

# Bebauungsplan Nr. 101n GE-Ost - Teilabschnitt 5; Bereich südwestlich Feldmannshaus -



Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises

06.09.2021

pp a|s





## Lage und Größe des Plangebiets

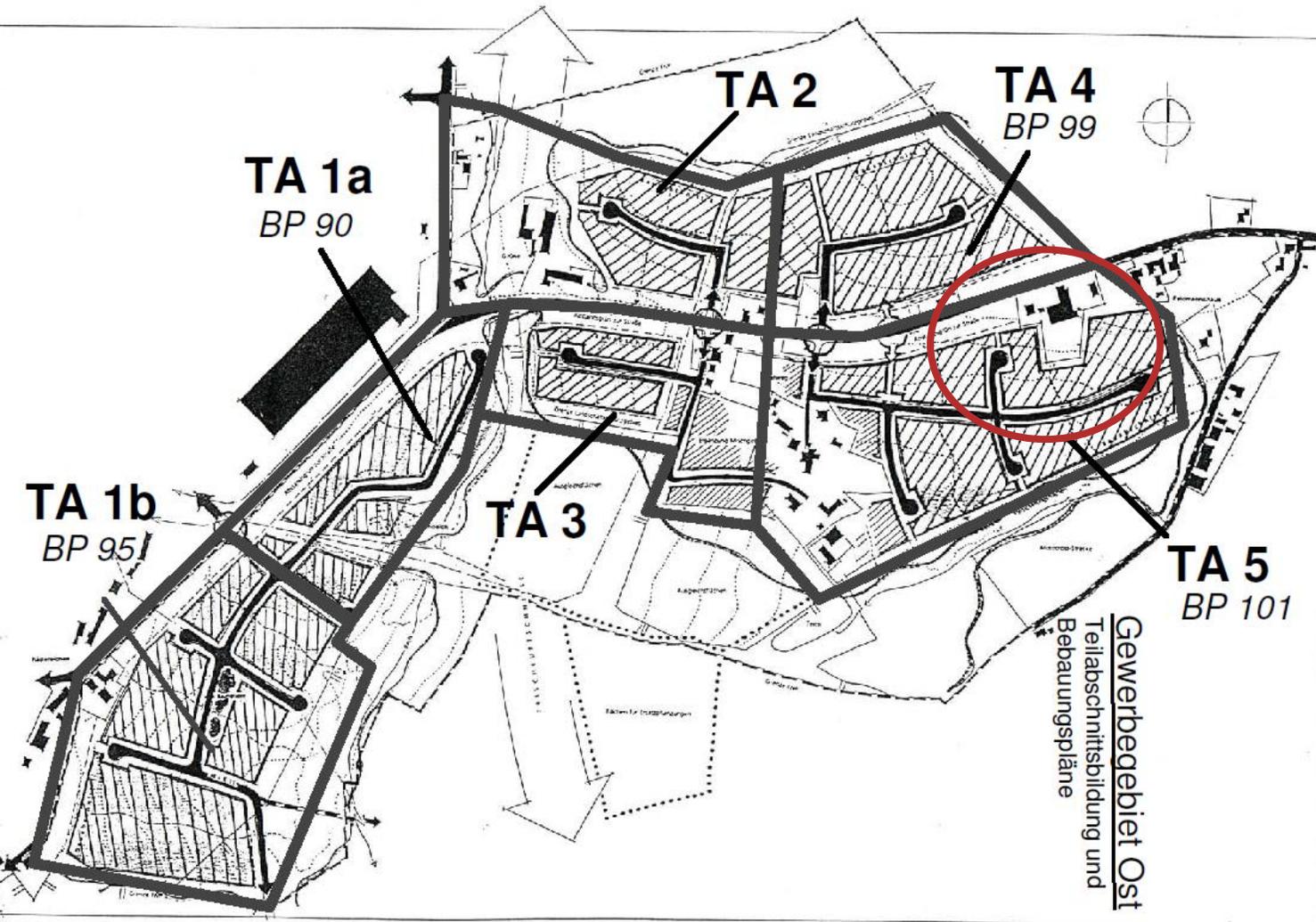
- Lage im östlichen Stadtgebiet
- im Norden B 229 und Aldi-Zentrallager
- im Westen Landwirtschaft und Wohnbebauung
- im Süden Motocross Strecke, Landwirtschaft
- im Osten Landwirtschaft und Wohnbebauung
- Größe rd. 14,9 ha



