternativstandorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, auf denen die notwendige Entwicklungsmaßnahme realisiert werden könnte. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Flächen ist letztlich die integrierte Lage, die gute Verkehrserschließung und die Eigentumsverhältnisse (Eigentümerin ist die Stadt Radevormwald), die eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Bildungshauses mit Kita und Sporthalle, das als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Im Nord-Osten des Plangebietes wird für den vorgesehenen Jugendfreizeitplatz ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und im Westen ein Allgemeines Wohngebiet für die ergänzende Wohnbebauung. Die Fläche der vorhandenen ehemaligen Schreinerei im östlichen Plangebiet werden als Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert. Die einzelnen Gebietskategorien werden im Folgenden einzeln dargestellt.

5.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA3 nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes mit den daran südlich anschließenden Siedlungsstrukturen werden daher im westlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das WA1 dient insbesondere der Absicherung der bestehenden Wohnbebauung im süd-westlichen Plangebiet sowie der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Neubau im östlichen Anschluss an den Bestand.

Städtebauliches Ziel der Planung für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist es, durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser ein attraktives Wohnquartier auszubilden, das eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung ohne städtebauliche Brüche gewährleistet. Dabei entsprechen die allgemein zulässigen Nutzungen den Vorgaben des § 4 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und wahren so den

Charakter der Umgebung. So soll ein weiteres attraktives Wohnraumangebot entstehen, das der Wohnraumnachfrage der Stadt Radevormwald Rechnung trägt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend übernommen. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität. Durch die Einschränkungen soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der anvisierten Wohnnutzung vorbehalten sein. Andererseits soll durch die Einschränkungen auch eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet, über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinaus, vermieden werden.

5.1.2. Mischgebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. In den zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet ist gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist in dem zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen und
3. Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Mischgebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettbüros, Spielhallen aller Art sowie Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä.

Begründung:

Das festgesetzte Mischgebiet im Bereich des südöstlichen Abschlusses des Plangebietes wird gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung erfolgt hier bestandssichernd für eine Gebäudegruppe, die im unmittelbaren an die festgesetzten Fläche

für den Gemeinbedarf grenzt und im östlichen Umfeld von unterschiedlichen gewerblichen sowie auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden umgeben ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen grundsätzlich vor, nur bestimmte Nutzungen des allgemeinen Zulässigkeitskatalog im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO am Standort zuzulassen. So ist es insbesondere vorgesehen, Nutzungen mit Mindestanforderungen an die Flächen (etwa Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe) sowie mit einem hohen Verkehrsaufkommen (alle ausgeschlossenen Nutzungen) hier planungsrechtlich auszuschließen, um im Umfeld des geplanten Mischgebietes hier auch eine tatsächlich verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen und zugleich umliegend benachbarte Wohnnutzungen zu schützen. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie auch Vergnügungsstätten werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet MI ausgeschlossen.

Des Weiteren werden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops) sowie Wohnungsprostitution in dem festgesetzten Mischgebiet als unzulässig festgesetzt. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgt, um den westlich angrenzenden geplanten Schul- und Kitastandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

5.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für soziale Zwecke«

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« festgesetzt. Diese dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Grundschule und einer Kindertagesstätte sowie einer Sporthalle und ergänzender Nutzungen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dementsprechend die Errichtung von Schulgebäuden, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/Hort sowie weitere bauliche Anlagen die dem Schulbetrieb oder der Kinderbetreuung/Hort dienen.

Begründung:

Die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen dem Ziel, ein Bildungsstandort mit Grundschule und Kita zu entwickeln. Zur Sicherung des Vorhabens wird die Gemeinbedarfsfläche entsprechend dem Entwicklungsziel mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« festgesetzt. Mit den geplanten Nutzungen für schulische und soziale Zwecke erfüllen die Flächen innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Damit dient die Fläche für Gemeinbedarf in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich.

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen soll der Bedarf eines Bildungshauses, das Bildungsangebote vom Kleinkindalter bis zum Grundschulabschluss bietet, gedeckt werden. Somit sollen der Neubau der Grundschule sowie die Realisierung der am Standort

vorgesehene Kindertagesstätte ermöglicht werden. Die Bauleitplanung dient somit der langfristigen Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. -standorten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und, um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung des Bildungshauses zu ermöglichen, wird die Festsetzung auf die Mindestanforderungen beschränkt. So wird mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« den zentralen Zielen des Bebauungsplanes hinreichend entsprochen. Die Zweckbestimmung schließt dabei alle der Schule zugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein.

Zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung des Schulstandortes kann es notwendig werden, eine zugehörige Hausmeisterwohnung zu errichten. Dies ist entsprechend der Festsetzungen zulässig.

5.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf »Anlagen für sportliche Zwecke«

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« festgesetzt. Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten.

Begründung:

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« dient der planungsrechtlichen Absicherung des am Standort vorgesehenen Jugendfreizeitplatzes. Dementsprechend sind ein Jugendfreizeitplatz sowie dieser Nutzung zugeordnete Anlagen zulässig. Unter anderem sehen die Planungen ein Streetballfeld und Pumptrack vor.

Die Festsetzung wurde zur Bereitstellung von Flächen für Sport- und Freizeiteinrichtungen mit öffentlichem Charakter getroffen. Insbesondere soll der gegebene und zukünftige Bedarf der Bevölkerung nach Betreuungseinrichtungen für Kinder und ihnen zugeordneten Nutzungen gedeckt und die Zukunftsfähigkeit des Bildungshauses gesichert werden. Im Zuge der ergänzenden Wohnbebauung auf der Fläche »Am Kreuz« wird darüber hinaus notwendige Wohnfolgeinfrastruktur geschaffen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gilt es, Angebote für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Am Standort des geplanten Bildungshauses stellt der Jugendfreizeitplatz eine sinnvolle Ergänzung der dort vorgesehenen Nutzungen dar.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Fläche für den Gemeinbedarf

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 auf festgesetzt.

Begründung:

Im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Bildungshauses und des Jugendfreizeitplatzes wird somit ein Rahmen zur Überbaubarkeit der Fläche sichergestellt, der der Eigenart einer solchen Bebauung entspricht und ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Baukörpern zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Somit verbleiben großzügige unversiegelte und begrünte Freiflächen, sodass durch die Neubebauung keine wesentlichen zusätzlichen Verluste der Bodenfunktionen oder Beeinträchtigungen in Bezug auf den Wasserhaushalt entstehen.

Allgemeines Wohngebiet 1, 2 und 3 (WA1, WA2 u. WA3)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird unter Bezugnahme auf § 17 BauNVO auf den dortigen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 stellt den Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO dar. Zudem ist die unmittelbare Umgebung durch einen vergleichbaren Versiegelungsanteil geprägt, sodass sich die GRZ von 0,4 verträglich in das Siedlungsgefüge integriert. Es wird damit insbesondere gewährleistet, dass unversiegelte Freibereiche innerhalb des Vorhabenstandortes verbleiben und eine hohe Wohnumfeldqualität erreicht wird.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Begründung:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante verfolgt das Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld zu entwickeln. Als Gebäudehöhe (GH) wird die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Den unteren Bezugspunkt gemäß BauNVO bildet dabei der Meeresspiegel, die maximal zulässige Gebäudehöhe wird demnach in Metern über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt. Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich dabei auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Über diese Festsetzungen ergeben sich hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für nutzungsentsprechende Geschosshöhen. Die differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebauliche Kubatur entsprechend dem geplanten Vorhaben zu definieren. Hierbei wurde auf halbe Meter aufgerundet, um eine ausreichende Flexibilität für die Bauphase zu belassen.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und um eine ausreichende Flexibilität bei der Bauausführung zu gewährleisten werden Gebäudehöhen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 WA 2 und WA3), das Mischgebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« festgesetzt. Die Festlegung der Referenzhöhe erfolgt im weiteren Verfahren. Absolut ergeben sich Höhen von 10 m für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 im westlichen Plangebiet und eine Höhe von rd. 10 m für die Gemeinbedarfsfläche im östlichen Plangebiet. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 werden entsprechend des Bestandes bauliche Höhen von rd. 12 m und 13,5 m sowie von rd. 10 m für das neugeplante Gebäude festgesetzt.

5.2.3. Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch technische Anlagen/Aufbauten wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Absturzsicherungen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Begründung:

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (beispielsweise Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die zulässige Überschreitung auf ein maximales Maß von 2,0 m begrenzt.

5.2.4. Zahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO BauGB festgesetzt. Dort sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung sichert die angestrebte Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Es wird in Folge dessen eine einheitliche Ausnutzung des Baufeldes mit ähnlichen Baukörpern ermöglicht. Darüber hinaus orientiert sich die Ausgestaltung an der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie der des Umfeldes. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist alternativ die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Im östlichen Teilbereich ist unter Berücksichtigung der festgesetzten max. zulässigen Höhe von 10 m ebenfalls die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschosses besteht gegeben. Die beiden westlichen Teilbereiche des WA1 ermöglichen, entsprechend der Bestandsbebauung, drei bis vier Vollgeschosse.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1. Bauweise

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO zulässig.

