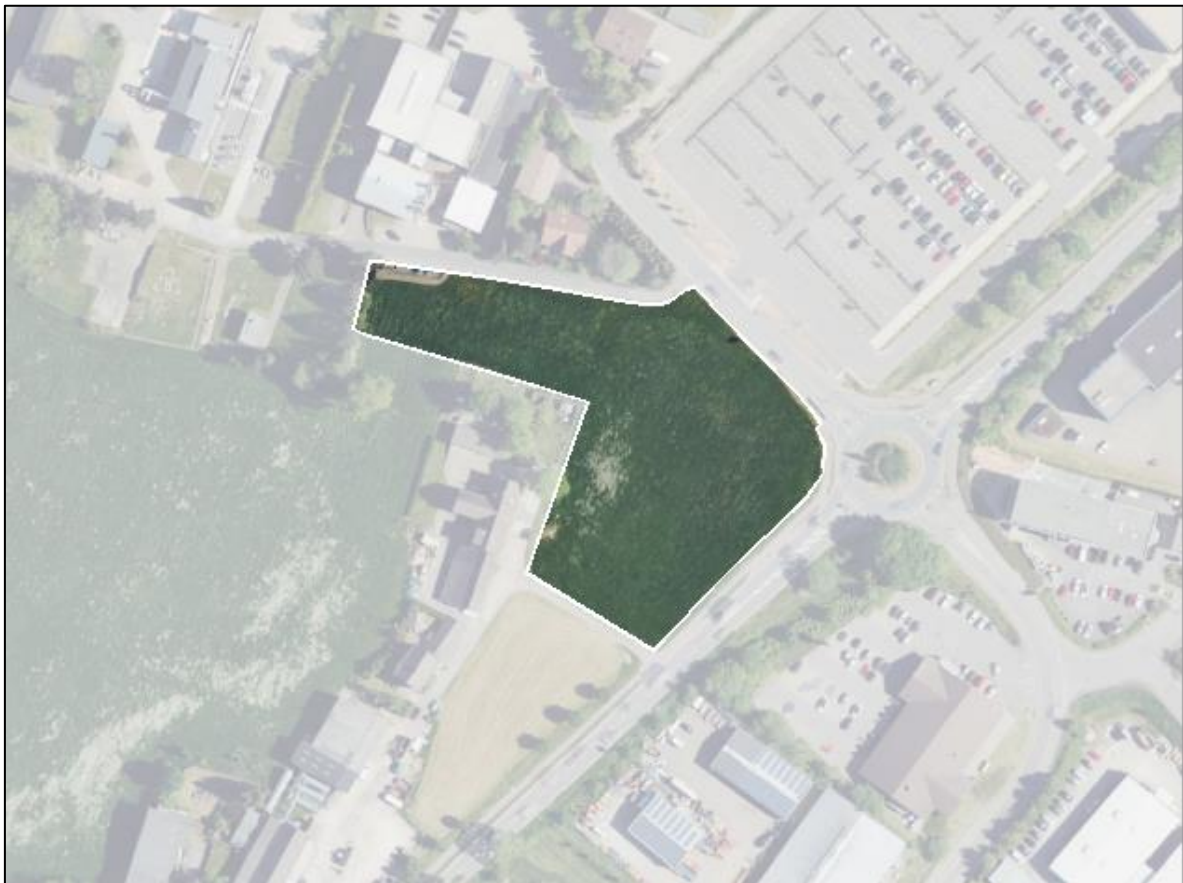


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 113

- Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 -



Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Arbeitsstand: 14.02.2023

Titelseite:

Abbildung 1: Luftbild von Radevormwald mit Lage des Geltungsbereichs,

Quelle: www.tim-online.nrw.de



Stadt Radevormwald

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Hohenfuhrstraße 13
42447 Radevormwald