## Blick auf das Plangebiet

- Einbau des Bodenaushubs des Aldi-Zentrallagers → Einbau fast abgeschlossen
- Finale Abstimmung läuft

## Anlass und Erforderlichkeit

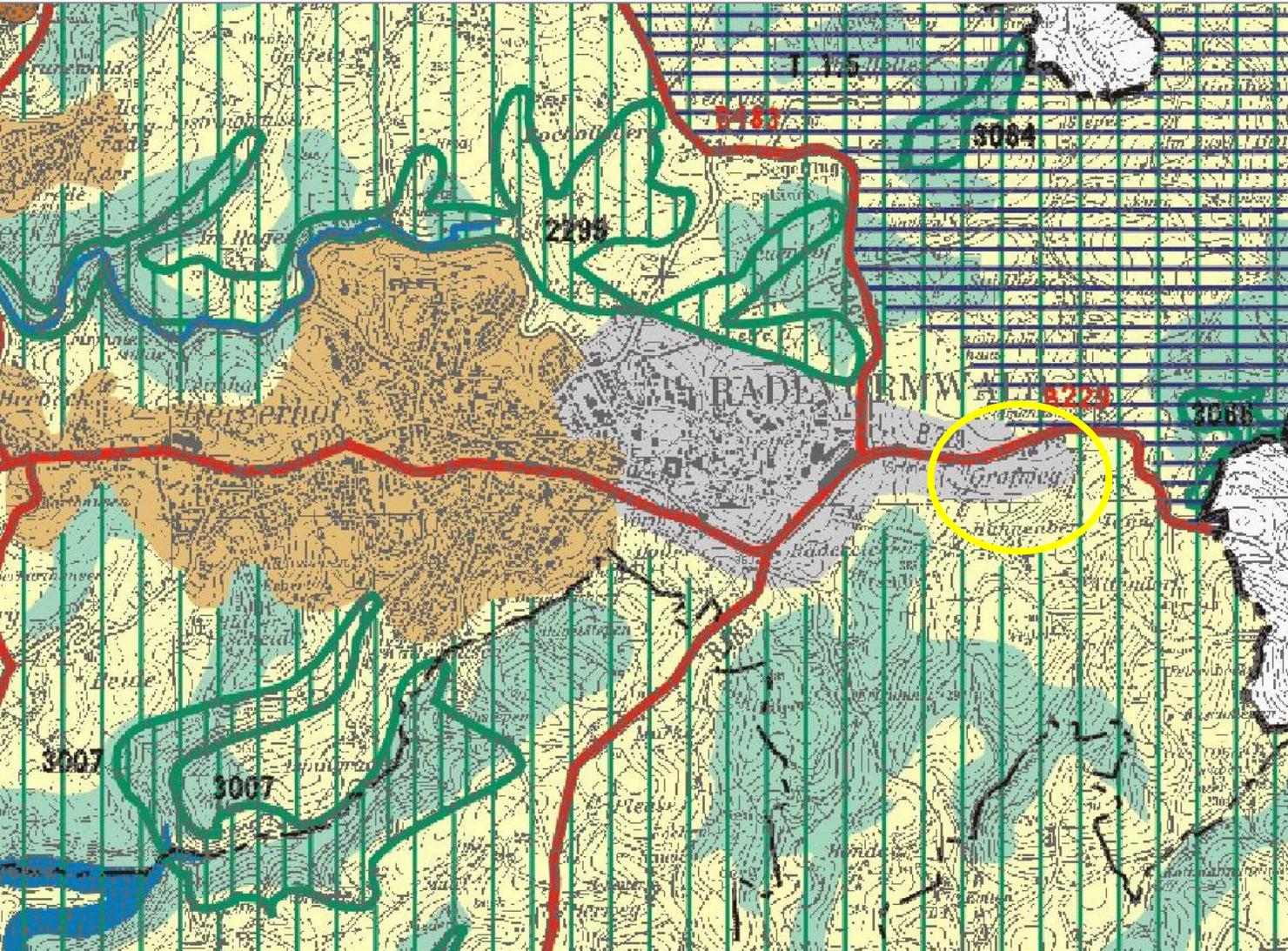


Quelle: Stadt Radevormwald, 1990er-Jahre

- Teilfläche des Gewerbegebiets Ost → Struktur- und Nutzungskonzept aus den 1990er Jahren