Begründung:

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Bestandssituation auf dem bereits bebauten Teil des Plangebietes, welche vornehmlich durch eine lockere Bebauung mit freistehenden

Gebäudeeinheiten geprägt ist. Zudem wird so sichergestellt, dass die geplanten Gebäude in einem angemessenen Abstand zueinander sowie in angemessener Dimensionierung errichtet und Freiflächen erhalten werden. Die festgesetzte Bauweise spiegelt das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellt sicher, dass dem beabsichtigten Charakter eines offenen Wohngebietes Rechnung getragen wird.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

Begründung:

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Diese spiegeln die bisher bestehenden überbaubaren Flächen sowie das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wider. Gleichzeitig sind die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert und zeichnerisch festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. der angrenzenden Grundstücke gegeben ist. Die Baugrenzen sind zudem auf das erforderliche Minimum begrenzt, damit ein angemessener Flächenanteil des Plangebiets von Bebauung freigehalten werden kann, um als Gartenfläche o.ä. zu dienen.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Baugrenzen auf den Gemeinbedarfsflächen wird ein Höchstmaß an Flexibilität im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ermöglicht, was der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zugutekommt.

5.4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind.

Begründung:

Unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept ist es Ziel, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegelter und unversiegelter Fläche im Plangebiet sicherzustellen. Durch die Festsetzung zu Stellplätzen etc. wird gewährleistet, dass die übrigen Freiflächen nicht durch ungeordnetes Parken beansprucht werden. Somit wird ein Beitrag zum Erhalt der ökologischen Funktionen der Flächen und zur Entwicklung eines klimaangepassten Quartiers geleistet.

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sowie dem Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Hier besteht im Sinne der Gewährleistung größtmöglicher Flexibilität kein Regelungsbedarf darüber hinaus.

5.5. Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt.

Begründung:

Da es sich um ein durch Wohnbebauung geprägtes Gebiet handelt und ein Quartiersanger das Zentrum des Wohngebietes darstellt, soll die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Fokus gestellt werden. Zur Erschließung des Wohnquartiers wird dementsprechend die Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Grundstücke für eine überschaubare Zahl unmittelbarer Anlieger und müssen weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Bereiche aufnehmen. Die Dimensionierung berücksichtigt die Anforderungen von Müllfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsdiensten etc.

Die Stichstraße, die zur Erschließung der festgesetzten Wohngebiete WA2, WA3 und der Gemeinbedarfsfläche dient, wird als eine öffentliche Straße angelegt. Zum Schutz der nördlich entlang der Straße »Am Kommunalfriedhof« verlaufenden Baumallee erfolgt die Erschließung des Plangebietes von Süden her. Als nördliche Fortsetzung wird ein Gehweg zur fußläufigen Erschließung des Gebietes und als Anbindung an die Bergerhofer Bahntrasse als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt.

5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1. Pflanzmaßnahmen

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6.2. Begrünung von Dachflächen

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagenflachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausnahmen der extensiven Dachbegrünung zu Gunsten von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme durch Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

Begründung:

Da die geplanten Baukörper mit Flachdächern ausgebildet werden, bietet sich eine Nutzung dieser an. Unter Berücksichtigung dessen sieht das städtebauliche Konzept eine Dachbegrünung vor, die u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber

hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit sich, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Inbetriebnahme der Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für sportliche Zwecke« nur dann zulässig, wenn innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung »Anlagen für soziale Zwecke« eine durchgehend geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindestlänge von ## m und einer Mindesthöhe von 6 m parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird.

Wird in der Entwurfsfassung konkretisiert.

Begründung:

Die Festsetzung zum Schallschutz erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Peutz Consult vom November 2022, um immissionsschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben zu Vermeiden.

Im Rahmen der Untersuchung sind alle relevanten Schallquellen untersucht worden, die sich aus den beabsichtigten Nutzungen und Festsetzungen für das Plangebiet und damit verbundenen Verkehren ergeben. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich der bestehenden sowie der künftig voraussichtlich entstehenden Schallemissionen immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden können und planungsrechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in den beabsichtigten Flächen für den Gemeinbedarf sowie den beabsichtigten Wohn- und Mischgebieten entstehen können.

Zur näheren Herleitung der Festsetzungen im Einzelnen wird auf die Ausführungen des Gutachtens sowie die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens für diesen Bebauungsplan in Kapitel 9 Immissionsschutz verwiesen.

Schallpegelbereiche (Verkehrslärm): werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

6. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Aus gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Dachform in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1. Dachform

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) und den Flächen für den Gemeinbedarf wird als zulässige Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Dachform (Flachdach) entspricht dem städtebaulichen Konzept und soll klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden. Ziel dieser gestalterischen Festsetzung ist die Integration der geplanten Wohnbebauung in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzung sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Zudem sollen die Neubauten zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

6.2. Vorgartengestaltung

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

Begründung:

Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung dient insbesondere ökologischen aber auch gestalterischen Zwecken. Die Versiegelung von Freiflächen soll so minimiert und die ökologische und gestalterische Qualität der entsprechenden Flächen erhalten werden. Die Festsetzung erfolgt zudem zur Vermeidung von Hochwasserschäden bei Starkregenereignissen in Anpassung an den Klimawandel.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Hinweise

