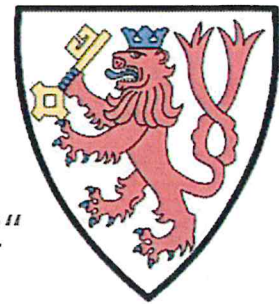


STADT RADEVORMWALD

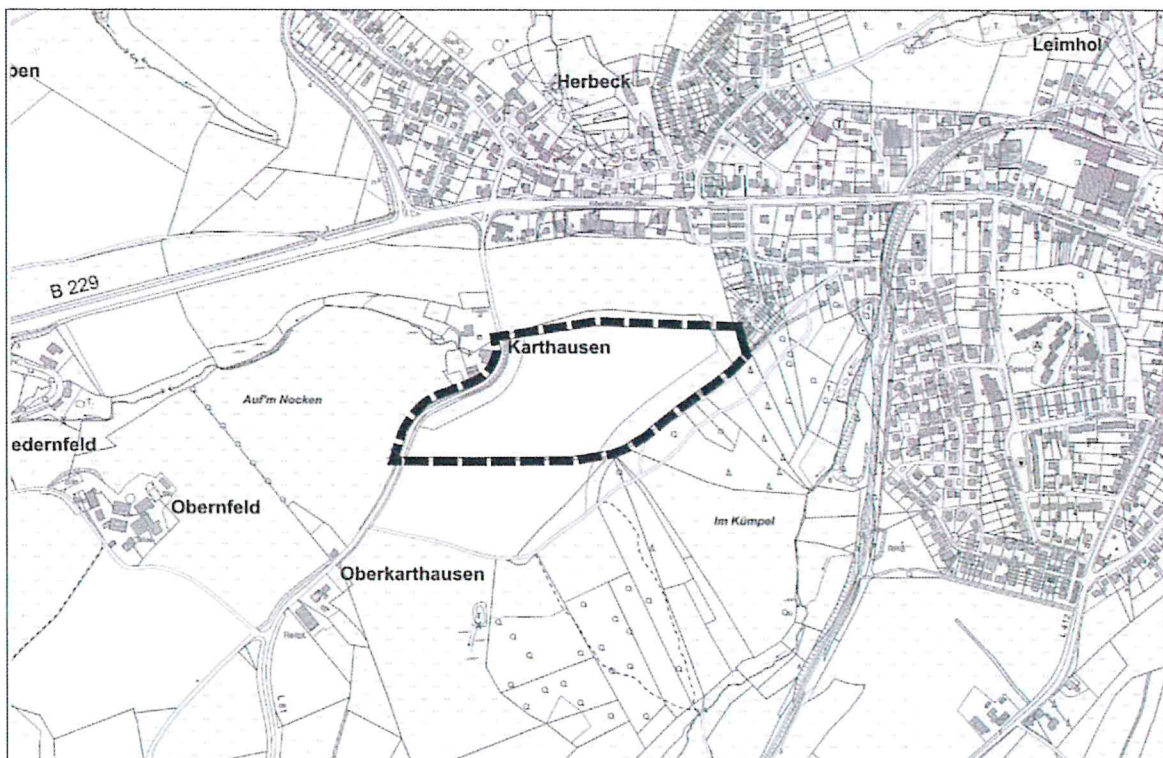


Bebauungsplan Nr. 109

„Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“

Ortsteil: Radevormwald

Plangebiet: Südlich der Elberfelder Straße, östlich der L 81



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a BauGB

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Inhalt der Planung	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
2.1	Umweltbericht.....	2
2.2	Eingriff und Ausgleich.....	4
2.3	Artenschutz.....	4
2.4	Starkregen sowie Hochwasser- und Gewässerschutz	5
2.5	Belange des Bodenschutzes.....	6
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	10

1 Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“ soll der bereits in der Umsetzung befindliche 1. Bauabschnitt zum Wohngebiet Karthausen fortgeführt und somit der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Radevormwald nachgekommen werden.

Im Jahr 2018 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das ca. 14,5 ha große Plangebiet Karthausen erarbeitet, eine Siedlungserweiterung mit dem Schwerpunkt „familienfreundlicher Wohnstandort“ in Radevormwald-Karthausen zu entwickeln. Vorgesehen war die Umsetzung in insgesamt 3 Bauabschnitten. Mit der wirksamen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die Bauabschnitte 1 und 2 planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Nach Abschluss des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ wurde vorliegend nun das Aufstellungsverfahren für den südlich angrenzenden 2. Bauabschnitt durchgeführt. Dieser umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,5 ha.

Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes ist der im Vorfeld zum Bebauungsplan des 1. Bauabschnittes erarbeitete Rahmenplan. Für die Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanens zum 2. Bauabschnitt erfolgte allerdings eine Neubewertung insbesondere hinsichtlich der bestehenden Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt sowie in Bezug auf die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren zum 1. Bauabschnitt. Vor diesem Hintergrund wurde als Grundlage für die Entwicklung des 2. Bauabschnittes ein Bauungskonzept erarbeitet (siehe Abbildung 1).

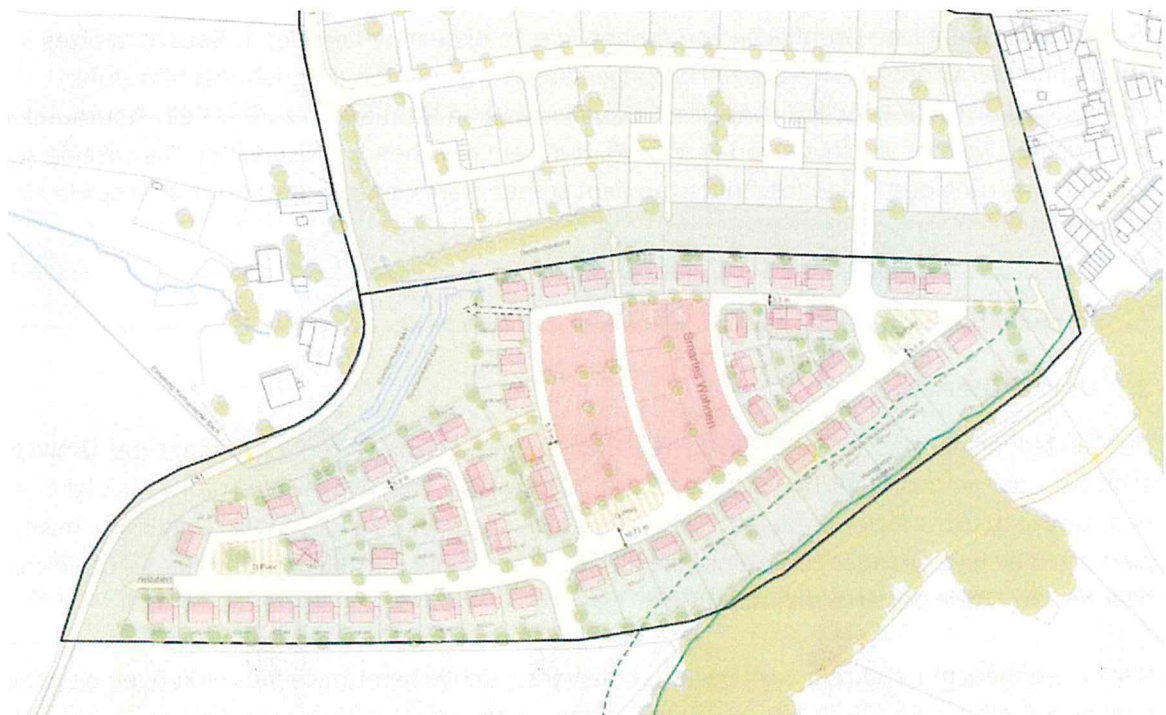


Abbildung 1: Bauungskonzept zur Entwicklung des 2. Bauabschnitts, ohne Maßstab

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll das Wohnungsangebot den Einfamilienhausbereich in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern abdecken und darüber hinaus

