



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

**zum Bebauungsplan Nr. 108  
- Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1 -**

**1. Ziel der Planung**

Die Stadt Radevormwald beabsichtigt eine Fläche am westlichen Stadt-/ Siedlungsrand als Wohnbaufläche zu entwickeln und in dem Zusammenhang den bereits vorhandenen Siedlungsbereich südlich der Elberfelder Straße durch den Bebauungsplan Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ zu überplanen. Die Entwicklung der Fläche in Karthausen dient vorrangig der Eigenentwicklung der Stadt Radevormwald, um der Abwanderung insbesondere junger, bauwilliger Familien entgegenwirken. Es soll jedoch auch Familien aus anderen Städten die Möglichkeit eröffnet werden, sich in Radevormwald niederzulassen.

Neben Bauflächen, die Eigentumsbildung (frei finanziert Wohnungsbau) ermöglichen, sollen Flächen vorbehalten werden, die dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Geplant ist ein Wohngebiet mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Typologien. Durch die Mischung an unterschiedlichen Größen und Arten von Wohneinheiten soll die soziale Diversität im Wohngebiet und im Stadtgebiet Radevormwalds gestärkt werden. Die Entwicklung der Fläche Karthausen ist (entsprechend der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radevormwald) für diesen Bereich in zwei Bauabschnitte vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die etwa 12 ha große Fläche der Bauabschnitte 1 und 2 der Wohnbaulandentwicklung im Bereich Karthausen. Der Bebauungsplan Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ beinhaltet die etwa 6 ha große Fläche des ersten von zwei Bauabschnitten.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Planungskonzept sieht eine hohe Durchgrünung des Gebietes vor. Im Süden, Westen und Osten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum einen zur Eingrünung des Gebietes und zum anderen als Übergang zu angrenzenden Naturräumen dienen sollen. Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes und zum Schutz der historischen Hofstelle Karthausen (Einbindung in die Landschaft und Schutz der Einzellage) wird entlang der L 81 ein Grünstreifen/ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der breite Grünstreifen im Süden rahmt das Wohngebiet ein. Die Grünflächen sollen parkähnlich entwickelt werden und können zusätzlich zur Regenrückhaltung, zur Gewinnung von Erdwärme (Erdsonden) sowie zur Unterbringung von Spielangeboten dienen. Insgesamt sollen die öffentlichen Grünflächen entsprechend den gewünschten Nutzungen entwickelt werden und das charakteristische Landschaftsbild sowie die vorhandene Topografie thematisieren.

Das Anpflanzen von Gehölzen wird sowohl auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen als auch auf privaten Freiflächen im Planungskonzept vorgesehen. Festsetzungen zur Versiegelung von privaten Flächen und die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zielen ebenso auf einen möglichst geringen Eingriff in Natur und Landschaft und schonenden Umgang mit der Natur.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Da es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Böden ausschließlich um solche mit regional weiter Verbreitung und ohne speziellen Schutzbedarf handelt, ist das Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten prinzipiell als umweltverträglich einzustufen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind nicht vorgesehen bzw. absehbar. Abschließende Regelungen werden im Rahmen eines anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens getroffen
3. Die Gefahr von wesentlichen Luftschadstoffanreicherungen besteht nicht.
4. Auch nach Eintreten der mit der geplanten Bebauung verbundenen Veränderung der geländeklimatischen Situation liegen für Wohnzwecke gut geeignete Verhältnisse vor. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen ist nicht zu erwarten.
5. Bei Durchführung der festgelegten Lärmschutzmaßnahmen ist das Entstehen von mit einer Wohnnutzung unverträglichen Verhältnissen nicht zu erwarten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt bzw. anzunehmen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Da für das Vorhaben überwiegend Flächen von einer mittleren landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. In dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet, untereinander und gegeneinander abgewogen und entsprechend den Abwägungsergebnissen berücksichtigt. Im Einzelnen kann dieser Abwägungsprozess den jeweiligen Sitzungsunterlagen entnommen werden.

Mit Schreiben vom 26.03.2019 hatte die Stadt Radevormwald die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zu dem Vorentwurf gebeten.