Standard Hinweise – Rücksprache Stadt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1.1. Verkehrliche Auswirkungen

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wird derzeit ein Verkehrsgutachten durch die Schüßler-Plan GmbH erarbeitet. Zur Vorbereitung auf die

Leistungsfähigkeitsprüfung des umliegenden Straßennetzes wurde in diesem Rahmen bereits eine Verkehrserzeugungsrechnung für den Bestand und die zukünftige Planung durchgeführt (vgl. Schüßler-Plan GmbH, November 2022). Zudem werden der Verkehrsknotenpunkt Westfalen Straße / Kölner Straße / Elberfelder Straße sowie die Zufahrt zum Plangebiet von der B229 untersucht. Erste Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des o.g. Knotenpunktes gegeben ist. Um die Leistungsfähigkeit der B229 zu erhalten, ist zudem im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet eine separate Linksabbiegespur einzurichten. Eine diesbezügliche Abstimmung mit Straßen.NRW ist bereits erfolgt, sodass die grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Erschließung über die B229 durch den Straßenbauträger Straßen.NRW vorliegt.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.2. Schalltechnische Auswirkungen

Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wird durch die Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei werden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet sowie die von den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen auf sensiblen Nutzungen im Plangebiet bzw. in der Umgebung betrachtet.

Erste Ergebnisse zeigen, dass die vorgesehene Nutzung eines Jugendfreizeitplatzes, unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung eines Gebäudes mit einer Höhe von min. 6 m, in Einklang mit den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet gebracht werden kann.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.3. Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I):

Zur Prüfung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet (vgl. grünplan Büro für Landschaftsplanung, Juli 2022). Ziel dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung ist es, mögliche aus der Umsetzung einer Planung resultierende artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren, um darauf aufbauend Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen, sofern erforderlich. Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen dient § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Rahmen der Untersuchung wurde anhand einer Datenbankabfrage potentiell vorkommende Arten an diesem Standort ermittelt. Bei einer Begehung wurden darüber hinaus keine Hinweise auf planungsrelevante Arten wie bspw. Baumhöhlungen erbracht.

Im Ergebnis der Untersuchung ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt bzw. konnte nicht nachgewiesen werden. Trotz fehlender Nachweise kann ein Vorkommen von Fledermausarten in zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und an Alt- und Höhlenbäumen jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden daher Bauzeitenregelungen

und eine ökologische Baubegleitung empfohlen ebenso wie Maßnahmen zur Minimierung möglicher Vogelkollisionen und zusätzlicher Lichtemissionen.

Um die unbeabsichtigte von Einzel- und Jungtieren zu vermeiden, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, werden weiterführende Untersuchungen im Sinne einer vertiefenden ASP II erforderlich (vgl. grünplan 2022: S. 13).

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe II):

Um Verbotstatbestände für europäische geschützte Arten auszuschließen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. grünplan Büro für Landschaftsplanung, September 2022).

Im Rahmen der Untersuchung ist eine Ortsbegehung zur Sicherung von Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet erfolgt. Dabei wurden der (zugängliche) Gebäudebestand, die Gebäudefassaden sowie der Altbaumbestand untersucht. Zudem wurde eine Aktivitätskontrolle mittels Ultraschalldetektor durchgeführt. Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf Fledermausvorkommen an den Gebäuden erbracht werden. Es wird jedoch das Potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten als durchschnittlich eingestuft. Auch die Altbaums substanz beinhaltet artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse und Brutvögel. Somit konnte das Vorkommen geschätzter Tierarten im Rahmen der Ortsbegehung nicht ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, werden daher Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. Diese umfassen eine Bauzeitenregelung vom 01.10. bis zum 28./29.02., eine Baubegleitung sowie das Pausieren der Arbeiten und das Kontaktieren der Unteren Naturschutzbehörde und eines Fachgutachters beim Auffinden geschützter Tierarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde somit festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

9.1.4. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Rücksprache Verwaltung bzgl. Regenrückhaltung.

Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9.1.5. Umweltbelange

Die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Absatz 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Dieser wird dem Bebauungsplanentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beigelegt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten obliegen dem Investor.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,4 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	rd. 3,4 ha	100 %
Gemeinbedarfsfläche	rd. 1,5 ha	rd. 47 %
Allgemeine Wohnbaufläche	rd. 1,3 ha	rd. 41 %
<i>davon überbaubare Fläche</i>	<i>rd. 0,4 ha</i>	<i>rd. 12,5 %</i>
Mischgebiet	rd. 0,13 ha	rd. 4 %
Verkehrsfläche	rd. 0,3 ha	rd. 9 %

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

13. Fachgutachten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14. Anlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Teil B Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im oben genannten Sinne dar. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

Die Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Radevormwald, den XX.XX.2022

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(XXXX)

Stadtrat