neue Wohnungsformen im Sinne des „smarten Wohnens“ ermöglichen. Das „Smarte Wohnen“ zeichnet sich durch eine flächenreduzierte Bebauung in Bezug auf Grundstücks- und Grundfläche aus, wodurch ein kostenreduziertes Bauen ermöglicht wird. Das Prinzip „Smartes Wohnen“ zielt dabei u.a. auf die Verwendung von nachhaltigen Bau- und die Nutzung von recycelten Rohstoffen, multifunktionale Raumprogramme, Energieeffizienz und Barrierefreiheit ab. Darüber hinaus verbindet der Begriff ein Quartierskonzept mit Grünflächenkonzept, einem einheitlichen Erscheinungsbild von Fassaden- und Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbare Flächen und die Minimierung von Verkehrsflächen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein robustes Erschließungskonzept gewählt, das im Rahmen der Umsetzung eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Ausbildung von Baugrundstücken ermöglicht und gleichzeitig Aufenthaltsqualitäten im Quartier sowie eine hohe Durchwegbarkeit sichert. Die externe Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bereits im 1. Bauabschnitt vorgesehenen Anschluss im Nordosten des vorliegenden Plangebietes. Von diesem gehen insgesamt drei untergeordnete Verkehrsschleifen nach Norden ab, wodurch unterschiedliche Quartiere ausgebildet werden. Entlang der Haupteerschließungsachse werden zudem drei Quartiersplätze angeordnet, die einerseits als Auftakt in das Wohngebiet fungieren und zudem als Aufenthaltsbereiche den Quartierszusammenhalt fördern sollen. Die Ausgestaltung der Plätze kann dabei multifunktional erfolgen und neben Spiel- und Aufenthaltsbereiche auch Versickerungs- und Retentionsflächen, öffentliche Parkplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder und E-Roller enthalten, sodass insgesamt ein vielschichtiger Mehrwert für das Quartier geschaffen werden kann.

Im Südosten berücksichtigt das Konzept einen Bebauungsabstand zur anschließenden Waldfläche von mind. 23 m, wodurch neben den forstbehördlichen Belangen auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Im Osten des neu zu entwickelnden Wohnquartiers ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die an die Parkanlage des 1. Bauabschnittes anknüpft und hier vorgesehene Spieleinrichtungen aufgreift sowie Wegebeziehungen fortführt. Im Westen wurde zur Entwässerung des 1. Bauabschnitt im Nahbereich zur L 81 ein Stauraumkanal errichtet, welcher durch die vorliegende Planung entsprechend zu sichern ist. Gleichzeitig soll zur Entwässerung des 2. Bauabschnittes an dem Standort ein weiterer Stauraumkanal sowie eine Versickerungsanlage vorgesehen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Oktober 2025) einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes
- die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander. Darüber hinaus werden Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete, erhebliche Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen sowie sonstige bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen dargelegt.

Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über den Grad der Erheblichkeit der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Immissionen	unerheblich
	Erholung	unerheblich
Tiere		unerheblich
Pflanzen		unerheblich
biologische Vielfalt		unerheblich
Fläche		mäßig erheblich
Boden		unerheblich
Wasser	Grundwasser	unerheblich
	Oberflächenwasser	unerheblich
Klima und Luft		unerheblich
Landschaft		unerheblich bis mäßig erheblich
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		unerheblich
Wechselwirkungen		unerheblich

Abbildung 2: Zusammenfassung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Quelle: Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR, Oktober 2025)

2.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung). Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotopfunktionen von Biotoptypen“ (Froelich & Sporbeck 1991) und der Verwendung der Biotoptypenliste für den Naturraum 5.

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“.

Für den Bebauungsplan ergibt sich im Bestand ein Wert von 456.383 Biotopwertpunkten. Zur Minderung des Eingriffs sind bereits im Plangebiet selbst verschiedene Maßnahmen vorgesehen, wie die Festsetzung zugunsten der Anpflanzung von 25 Straßenbäumen, öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen zugunsten der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Nach Umsetzung der Planung werden insgesamt noch 305.025 Biotopwertpunkte erreicht, sodass sich ein externes Kompensationsdefizit von 151.358 Biotopwertpunkte ergibt.

Die Eingriffsbilanzierung für den Eingriff in den Boden erfolgt auf Grundlage des Bewertungsverfahrens Boden, Modell „Oberberg“. Demnach sind die Böden in Abhängigkeit ihrer ökologischen Funktion, der regionalen Seltenheit sowie ihrer Vorbelastung in vier verschiedene Kategorien 0 bis III einzuordnen. Aufgrund des Verdachts eines anstehenden, hochwertigen Rankers im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets wurde ein gesondertes Bodengutachten zur Ermittlung der tatsächlichen Wertigkeit erstellt (Ingenieurbüro Feldwisch, Bergisch Gladbach, April 2024 / siehe Anlage 3). Der Verdacht konnte allerdings nicht bestätigt werden. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 29.156 m² aufgrund des Eingriffs in den Boden (entspricht 116.624 Bodenpunkten).

Nach Abstimmung mit der Bergischen Agentur für Kulturlandschaft (BAK), die das Ökokonto der Stadt Radevormwald führt, kann der benötigte Kompensationsbedarf über die neu in das Ökokonto eingebuchte Fläche Nr. 9 „Dahlhausen“ gedeckt werden (Gemarkung Radevormwald, Flur 46, Flurstücke 182, 184, 203, 218, 279, 531, 533). Auf der Fläche erfolgt eine gelenkte Sukzession mit der Entnahme des bestehenden Fichtenjungwuchses, Erhalten von wertvollen Buchenmischwäldern, Lärchen und Alteichen sowie der Förderung bachbegleitender Gehölze. Der Maßnahmenwert liegt bei 596.249 Ökopunkten sowie 218.516 Bodenpunkten. Dieser ist somit ausreichend für die Kompensation der o.g. benötigten Wertpunkte.

2.3 Artenschutz

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1“ bereits auch der Planbereich zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge dieses Planverfahrens wurde 2019 auch ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Das Untersuchungsgebiet schloss das vollständige Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 109 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“ sowie noch weiter darüberhinausgehende Flächen in die Betrachtung mit ein.

In einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme wurden die damals getroffenen Aussagen nochmal in Bezug auf die vorliegende Planung überprüft. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Erhaltung des Nahrungshabitats für Fledermäuse im angrenzenden Feldgehölz eine 25 bis 30 m breite Abstandsfläche im Sinne einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche durch Festsetzungen zu sichern ist. Darüber hinaus können linienförmige Anpflanzungen im Übergangsbereich zum Feldgehölz zusätzlich mindernd gegenüber heranrückender Bebauung wirken. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bebauungsplan ein Abstand von rd. 23 m zu den angrenzenden Waldflächen gesichert. Zudem wird mit der Anpflanzungsflächen A entlang der Waldkante eine 6 m breite Grünstruktur umgesetzt, sodass insgesamt eine Beeinträchtigung der Artgruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten empfiehlt es sich außerdem im Rahmen einer „worst-case“ Betrachtung eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (also im Zeitraum zwischen Oktober und Februar) durchzuführen, um sicherzustellen, brütende Vögel nicht zu töten oder zu verletzen. Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass bei allen Bau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sowie allen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden darf. Dies impliziert insbesondere das Verbot gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Darüber hinaus sollen zur Außenbeleuchtung nur Lampen zum Einsatz kommen mit einem UV-armen Lichtspektrum (bei Einsatz von LED-Leuchten sind warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden), die möglichst niedrig zu installieren sind. Es sollten geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten verwendet werden. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Auf nächtliche Beleuchtung sowie beleuchtete Werbeflächen ist generell zu verzichten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“ der Stadt Radevormwald somit bezüglich des Artenschutzes keine Vollzugshindernisse entgegen.