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW
Aliona Zirnova . M.Sc. Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Verfahren	5
3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
4	Übergeordnete oder sonstige Planungen	7
4.1.	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Natur- und Landschaftsschutz	8
4.4.	Gewässer, Wasserschutzgebiete / Hochwasserrisiko	8
4.5.	Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben	8
5	Ausgangssituation	9
5.1.	Heutige Nutzung des Plangebietes	9
5.2.	Verkehrerschließung und -anbindung	9
5.3.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	10
5.4.	Altlasten	10
5.5.	Denkmalschutz	10
6	Begründung der Planinhalte	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
6.4.	Anpflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.5.	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung	13
7	Erschließung	14
8	Flächenbilanz	14
9	Planungs- und Standortalternativen	14
10	Auswirkungen der Planung	14
10.1.	Natur, Landschaft und Umwelt	14
10.2.	Verkehr	16
10.3.	Bodenordnung	16
10.4.	Immissionen	16
11	Rechtsgrundlagen	17

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229“ soll auf einer ca. 0,9 ha großen Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung für eine notwendige Betriebserweiterung der heute im Nordwesten des Plangebiets, an der Röntgenstraße angesiedelten Kaffeerösterei geschaffen werden. Aus Gründen der Betriebserhaltung bzw. -erweiterung benötigt das Unternehmen Drago Mocambo GmbH weitere Gewerbeflächen.

Bei dem Betrieb handelt es sich um ein Familienunternehmen, das inzwischen in der dritten Generation Kaffee produziert. Seit 1992 ist die Produktionsstätte in der Röntgenstraße 26 in Radevormwald angesiedelt. 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 die Produktionsstätte durch den Neubau von zwei weiteren Gebäuden zu vergrößern. Den geplanten Nutzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten möglich sind. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für gewerbliche Nutzungen des bestehenden Betriebs und eine langfristige Planungs- und Standortsicherheit.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald stellt das Plangebiet als Gewerbebaufläche dar. Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach heute nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplante Betriebserweiterung ist auf dieser Fläche derzeit nicht zulässig. Um das erforderliche Planungsrecht dafür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Aus den o.g. Gründen wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan gem. § 2 BauGB aufgestellt. Auch wenn eine Investorin hinter der Planung steht, sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gem. § 12 BauGB) nicht gegeben. Es gibt noch keinen fortgeschrittenen Hochbauentwurf für die gesamte Planfläche. Das Plangebiet soll Abschnittsweise entwickelt werden und dem zukünftigen Bedarf entsprechen können, damit das Unternehmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren und die Flächenentwicklung nachhaltig gestalten kann. Der nördliche Teilabschnitt, welcher an den Bestandsbetrieb angrenzt wird als erstes umgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden für die Stadt Radevormwald keine Kosten entstehen. Die Kosten für notwendige Gutachten, Vermesser sowie Erstellung der Planunterlagen werden durch die Investorin getragen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert, welcher zwischen der Stadt und der Investorin geschlossen und bis zum Offenlagebeschluss unterzeichnet wird.

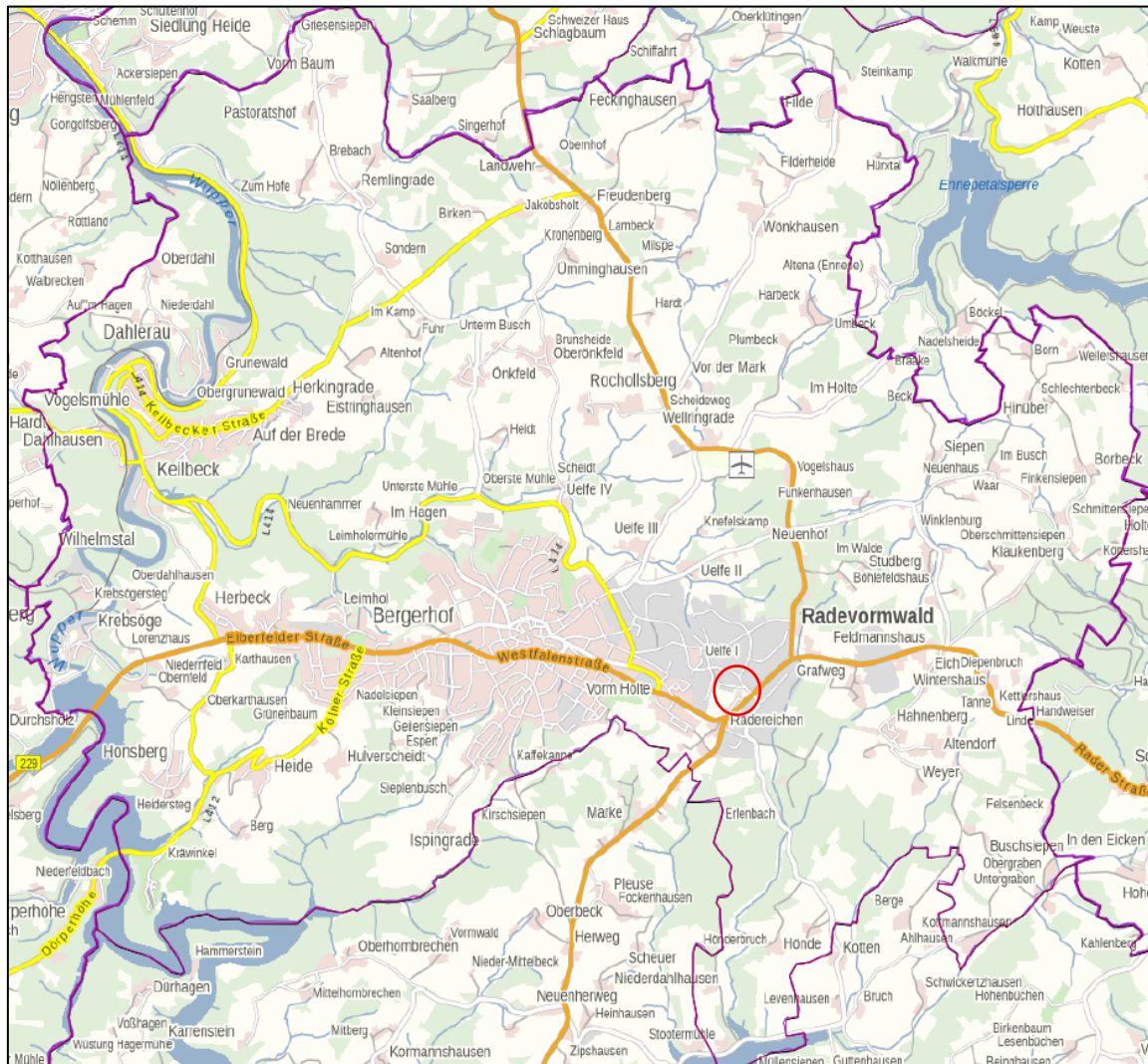
2 Verfahren

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 113 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Radevormwald gefasst. Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie aller notwendigen Anlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung, Umweltbericht, den notwendigen Gutachten und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst.

Wenn die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs führen, kann der Rat der Stadt Radevormwald den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets



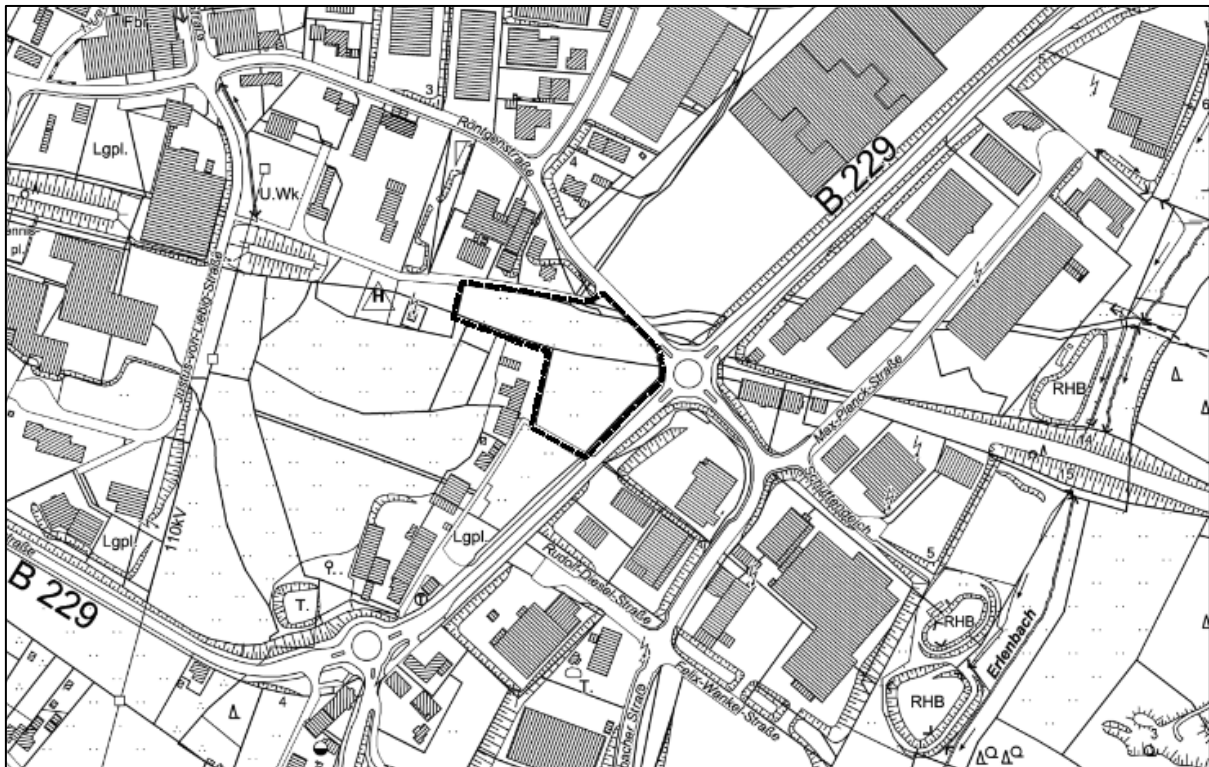
Stadtgebiet von Radevormwald mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 113
(Quelle der Plangrundlage: www.tim-online.nrw.de / Land NRW (2023))

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes der Stadt Radevormwald 1,8 km vom Zentrum entfernt.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Radevormwald, Flur 17 die Flurstücke 1055, 1056, 1058, 1059, 1224, 1227, 1229 und 1303. Das Plangebiet liegt an der Röntgenstraße im Einmündungsbereich zur Bundesstraße 229 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Röntgenstraße,
- im Osten durch die B 229,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Wohngebäudes Räderreichen 9 (Flurstück 103) sowie der Straße Räderreichen und
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 491.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auch dem Übersichtsplan zu entnehmen:



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113

(Quelle der Plangrundlage: www.tim-online.nrw.de / Land NRW (2022))

4 Übergeordnete oder sonstige Planungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Stadt Radevormwald als Mittelzentrum festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 ist als Siedlungsraum ausgewiesen. Die Ziele der Landesplanung werden durch den Regionalplan konkretisiert.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1977 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald stellt den Planbereich derzeit als „Gewerbebaufläche“ dar. Außerdem verlaufen zwei unterirdische

Hauptversorgungsleitungen durch das Plangebiet sowie die Richtfunkstrecke Wuppertal – Herscheid 1, unter der eine Gebäudehöhe von 407 m ü. NHN nicht überschritten werden darf. Die durch die Leitungen und die Richtfunkstrecke bestehenden Restriktionen werden im Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen sowie maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 113 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

4.3. Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 befindet sich vollständig im Geltungsbereich des derzeit gültigen Landschaftsplans Nr. 11 des Oberbergischen Kreises. Der Landschaftsplan Nr. 11 „Radevormwald“ ist am 15.07.2019 in Kraft getreten und weist für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 7 aus: „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung gemäß Bauflächendarstellung in dem Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4. Gewässer, Wasserschutzgebiete / Hochwasserrisiko

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 113 befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) besteht im Plangebiet keine Überflutungsgefahr, auch nicht im Falle eines extremen Starkregens.

4.5. Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben

Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone entlang von Bundesstraßen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 229. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz FStrG). Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone

gemäß § 9 Abs. 2 FStrG). Anlagen der Außenwerbung sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG) gleichgesetzt.

Versorgungsleitungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes sowie mittig durch das Plangebiet verlaufen zwei unterirdische Gasleitungen mit einer Schutzstreifenbreite von 10 m.

Beide Leitungen inklusive Schutzstreifen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Richtfunkverbindungen

Über das Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen, die von verschiedenen privaten Betreibern genutzt werden. Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet gegebenenfalls in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend.

Daher wird auf eine detaillierte nachrichtliche Übernahme der einzelnen Richtfunkverbindungen verzichtet und es wird ein entsprechender Hinweis zum Vorhandensein von Richtfunkverbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Ausgangssituation

5.1. Heutige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande eines Gewerbegebietes mit kleinen und mittelgroßen Betrieben. Nördlich, an der Röntgenstraße und westlich/südlich an der Straße Rädereichen des Plangebietes befinden sich Wohngebäude. Am westlichen Ende des Plangebietes schließt sich hinter einer kleinen Lagerfläche ein Hubschrauberlandeplatz an.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Bäume und Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

5.2. Verkehrserschließung und -anbindung

Die örtliche und überörtliche Erschließung wird über die Röntgenstraße sowie über die B 229 gewährleistet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der BAB A 1 ist über die B 229 in einer Entfernung von 13 km in Richtung Westen zu erreichen. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinien Nr. 339 „Hückeswagen – Radevormwald – (Schlagbaum)“ der Oberbergischen Verkehrsgesellschaft AG und Nr. 134 „Lüdenscheid – Radevormwald“ der Westfalen Bus GmbH erschlossen.

5.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel), die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans der Stadt Radevormwald mit der Ausweisung der Fläche sowie der angrenzenden Bereiche als Gewerbebaufläche erfolgt ist.

Für die geplante Betriebserweiterung ist die Nähe zum bestehenden Standort besonders wichtig, da ansonsten der gesamte Betrieb an einen neuen Standort verlagert werden müsste. Im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung (Kapitel 9) wird die getroffene Standortwahl näher begründet. Die derzeit als Grünland genutzten Flächen wurden von der Firma bereits erworben. Durch den Verkauf der Grundstücke ist anzunehmen, dass durch den Wegfall der Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb kein wirtschaftlicher Schaden entstehen wird.

5.4. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

5.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Ein Denkmalbereich liegt ebenfalls nicht vor.

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter, wie archäologische Bodenfunde, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

6 Begründung der Planinhalte

Mit den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die geplante Betriebserweiterung der Kaffeerösterei planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet. Gleichzeitig soll ein Spielraum für zukünftige Entwicklungen geschaffen werden, damit das Unternehmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren kann.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Seitens der Drago Mocambo GmbH ist vorgesehen im Plangebiet Lager-, Logistik, sowie Produktionsflächen zu sichern. Unter anderem sollen im Nordwesten, gegenüber des bestehenden Betriebsgeländes Kaffeesilos verortet werden, die durch eine Hochdruckleitung über die Röntgenstraße hinaus mit dem bestehenden Betrieb verbunden werden können. Im südlichen Teilbereich werden neben weiteren Lager-, Logistik und Produktionsflächen Büroräume zur Betriebsverwaltung, ein Gastronomie- sowie ein Eventbereich verortet. Um die Zulässigkeit der Nutzungen zu gewährleisten wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Gem. § 8 Bau NVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich

belästigenden Gewerbebetrieben. Folgende Nutzungen sind im Plangebiet gemäß Absatz 2 zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet -

Aufgrund des mit dieser Nutzung regelmäßig verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens werden Tankstellen nicht zugelassen. Das umgebende Straßennetz ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht geeignet und die vorhandene Wohnnutzung ist empfindlich gegen eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen, da sie nicht dem Entwicklungsziel des Gewerbegebiets entsprechen. Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Unterbringung produzierender, verarbeitender und für die Wirtschaft dienstleistender Betriebe dienen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden aufgrund der mit ihnen verbundenen negativen städtebaulichen Begleiterscheinungen, wie Verkehrsaufkommen, hohes nächtliches Publikumsaufkommen sowie Trading-Down-Effekte nicht zugelassen. Sie entsprechen zudem nicht dem Planungsziel einer Entwicklung als Gewerbestandort für den verarbeitenden und produzierenden Sektor sowie den wirtschaftsnahen Dienstleistungssektor.

Basierend auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald von März 2020 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um Funktionsverluste durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu vermeiden. Hier-von ausgenommen sind Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Diese können als Ausnahmen zugelassen werden. Anderenfalls wäre für den Werksverkauf und den Direktvertrieb von Handwerkserzeugnissen, um die es hier wesentlich geht, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine unverhältnismäßige Beschränkung gegeben.

Des Weiteren werden Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne von Paragraph 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind (Störfallbetriebe). Der Ausschluss der sogenannten Störfallbetriebe innerhalb des Plangebiets erfolgt zum Schutz der an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauung. Gemäß Artikel 13 Abs. 1 Satz 1 der europäischen Seveso-III-Richtlinie wird mit dieser Festsetzung dafür Sorge getragen, dass durch die Flächenausweisung beziehungsweise durch die Flächennutzung schwere Unfälle verhütet beziehungsweise deren Folgen begrenzt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächenzahl von 0,8, die Baumassenzahl von 10,0 sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN fest. Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen wird bei Flachdächern die Oberkante der Attika jeweils am höchstgelegenen Punkt festgesetzt, bei anderen Anlagen wie zum Beispiel Masten deren höchster Punkt. Die Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Baumassenzahl von 10,0 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Die Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN ergibt im südlichen Bereich des Plangebiets Maße von circa 16 m über dem Gelände. Im nördlichen Bereich werden Maße von circa 12 bis 15 m über dem Gelände ermöglicht. Die Höhenentwicklung entspricht den üblichen Gewerbebautypologien. Im Nordwestlichen Bereich werden zukünftig die Kaffeesilos platziert, sodass hier eine Höhe von circa 24 m über dem Gelände möglich wird.

Dächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungsanlagen und Antennen, sowie insbesondere auch Solaranlagen. Diese Anlagen werden grundsätzlich oberhalb der zulässigen Gebäudehöhen/ Höhen der baulichen Anlagen ermöglicht, sollen dabei das städtebauliche Erscheinungsbild aber nicht nachhaltig stören. Daher werden zulässige Überschreitungen auf Flächenanteile von 10 % der Gebäude sowie auf ein Maß von höchstens 3,00 m beschränkt. Wegen der Bedeutung für die Energieversorgung gilt die Flächenbeschränkung jedoch nicht für Solaranlagen.