Den durch die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis hervorgebrachten grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Bebauungsplanaufstellung und der Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde nicht gefolgt. Die Stadt Radevormwald ist grundsätzlich bestrebt die städtebauliche Entwicklung auf die Innenbereiche zu lenken und ein Ausufern der Siedlungsstruktur in den Freiraum soweit wie möglich zu minimieren. Aufgrund der Tatsache, dass Neubaugebiete in der Vergangenheit bereits häufig auf ehemals gewerblich oder industriell genutzten, innenstadtnahen Arealen entwickelt wurden, gibt es heute nur noch wenige Bereiche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die sich für eine Baulandentwicklung eignen. Eine durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I und II) kam zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Die zum geplanten Wohngebiet Karthausen durchgeführte Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ebenso verkehrstechnisch leistungsfähig und ohne spürbare Veränderungen der Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Den Anregungen des evangelischen Verwaltungsamtes des Kirchenkreises Lennep hinsichtlich der zukünftigen Erschließung des Paul-Gerhardt-Hauses und des ehem. Pfarrhauses über

eine Zufahrt im Neubaugebiet wurde gefolgt. Die darüber hinaus angeregte Vergrößerung der Baugrenze im Westen des Grundstücks der Kirche wurde aufgrund der im Kreuzungsbereich L81 / B229 freizuhaltenen Sichtfelder nicht gefolgt.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland äußerte Bedenken gegenüber dem geplanten Wohnbaugebiet, da dieses an das im Südwesten mit der Doppelhofstelle Karthausen vorhandene Baudenkmal heranrückt. Der Anregung hinsichtlich der Einhaltung eines größeren Abstands zum Baudenkmal wird durch einen angepassten Abstand der geplanten Neubebauung im Zusammenhang mit einer vergrößerten öffentlichen Grünfläche mit einer Pflanzgebotsfläche im unmittelbaren Umfeld des Baudenkmals entsprochen.

Den durch die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen geäußerten grundsätzlichen Bedenken gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde nicht gefolgt. Die Entscheidung für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Änderungsbereich erfolgte auf der Grundlage einer stadtweiten und in die Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan eingebundenen Standortanalyse.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland äußerte aus bodendenkmalpflegerischer Sicht Bedenken gegenüber der Planung, da Funde im Januar 2020 den Verdacht auf Militaria aus dem II. Weltkrieg sowie auf eine steinzeitliche Besiedelung im nahen Umfeld des Plangebietes begründeten, aufgrund dessen nach Ansicht des LVR-Amtes die Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels einer qualifizierten Prospektion zwingend erforderlich war. Bei der daraufhin mittels Sondagen durchgeführten Prospektion konnten keine archäologischen Plätze nachgewiesen und keine archäologischen Befunde dokumentiert werden. Zwar kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich weitere überdeckte archäologische Befunde erhalten haben, allerdings bestanden aufgrund der durchgeführten Untersuchungen, die keinerlei Hinweise darauf erbracht haben, aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben mehr.

Den Bedenken des Oberbergisches Kreises aus polizeilicher Sicht im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wurde gefolgt, indem die Empfehlungen aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Brilon Bondzio Weiser hinsichtlich des Ausbaus der L 81 zwischen dem Doppelknotenpunkt B 229 / L 81 / Dahlhauser Straße und der geplanten Zufahrt zum Plangebiet, der Anlage von Aufstellbereichen (Linksabbiegerspur von der L81 zum Plangebiet) sowie der Anlegung eines Gehweges auf Bebauungsplanebene mit den Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen im betreffenden Bereich berücksichtigt wurden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich dem 30.04.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden durch zwei Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes sowie der generellen Inanspruchnahme und Versiegelung der Fläche durch ein Wohngebiet geäußert und auf den Verlust der Wohnqualität und Privatsphäre der jetzigen Anwohner durch den geringen Abstand sowie durch die auf den schmalen Grünstreifen geplanten Aufenthaltsbereiche hingewiesen. Da eine durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I) zu dem Ergebnis kam, dass keine Verbotstatbestände zu erwarten sind und eine Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl durchgeführt wurde, wurde den Bedenken teilweise gefolgt, indem die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes vergrößert wird und eine Pflanzgebotsfläche (B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 07.07.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zu dem Entwurf der Planung Stellung zu nehmen.

Der durch den Oberbergischen Kreis hervorgebrachten Anregung hinsichtlich der Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung um eine quantitative Ermittlung des Bodeneingriffs nach dem Modell Oberberg wurde gefolgt.