- Planvoller Einbau des Bodenaushubs des Aldi-Zentrallagers → Einbau fast abgeschlossen
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im Sommer 2017
- Erweiterungsabsichten der Firma Raderplast Kunststoff-Innovationen GmbH
- Generelle Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen

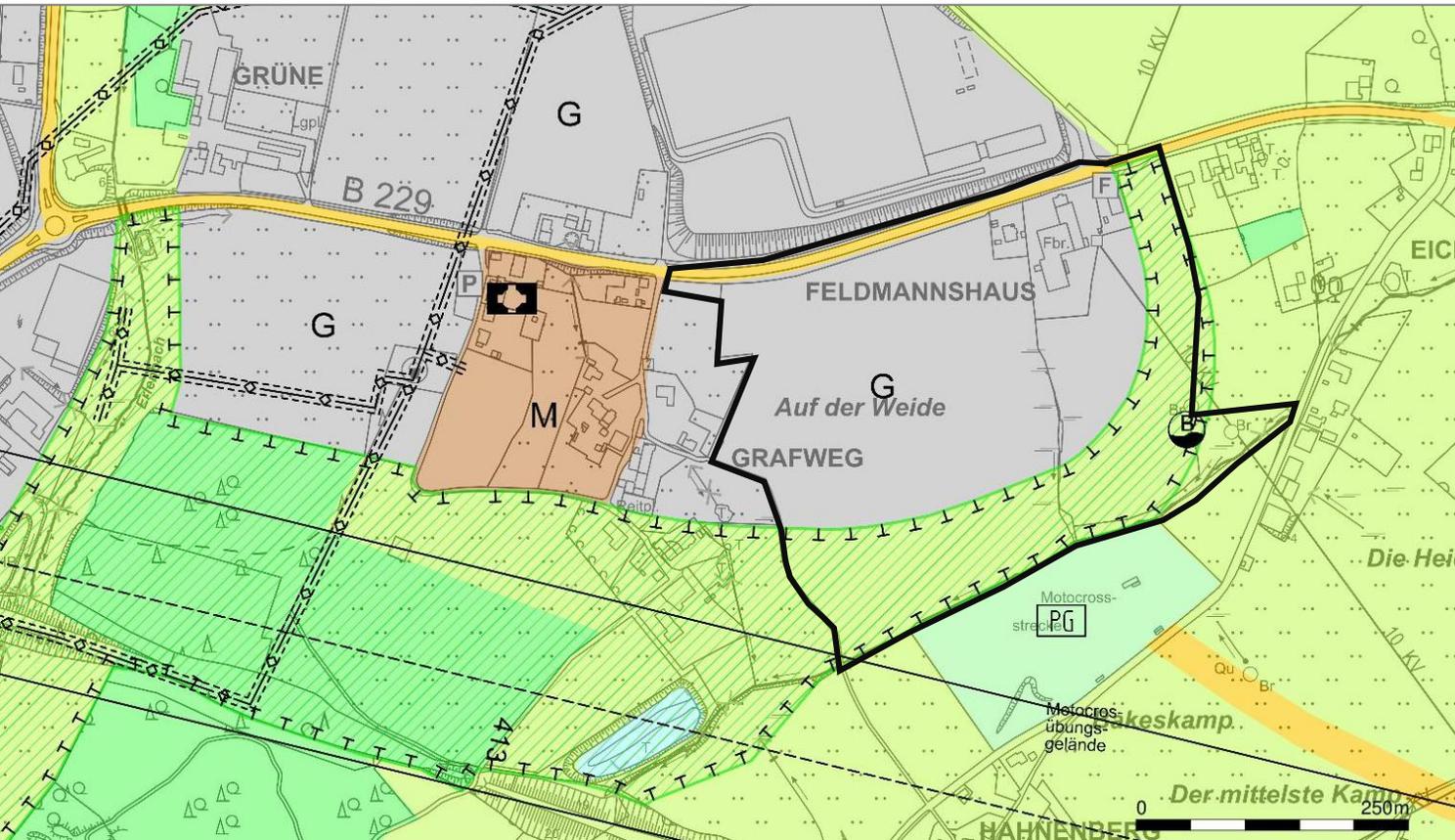
## Übergeordnete Planungen - Regionalplan

- Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich



Quelle: Bezirksregierung Köln

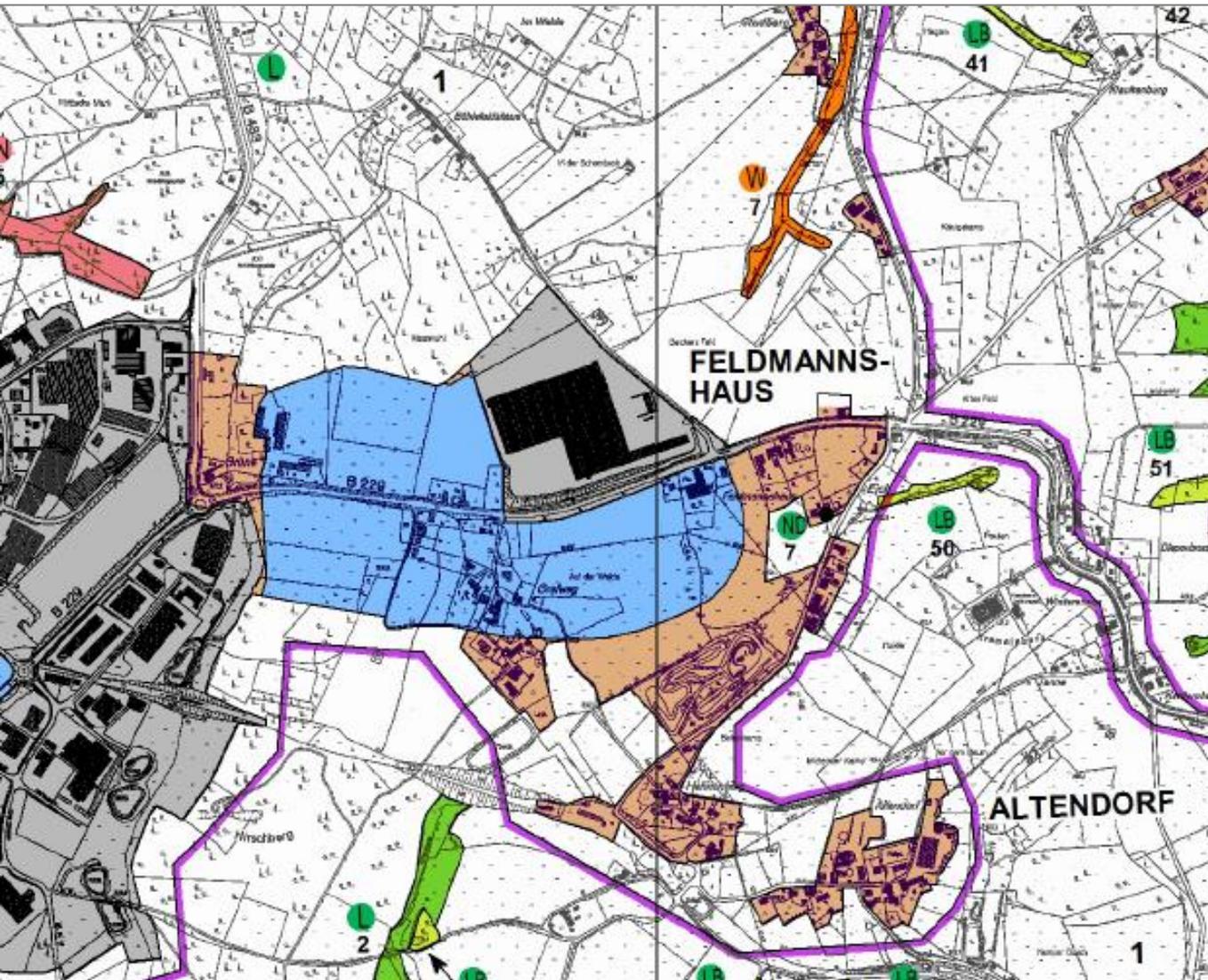
# Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan



- Gewerbeflächen
  - Flächen für Landwirtschaft mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bebauungsplan Nr. 101n GE-Ost –  
Teilabschnitt 5 – ist aus dem FNP entwickelt

Quelle: Raum Information Oberberg

## Übergeordnete Planungen - Landschaftsplanung



Quelle: Oberbergischer Kreis

- Entwicklungsziel 7: Erhaltung bis zur baulichen Nutzung (blaue Fläche)
  - Landschaft soll bis zur Rechtswirksamkeit eines B-Planes oder einer rechtmäßig baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung erhalten werden
  - Prägende, gliedernde und belebende Landschaftsbestandteile sollen erhalten bleiben
  - Verwendung von bodenständigen Laubgehölzen bei der Ein- und Durchgrünung
  - Landschaftliche Einbindung bei der Realisierung der baulichen Nutzung
- Ansonsten keine Festsetzungen für das Plangebiet



## Bestandssituation

- Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr
- Gewerbehalle der Firma Raderplast
- Wohnhaus
- B 229
- Aufschüttungsflächen (ungenutzt)
- Grünlandflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Kreuzbach verlaufend in Ost-West-Richtung
- Quelle mit Quellschutzbereich
- Baumreihe entlang der Gewässerfläche
- Wohnnutzungen in der Umgebung



## Ziele der Planung

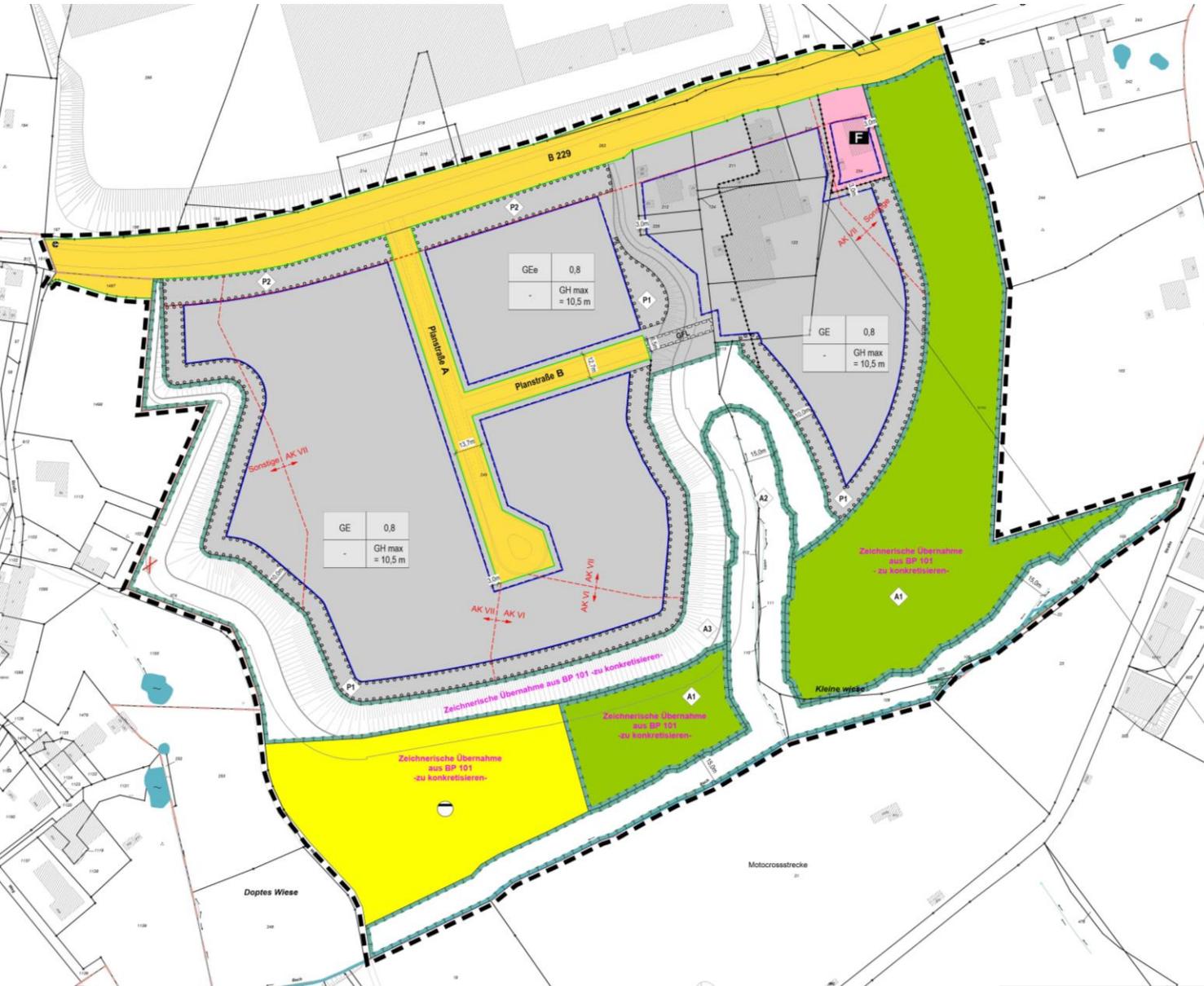
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Entwicklung auf den angeschütteten Flächen
- Sicherung der geplanten Erweiterung der Firma Raderplast
- Berücksichtigung der Belange der nahe gelegenen Wohnnutzungen, teilweise Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)
- Regelung der Gebäudehöhen zum Schutz des Landschaftsbildes, Eingrünung der Randbereiche
- Gestalterische Vorgaben für die Freiflächen
- Festsetzung von Kompensationsflächen



## Planungskonzept 2020 (neu)

- Verschiebung des Erschließungsstichs
- Gewerbe an angrenzende Wohnbebauung anpassen
- Erschließung über das neue Gewerbegebiet
- RRB im südwestlichen Bereich
- Anbauverbotszone (20 m) zur B 229
- Begrünung Gebäudevorzone, Randbereiche
- Büro, Verwaltung an die Erschließungsstraßen
- Flexible Grundstückszuschnitte
- Bildung von Bauabschnitten
- unterschiedliche Nutzungsoptionen (Handwerk, Verwaltung, Produktion, Lager)

## Vorentwurf Bebauungsplan



- Gewerbegebiete (GE und GEe)
- Überbaubare Flächen, Erschließung
- Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass
- GHmax. ca. 10,5 Meter
- Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr
- Vorgaben für Pflanzbindungen (Eingrünung, Dachbegrünung)
- Ausgleichsflächen und Gewässerrandstreifen
- Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen und Gebäudevorzonen
- Flächen für die Entwässerung

... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises

06.09.2021

pp a|s