2.4 Starkregen sowie Hochwasser- und Gewässerschutz

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt. Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²). Für das vorliegende Plangebiet weist die Starkregenhinweiskarte selbst bei extremen Starkregen keine Überschwemmungswahrscheinlichkeiten auf.

Der Hochwasser- und Gewässerschutz hat für das vorliegende Plangebiet ebenfalls keine Relevanz, da sich keine oberirdischen Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Westlich der L 81 verläuft der Karthausener Bach, der jedoch keinen Einfluss auf das vorliegende Plangebiet hat.

Zur Beurteilung der hydrologischen Auswirkungen auf den Karthäuser Bach wurde ein zusätzliches Fachgutachten erstellt (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Essen, August 2025). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Entwässerungskonzept zur Gewährleistung einer ausreichenden Quellschüttung nach der Bebauung eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigen sollte. Optimal wäre eine dezentrale Versickerung (Mulden- oder Flächenversickerung), die dem natürlichen Zustand am nächsten kommt. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf allen Flächen möglich ist, sollte alternativ eine zentrale Versickerungsanlage ggf. mit oberflächlichen Komponenten, eingesetzt werden.

Zum einen ist eine zentrale Versickerungsanlage mit oberflächlicher Komponente innerhalb der bereits vorgesehenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant. Zudem ist eine zentrale Versickerungsanlage unterhalb des zentral gelegenen Quartiersplatz, südlich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets – WA 3 vorgesehen. Unter diesen Umständen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Quellbereich des Karthäuser Baches ausgeschlossen werden.

2.5 Belange des Bodenschutzes

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 109 Wohngebiet Karthausen, 2. Bauabschnitt wurde durch das Umweltamt des Oberbergischen Kreises eine Kartierung der anstehenden Böden im südwestlichen Teilgebiet gefordert, da hier durch den Geologischen Dienst NRW tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopenentwicklungspotenzial für Extremstandorte ausgewiesen wurden. Es bestand daher der Verdacht, dass im Plangebiet zum Teil Ranker-Böden anstehen können, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Zur Sachverhaltsermittlung erfolgte eine bodenkundliche Kartierung mit in Schürfen angelegten Profile innerhalb und außerhalb des ausgewiesenen Bereichs (Ingenieurbüro Feldwisch, Bergisch Gladbach, April 2024). Im Ergebnis der Untersuchung konnte der Bodentyp Ranker ausgeschlossen werden, sodass eine Überplanung und Bebauung möglich ist. Allerdings hat bei einer Inanspruchnahme ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich zu erfolgen.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises ist davon auszugehen, dass im Bereich der heutigen Wiesenfläche für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden nach Möglichkeiten auf den Grundstücken zu verbleiben hat.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Beteiligungszeitraum vom 28.06. bis einschließlich 29.07.2024. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand vom 29.07.2025 bis zum 05.09.2025 statt. Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen bei der Stadt Radevormwald ein.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Thema: Versiegelung

- Bedenken:** Die ARGE der Naturschutzverbände im OBK äußert grundsätzliche Bedenken gegen jeglichen weiteren Grünlandverlust.
- Berücksichtigung:** Den Bedenken wurde nicht gefolgt, da in Radevormwald eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland besteht.
- Bedenken:** Die ARGE der Naturschutzverbände im OBK bemängelt einen zu geringen Grünflächenanteil von 11,38 %.
- Berücksichtigung:** Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Die in der Begründung abgebildete Flächenbilanz gibt hier ein nur unzureichendes Bild über den tatsächlichen späteren Grünanteil im Plangebiet wieder, da hier nur flächenhafte Festsetzungen berücksichtigt werden können.

Thema: Infrastruktur

- Bedenken:** Die ARGE der Naturschutzverbände im OBK beanstandet eine fehlende soziale Infrastruktur sowie Aufenthalts-/ Versammlungsräume.
- Berücksichtigung:** Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Mit dem umzusetzenden Plankonzept wird insgesamt eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Baugrundstücke verfolgt. Hierunter fällt auch die Möglichkeit Grundstücke als Wohnbauland oder ggf. hierzu ergänzende Nutzungen zu nutzen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lassen dementsprechend der Versorgung des Gebietes dienende Läden zu. Eine tatsächliche Umsetzung ist aber abhängig von der hierfür erforderlichen Nachfrage. Sollte diese sich im Zuge der weiteren Entwicklungen nicht einstellen, soll die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung erhalten bleiben.
- Die trittsteinartig im Plangebiet vorgesehenen Quartiersplätze sollen multifunktional ausgestaltet werden, sodass neben Spiel- und Aufenthaltsbereiche auch Retentionsflächen, öffentliche Parkplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder und E-Roller entstehen können und insgesamt ein vielschichtiger Mehrwert für das Quartier geschaffen werden kann.

Thema: Artenschutz

- Bedenken:** Die ARGE der Naturschutzverbände im OBK äußert, dass bei den planungsrelevanten Vogelarten die Nennung der Rotmilane fehlt.
- Berücksichtigung:** Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung aus 2019 wurde nach Auswertung des

Fachinformationssystem (FIS) des LANUV der Rotmilan als mögliche Planungsrelevante Art untersucht. Im Rahmen der Untersuchung hat sich allerdings keine Betroffenheit für den Rotmilan ergeben. Dementsprechend ist in der Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) des LANUV der nächstgelegene Fundort eines Rotmilans rd. 1,5 km vom Plangebiet entfernt dargestellt.

Thema: Anpflanzungen

Anregung: Die ARGE der Naturschutzverbände im OBK fordert den Ausschluss von Lorbeerkirsche, Lebensbaum sowie Forsythie und Schmetterlingsflieder als nicht heimische, schädliche Arten.

Berücksichtigung: Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Ausschluss dieser Arten dahingehend ergänzt, dass den späteren Bauherren hier eine zusätzliche Hilfe gegeben wird.

Thema: Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Anregung: Der Beirat der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises schlägt vor, einen Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs über die Anpflanzung von heimischen Baum- und Straucharten in der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche abzuwickeln.

Berücksichtigung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der benötigte Kompensationsbedarf erfolgt über die neu in das Ökokonto eingebuchte Fläche Nr. 9 „Dahlhausen“. Auf der Fläche erfolgt eine gelenkte Sukzession mit der Entnahme des bestehenden Fichtenjungwuchses, Erhalten von wertvollen Buchenmischwäldern, Lärchen und Alteichen sowie der Förderung bachbegleitender Gehölze.

Thema: Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen

Anregung: Der Oberbergische Kreis, Bauleitplanung weist darauf hin, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden ab dem 1. Januar 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind (siehe § 42a BauO NRW 2018).

Berücksichtigung: Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die zum Vorentwurf enthaltene Festsetzung Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen zur Entwurfsfassung herausgenommen wurde.

Thema: Denkmalschutz

Bedenken: Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland äußert Bedenken, dass für das Baudenkmal des Landwirtschaftlichen Anwesens an der Straße Karthausen 1 und 2 durch das Bauvorhaben der Gesamteindruck des Denkmals als überregional bedeutendes Beispiel für die historische Gliederung der Region verloren geht.

Berücksichtigung: Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der festgelegte Denkmalbereich umfasst nicht das vorliegende Plangebiet zum Bebauungsplan, sondern orientiert sich nach Westen / Nordwesten. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Sichtbarkeit der unter Denkmalschutz stehenden Hofstelle aufgrund der Topografie im Wesentlichen von Westen / Nordwesten aus gegeben ist. Das nach Osten Richtung Plangebiet ansteigende Gelände lässt aus dieser Richtung bereits heute kaum bzw. keine Sichtbeziehungen zu. Erschwert werden diese Sichtbeziehungen durch die auf dem Grundstück bestehenden und ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Hecken (Weißdorn) und Hausbäume, welche zum Teil straßenbegleitend zur L 81 angeordnet sind. Somit besteht im Grunde keine direkte Sichtbeziehung zwischen der Hofstelle und dem vorliegenden Plangebiet.

Bestehende Sichtachsen von öffentlichen Flächen sind im Bereich des Plangebietes lediglich von der L 81 aus gegeben. So befindet sich im Südwesten des Plangebiets im Bereich der L 81 ein Geländehochpunkt, von dem aus aufgrund der Tiefenlage der Hofstelle allerdings heute lediglich die Dächer zu sehen sind. Diese Sichtbeziehung wird durch die vorliegende Planung nicht bzw. nur geringfügig eingeschränkt. So überlagern sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur geringfügig mit der Sichtachse vom benannten Hochpunkt aus (siehe hierzu auch Kapitel 10.6 der Begründung).

Hierbei ist zudem festzustellen, dass eine Sichtbarkeit der Hofstelle vom Hochpunkt der L 81 heute nur gegeben ist, sofern kein Bewuchs durch Nutzpflanzen auf der heute ackerbaulich genutzten Fläche gegeben ist. So ist beispielsweise bei einem Bewuchs mit Mais keine Einsehbarkeit der Hofstelle vom benannten Geländehochpunkt aus möglich. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche in einer Breite zwischen 10 - 20 m kann dagegen zukünftig dauerhaft ein breiterer Sichtkorridor auf die Hofstelle gesichert werden. Mit der festgesetzten Anpflanzungsflächen entlang der Wohnbaugrundstücke auf öffentlichen Flächen, kann zudem sichergestellt werden, dass zukünftig zur Hofstelle hin eine einheitliche und dauerhafte Begrünung gegeben ist. Darüber hinaus ist durch die festgesetzte Fläche zur Regenrückhaltung sichergestellt, dass in einem Abstand von rd. 35 -70 m zur Hofstelle keine Bebauung heranrückt.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben im Hinblick auf das Kulturgut der Doppelhofstelle Karthausen als vertretbar einzustufen. Vom Eingriff ist

das Denkmal im Wesentlichen nur visuell betroffen. Seine Umgebung wird zwar im Osten deutlich verändert, allerdings ist dies aufgrund der Topografie kaum wahrnehmbar. Eine Beeinträchtigung der funktionalen Vernetzung ist durch die geplante Neubebauung nicht gegeben. Bereits in historischen Karten ist der heutige Verlauf der L 81 erkennbar. Dieser wird durch die Planung nicht verändert. Eine Einschränkung in Bezug auf Bedeutung, Erlebbarkeit und seines Wertes ist nicht erkennbar. Der generelle Zeugniswert bleibt erhalten, womit die geplante Neubebauung in Bezug auf das Denkmal der Doppelhofstelle insgesamt vertretbar ist. Zudem steht der geplante 2. Bauabschnitt des Wohngebietes im öffentlichen Interesse der Stadt Radevormwald. Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Im Rahmen der Bauphase ist jedoch darauf zu achten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Bausubstanz des Denkmals ergeben.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Ziel der Planung ist, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken in Radevormwald nachzukommen. In die Planung fließen Erkenntnisse aus dem ersten Bauabschnitt des Wohngebietes Karthausen ein, sodass ein Strukturkonzept mit verdichteten Bereichen (Grundflächenzahl 0,5), Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entwickelt wurde, das der Planung zugrunde liegt. Mit der Festsetzung zu Grünflächen und Pflanzungen und zum Ausschluss von fossilen Heizstoffen berücksichtigt der Bebauungsplan die Belange der Umwelt im Rahmen der Zielsetzung. Somit ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter mindern könnten.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Stadt Radevormwald –Bebauungsplan Nr. 109 „Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2“
Zusammenfassende Erklärung

Radevormwald, den 24.02.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Burkhard Klein
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