Den Bedenken der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis hinsichtlich der Zerschneidung der geplanten öffentlichen Grünfläche durch die ins nächste Teilgebiet führende Erschließungsstraße und der Anregung, für die weiteren Teilgebiete eigene Erschließungsstraßen von der L81 aus vorzusehen, wurde nicht gefolgt, da eine beauftragte Verkehrsuntersuchung im Ergebnis eine unproblematische Anbindung der Bauabschnitte mit nur einem Anbindungspunkt zur L81 bescheinigt sowie nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen die Anbindung des gesamten Neubaugebietes auf eine Zufahrt zu beschränken und jede weitere Anbindung an die freie Strecke der L 81 zu unterbinden ist. Den weiteren Anregungen hinsichtlich der Straßenraumbegrünung sowie zu der Verringerung der Versiegelungsmöglichkeiten der Wohnbaugrundstücke wurde nicht gefolgt.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland äußerte wiederholt Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf dahingehend, dass das ländliche, denkmalgeschützte Gehöft Karthausen 1 und 2 durch die angedachten Neubaugebiete seinen Bezug zu einem ländlich geprägten Freiraum verliert und fordert, die Abstandsfläche zwischen den Baudenkmalen und der Neubebauung erheblich zu verbreitern. Bereits aufgrund der vorangegangenen Stellungnahme des LVR-Amtes wurde eine im Vergleich zum Vorentwurf vergrößerte öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Pflanzgebotsfläche (A) im westlichen Plangebiet im unmittelbaren Umfeld des Baudenkmal im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, sodass den wiederholt hervorgebrachten Bedenken bezüglich des Abstands nicht gefolgt wurde.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, zu prüfen, inwieweit im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel ab einer bestimmten Größenordnung ausgeschlossen werden kann, um das vom Stadtrat verabschiedete Einzelhandelskonzept auch im Hinblick auf die Sicherung der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte anzuwenden, wurde gefolgt, indem der zulässige Einzelhandel in den festgesetzten Mischgebieten dahingehend beschränkt wurde, dass nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sind sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (entsprechend der im Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald festgelegten Sortimentsliste) bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, wenn sie der örtlichen Versorgung dienen. Die in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden auf eine Verkaufsfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Der Anregung der Stadt Remscheid, großflächigen Einzelhandel sowie verkehrsintensive Nutzungen bauleitplanerisch auszuschließen, wurde durch den expliziten Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben teilweise gefolgt. Darüber hinaus müssen die neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten gebietsverträglich sein, sodass verkehrsintensive Nutzungen dort gar nicht zugelassen werden können. Die im Bebauungsplanentwurf in den Mischgebieten zulässigen Nutzungen sind mit den vorhandenen und geplanten neuen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und der Lage, direkt angrenzend an die Bundesstraße 229, vereinbar.

Die durch den Wupperverband geäußerten Bedenken gegen das erarbeitete Entwässerungskonzept beziehen sich auf die Entwässerungsplanung für die gesamten 3 Bauabschnitte. Diese Unterlagen wurden dem Wupperverband auf dessen Anfrage zusätzlich zur Verfügung gestellt, sind jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die detaillierte Klärung der entwässerungstechnischen Erschließung erfolgt somit nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Beteiligung des Wupperverbandes auch im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren wurde beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 statt, seitens der Öffentlichkeit gab es keine Anregungen oder Bedenken.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB geändert wurde, musste er erneut ausgelegt und Stellungnahmen erneut eingeholt werden. Dabei

wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 01.12.2021 gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert, erneut zu den geänderten Teilen der Planung Stellung zu nehmen. Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 07.12.2021 bis einschließlich 10.01.2022 stattfand. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken geäußert.

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

Grundlage für den Bebauungsplan bilden ein Rahmenplan aus dem Jahr 2018 und ein städtebaulicher Entwurf aus dem 2019, bei denen jeweils Varianten erarbeitet und mit den Vertretern der Politik diskutiert und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Die Varianten unterscheiden sich in der Festlegung der Gebäudetypologien, der Höhenentwicklung der Gebäude und der inneren Erschließung des Gebietes. Nach abschließender Beratung wurde als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans die Variante festgelegt, die dem gewünschten Gebietscharakter für die Entwicklung des Wohngebietes entspricht.

Radevormwald, den 06.05.2022

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Burkhard Klein  
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt