



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0374/2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.03.2023	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 113 – Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 –
 hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Auftrag, die frühzeitige
 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der
 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie
 der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchzuführen**

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 – Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 – und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

☐ Ja	☒ Nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	☐ Ergebnisplan	☐ Finanzplan
Haushaltsmittel	☐ stehen zur Verfügung	☐ stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

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 26 angesiedelten Kaffeerösterei geschaffen werden. Aus Gründen der Betriebserhaltung bzw. -erweiterung benötigt das Unternehmen Drago Mocambo GmbH weitere Gewerbeflächen.

Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort sind durch 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. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für gewerbliche Nutzungen des bestehenden Betriebs und eine langfristige Planungs- und Standortsicherheit geschaffen werden.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 – Gewerbegebiet Röntgenstraße / B229 – umfasst eine Fläche von ca. 9.000 m². Er wird im Norden durch die durch die Röntgenstraße, im Osten durch die B229, im Süden Grundstücksgrenze des Wohngebäudes Räderreichen 9 (Flurstück 103) sowie der Straße Räderreichen sowie im Westen durch die an den Hubschrauberlandeplatz angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstücks 491) begrenzt. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs sowie auf dem Grundstück vorhandenen Restriktionen, wie Versorgungsleitungen, Richtfunkverbindungen und der Anbauverbotszone der Bundesstraße wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und die Festsetzung von 2 Baufenstern, einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlage vorgenommen. Mit den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die geplante Betriebserweiterung der Kaffeerösterei planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet. Gleichzeitig wird ein Spielraum für zukünftige Entwicklungen geschaffen.

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 realisiert. 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.

Der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Vorentwurf der Planzeichnung, die Begründung sowie die Artenschutzvorprüfung (ASP I) beigefügt. Die durchgeführte ASP I kam zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Der Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie weitere notwendige Gutachten, wie Schallgutachten, Verkehrsgutachten und Geruchsgutachten befinden sich derzeit in Erarbeitung und werden zur Offenlage ergänzt. Aus den Ergebnissen der noch zu erstellenden Gutachten werden sich bis zur Offenlage möglicherweise weitere Festsetzungen ergeben.

Ziel der durchzuführenden Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist es, frühzeitig über die Planung zu unterrichten und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sowie die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu ermitteln.

Anlagen:

1. BP 113 Geltungsbereich
2. BP 113 Vorentwurf Planzeichnung
3. BP 113 Vorentwurf der Begründung
4. BP 113 Artenschutzvorprüfung (ASP I)