Für technisch notwendige Bauteile der gewerblichen Anlagen wie zum Beispiel Abgaskamine und Abluftrohre können aufgrund der gültigen technischen Regelwerke sowie nach den Bestimmungen der TA Luft größere Höhen über der Dachoberkante erforderlich werden. Daher werden für diese Bauteile Überschreitungen der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen von mehr als 2 m als Ausnahmen zugelassen, solange sie die Gesamthöhe von 407 m ü. NHN nicht überschreiten. Die maximale Höhenbegrenzung ist aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse notwendig.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die dabei entstehenden Baufenster wurden weit gefasst, um einen ausreichenden Spielraum bei der Planung und eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus ist das Baufenster so definiert, dass die Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße 229 sowie die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen mit deren Sicherheitsabstand freigehalten werden und nicht durch Hauptgebäude bebaut werden können.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen genügt zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6.4. Anpflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse

unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die im Bebauungsplan ausschließlich zulässigen Flachdächer (s. Nr. 6.5) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen, um ein relevantes Pflanzvolumen zu sichern. Ausgenommen hiervon werden technische Aufbauten, wobei Photovoltaikmodule über der Dachbegrünung zulässig sein sollen. Eine Kombination von aufgeständerten Photovoltaikanlagen über einer Dachbegrünung ist somit möglich.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation, Sicherung von Lebensräumen verschiedener Tierarten und teilweisen Ausgleich des geplanten Eingriffs in die bisher als Grünland genutzte Fläche, wird eine Einfriedung entlang der hinteren, nicht zu Verkehrsflächen gerichteten Planbereichsgrenzen in Form von heimischen, standortgerechten Hecken und Sträuchern festgesetzt. Die Hecken und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

Dachform

Im Bebauungsplan wird die Dachform Flachdach mit einer Neigung von 0-5° festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den typischen Bauformen heutiger Produktions- und Bürogebäude und dient gleichzeitig zur Sicherung von Flächen für Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen.

Einfriedungen

In Verbindung mit der Festsetzung § 4 Abs. 2 zur Einfriedung mit Hecken können die hinteren, nicht zur Verkehrsfläche gerichteten Grundstücksgrenzen zum Sichtschutz und Abschirmung der Produktionsstätte zur Wohnnutzung mit Einfriedungen in Form von Mauern, Draht- oder Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken versehen werden.

Werbeanlagen

Im Plangebiet soll sich der Betrieb angemessen präsentieren können. Dazu gehören Werbeanlagen, die auf eine hohe Sichtbarkeit und Außenwirkung hin angelegt sind. Die Nachbarschaft des Plangebiets wird zum einen durch die Bundesstraße 229 und zum anderen durch Wohnbebauung gebildet. Dies erfordert es, die Errichtung von Werbeanlagen mit besonderem Störpotenzial zum Beispiel durch grelles Licht, Blinklicht, Wechselwerbung, Projektionen etc. zu vermeiden.

Auch wird ein insgesamt ruhiges und ansprechend gestaltetes Erscheinungsbild angestrebt. Daher wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an den Gebäuden, und dort nicht oberhalb der Dächer zulässig sind.

7 Erschließung

Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt für Pkw und Lkw) erfolgt über die bereits bestehende Röntgenstraße, die entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft und auf die B 229 führt. Durch die Nutzung der Bestandsstraße muss keine zusätzliche Zuwegung erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist zeichnerisch festgesetzt und befindet sich ca. 50 m vom Mittelpunkt des Kreisverkehrs entfernt, in dem die Röntgenstraße auf die B229 trifft, sowie 5 m südlich des Knotenpunktes Röntgenstr. /Röntgenstr. Die Lage der Zu- und Ausfahrt wurde aufgrund der gem. der RAST 06 notwendigen Entfernung von mind. 50 m zum Mittelpunkt des Kreisels gewählt, um mögliche Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Bundesstraße zu vermeiden.

8 Flächenbilanz

Flächengröße des Geltungsbereiches gesamt:		9.150 m ²
Davon	Gewerbegebiet	9.150 m ²

9 Planungs- und Standortalternativen

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für die Betriebserweiterung der Kaffeerösterei planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Der bestehende Betrieb ist an der Röntgenstraße 26 und wird lediglich durch die südlich verlaufende Abzweigung der Röntgenstraße von dem Plangebiet getrennt. Bei einer Betriebserweiterung sind Alternativstandorte nur in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes logistisch und wirtschaftlich sinnvoll. Bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück des bestehenden Betriebes sind aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. Geeignete alternative Standorte im Gewerbegebiet im Sinne einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Durch die Darstellung des Plangebiets als Gewerbebaufläche wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans die Entscheidung zur Entwicklung bzw. Weiterführung des bestehenden Gewerbegebiets auf dieser Fläche bereits durch den Rat beschlossen. Für den Bebauungsplans Nr. 113 spricht auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, da sich die Fläche bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.

10 Auswirkungen der Planung

10.1. Natur, Landschaft und Umwelt

Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines

Bauleitplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. Es wird angestrebt durch die Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Realisierung innerhalb des Geltungsbereiches werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage geprüft.

Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde von Dipl.-Ökol. Dipl.-Päd. Brigitte Blenk im Oktober 2022 durchgeführt.

Hierzu wurden, außer einer Datenrecherche beim LANUV, am 02. August 2022 eine Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung durchgeführt. Konkrete Hinweise auf eine derzeitige Besiedlung des Plangebietes (sowie der Gehölzbestände und der Gebäude angrenzender Grundstücke) durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten wurden bei der Ortsbegehung nicht gefunden. Das LANUV nennt für den dritten Quadranten des Messtischblattes 4710 „Radevormwald“ und dem ersten Quadranten des Messtischblattes 4810 „Wipperfurth“ eine Anzahl von insgesamt 33 planungsrelevanten Tierarten. Für die meisten dieser Arten ist eine Besiedlung des Plangebietes jedoch ausgeschlossen, weil sich ihre Lebensraumansprüche nicht mit den Habitatstrukturen des Geländes decken, das einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Die Gehölzbestände auf den angrenzenden Grundstücken können jedoch verschiedenen geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten Nistplätze bieten. Darüber hinaus ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass an den Gebäuden der Nachbargrundstücke Fledermäuse und Höhlenbrüter in Rollladenkästen und in ggf. hinter den Verschalungselementen vorhandenen Hohlräumen geeignete Quartiere finden.

Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan solange folgende Schutzmaßnahmen umgesetzt werden:

Bei der Baustelleneinrichtung ist ausreichend Abstand zu den Gehölz- (und Gebäude) -strukturen der angrenzenden Grundstücke einzuhalten; die DIN 18920, die RAS-LP4 sowie die ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Die Baustelleneinrichtung sollte möglichst in einer frostfreien Periode erfolgen, um bodenbewohnenden (geschützten) Tieren das Abwandern zu ermöglichen.

Um Vogelschlag zu vermeiden, soll bei der Planung größerer Glasflächen hochwirksames Vogelschutzglas verwendet werden. (nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) <http://www.vogelglas.info/> verfügbar.

Im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen und anderen lichtsensiblen Tierarten ist eine (großflächige) nächtliche Beleuchtung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung zu

vermeiden. Vermieden werden sollen Streulicht (durch Einsatz geeigneter Lampentypen) und großräumige Anlockeffekte (durch möglichst niedrige Anbringung von Lampen). Empfehlenswert sind die Verwendung von (insektenneutralen) Leuchtmitteln mit niedrigem UV-Anteil und die Beschränkung der Betriebsdauer der Lampen auf das unbedingt notwendige Maß.

10.2. Verkehr

Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wird im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

10.3. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.4. Immissionen

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Geruchsgutachten erarbeitet, um einerseits die Vorbelastung am Vorhabenstandort und andererseits die durch die Planung verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen zu untersuchen. Die Gutachten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

11 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist



Radevormwald, den

Der Bürgermeister Im Auftrag

Burkhard Klein

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt