

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.15 „Seniorenwohnanlage An der Wahre“ in Hünsborn (beschleunigtes Verfahren)

Inkrafttreten des Planes gem. § 10 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in der Sitzung am 19.09.2018 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06. – 20.07.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Wenden durchgeführt.
Zusätzlich waren die ausgelegten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden (Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)) für die Dauer der öffentlichen Auslegung einsehbar.
- 1.1 Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen wurden.
- 1.2 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Schreiben vom 13.06.2018 oder E-Mail vom 14.06.2018 bis zum 20.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden folgende berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten:
 - Landrat des Kreises Olpe, 57462 Olpe
 - Kreispolizeibehörde des Kreises Olpe, 57462 Olpe
 - Landesbetrieb Straßenbau NRW, 57235 Netphen
 - Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 48133 Münster
 - Geologischer Dienst NRW, 47803 Krefeld
 - Deutsche Telekom AG, 57238 Netphen
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn
 - Bezirksregierung Münster, Luftfahrtbehörde, 48143 Münster
 - Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33, 57072 Siegen
 - Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie, 44025 Dortmund
 - LWL Archäologie für Westfalen, 57462 Olpe
 - Industrie- und Handelskammer, 57462 Olpe
 - Landwirtschaftskammer NRW, 59872 Meschede
 - Ruhrverband Plettenberg, 58840 Plettenberg
 - Zweckverband Personennahverkehr, 57072 Siegen
 - Bigge Energie, 57462 Olpe
 - Westnetz Regionalzentrum Sieg, 57072 Siegen
 - Amprion GmbH, 44139 Dortmund
 - Kreiswerke Olpe, 57462 Olpe
 - WBV Hünsborn, 57482 Wenden
 - Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Siegerland-Südsauerland, 57462 Olpe
 - Evangelisches Gemeindeamt, 57462 Olpe

- Unitymedia NRW GmbH, 34020 Kassel
- Gemeinde Wenden, FD Bildung und Soziales
- Gemeinde Wenden FD Sicherheit und Ordnung

1.2.1 Es wird festgestellt, dass im Zuge der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen wurden:

- Industrie- und Handelskammer, 57462 Olpe, mit Schreiben vom 19. Juli 2018:
...„Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenwohnanlage in der Siegener Straße in Hünsborn geschaffen werden. Ziel ist es, den Senioren ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Grünen und gleichzeitig ortsnah zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung im Bundesgebiet sieht die IHK durchaus die Notwendigkeit solcher Einrichtungen und hält die diesbezügliche Planung für sinnvoll.

Aus Sicht der Wirtschaft bestehen dennoch Bedenken. Zwar wurden die Emissionen der gegenüber liegenden Gewerbebetriebe mit dem Ergebnis begutachtet, dass keine Überschreitung der Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes zu erwarten ist. Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen in diesem Gutachten zeigen, dass maximal die Anforderungen an die Lärmschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich II DIN 4109 zu erfüllen sind.

Nicht ersichtlich ist für die IHK aber, dass auch die Auswirkungen der weiter östlich gelegenen Gewerbebetriebe in die jeweiligen Untersuchungen einbezogen wurden.

Dabei liegen diese Betriebe nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt. Hierbei ist davon auszugehen, dass sowohl diese Betriebe selbst als auch der entsprechende Lieferverkehr unter Umständen erhebliche Geräuschemissionen verursachen. Insofern wird darauf aufmerksam gemacht, dass z.B. die Fa. Waffenschmidt eine Schmiede betreibt und allein hierdurch eine erhebliche Geräuschkulisse entsteht. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Fa. Dornseifer aktuell westlich ihrer Bestandsgebäude mit dem Bau neuer Produktionsstätten begonnen hat. Es ist davon auszugehen, dass der Lieferverkehr allein aus diesem Grund noch weiter zunehmen oder sich zumindest verändern wird. Außerdem scheint eine weitere Ausdehnung des Betriebes auf dem Gelände in Zukunft ausgeschlossen, je näher die Wohnbebauung dem firmeneigenen Gewerbegebiet kommt.

Es scheint sich daher das Problem der sog. „heranrückenden Wohnbebauung“ geradezu aufzudrängen. Zu berücksichtigen ist auch, dass insgesamt gegebenenfalls die Geräuschbelastung zum jetzigen Zeitpunkt noch als erträglich gewertet wird, eine Erweiterung der genannten Betriebe jedoch durch die Ansiedlung der Seniorenwohnanlage perspektivisch vereitelt werden könnte. Dies scheint vor dem Hintergrund mangelnder Gewerbeflächen nicht sachgerecht. Gleichfalls scheint nicht berücksichtigt worden zu sein, dass eine Änderung der Geschäftsabläufe in dem genannten Gewerbegebiet Veränderungen der db-Werte hervorrufen kann.

Die Rücksprache mit einigen dieser Unternehmen hat ergeben, dass die Planungen hinsichtlich der Seniorenwohnanlage nicht bekannt sind. Insofern wird angeregt, die Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen in Richtung des nahegelegenen Gewerbegebietes auszuweiten und die dortige Unternehmerschaft intensiv in die Planun-

gen einzubeziehen um spätere Konflikte zu vermeiden. Gerne stehen wir für ein zu- nächst bilaterales Erörterungsgespräch zur Verfügung.

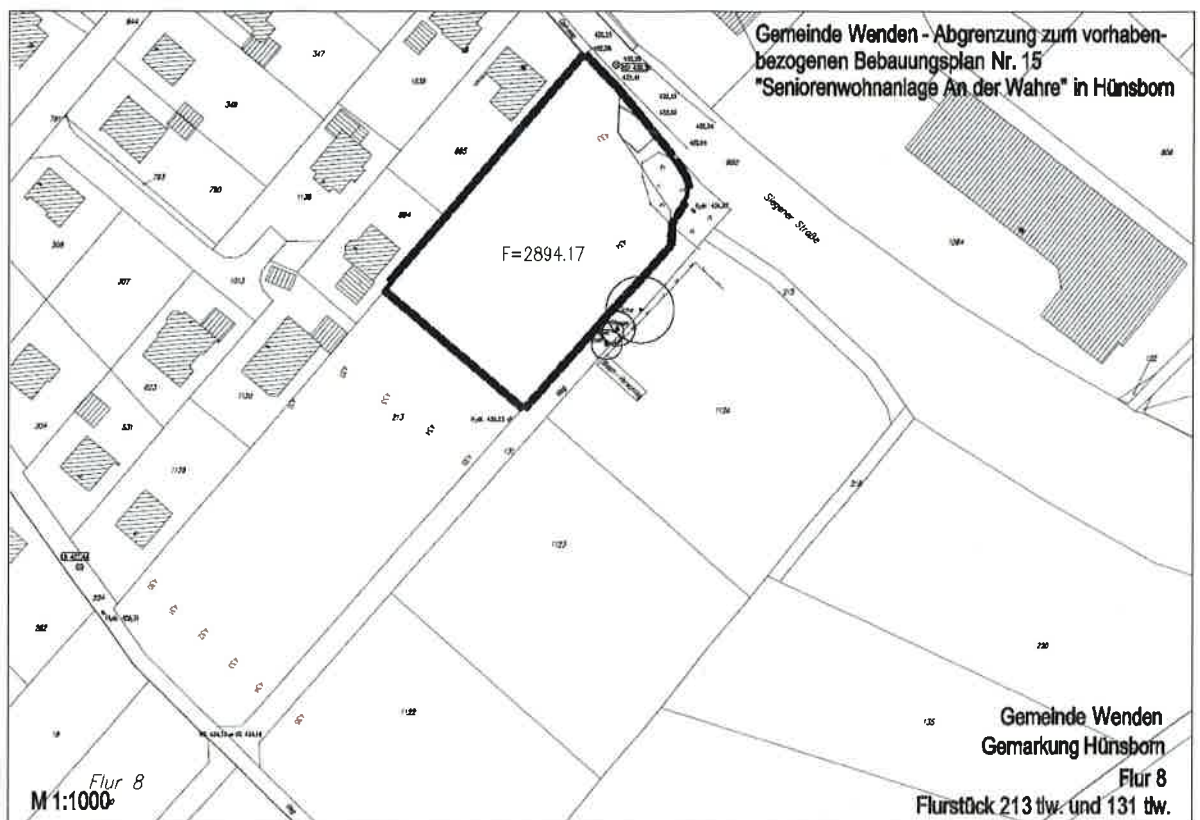
Bitte informieren Sie uns über die Fortführung des Verfahrens unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme. Des Weiteren sind wir für die Information dankbar, ob und ggf. wann die Gemeinde auf die potenziell betroffenen Unternehmer zugeht.“

2. Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zu- letzt geändert durch Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), beschließt der Rat der Gemeinde Wenden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnanlage An der Wahre", bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3), als Satzung.

- 2.1 Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2.900 m² und umfasst folgende Flurstü- cke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 8, Flurstücke 213 und 131 tlw.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



- 2.2 Die dieser Drucksache beigefügte Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu 1.2.1:

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 19.07.2018:

...„Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenwohnanlage in der Siegener Straße in Hünsborn geschaffen werden. Ziel ist es, den Senioren ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Grünen und gleichzeitig ortsnah zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung im Bundesgebiet sieht die IHK durchaus die Notwendigkeit solcher Einrichtungen und hält die diesbezügliche Planung für sinnvoll.

Aus Sicht der Wirtschaft bestehen dennoch Bedenken. Zwar wurden die Emissionen der gegenüber liegenden Gewerbebetriebe mit dem Ergebnis begutachtet, dass keine Überschreitung der Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes zu erwarten ist. Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen in diesem Gutachten zeigen, dass maximal die Anforderungen an die Lärmschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich II DIN 4109 zu erfüllen sind.

Nicht ersichtlich ist für die IHK aber, dass auch die Auswirkungen der weiter östlich gelegenen Gewerbebetriebe in die jeweiligen Untersuchungen einbezogen wurden.

Dabei liegen diese Betriebe nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt. Hierbei ist davon auszugehen, dass sowohl diese Betriebe selbst als auch der entsprechende Lieferverkehr unter Umständen erhebliche Geräuschemissionen verursachen. Insoweit wird darauf aufmerksam gemacht, dass z.B. die Fa. Waffenschmidt eine Schmiede betreibt und allein hierdurch eine erhebliche Geräuschkulisse entsteht. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Fa. Dornseifer aktuell westlich ihrer Bestandsgebäude mit dem Bau neuer Produktionsstätten begonnen hat. Es ist davon auszugehen, dass der Lieferverkehr allein aus diesem Grund noch weiter zunehmen oder sich zumindest verändern wird. Außerdem scheint eine weitere Ausdehnung des Betriebes auf dem Gelände in Zukunft ausgeschlossen, je näher die Wohnbebauung dem firmeneigenen Gewerbegebiet kommt.

Es scheint sich daher das Problem der sog. „heranrückenden Wohnbebauung“ geradezu aufzudrängen. Zu berücksichtigen ist auch, dass insgesamt gegebenenfalls die Geräuschbelastung zum jetzigen Zeitpunkt noch als erträglich gewertet wird, eine Erweiterung der genannten Betriebe jedoch durch die Ansiedlung der Seniorenwohnanlage perspektivisch vereitelt werden könnte. Dies scheint vor dem Hintergrund mangelnder Gewerbeflächen nicht sachgerecht. Gleichfalls scheint nicht berücksichtigt worden zu sein, dass eine Änderung der Geschäftsabläufe in dem genannten Gewerbegebiet Veränderungen der dB-Werte hervorrufen kann.

Die Rücksprache mit einigen dieser Unternehmen hat ergeben, dass die Planungen hinsichtlich der Seniorenwohnanlage nicht bekannt sind. Insoweit wird angeregt, die Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen in Richtung des nahegelegenen Gewerbegebietes auszuweiten und die dortige Unternehmerschaft intensiv in die Planungen einzubeziehen um spätere Konflikte zu vermeiden. Gerne stehen wir für ein zunächst bilaterales Erörterungsgespräch zur Verfügung.

Bitte informieren Sie uns über die Fortführung des Verfahrens unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme. Des Weiteren sind wir für die Information dankbar, ob und ggf. wann die Gemeinde auf die potenziell betroffenen Unternehmer zugeht.“

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Fa. ACCON Köln GmbH, Rolshover Str. 45, 51105 Köln mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage an der Siegener Straße in Wenden-Hünsborn beauftragt. Die Fa. ACCON hat bei der Beurteilung der Geräuschsituation den Straßenverkehr sowie die Gewerbelärmeinwirkungen des KFZ-Betriebes Siegener Straße 95 wie auch des Nahversorgermarktes Siegener Straße 99 berücksichtigt.

Der Gutachter kommt in seinem Abschlussbericht vom 20.02.2018 (ACB 0118-408152-1392_an) auf Seite 39 zu dem Ergebnis, dass „...durch die benachbarten Gewerbebetriebe keine Überschreitungen der Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind.“ Geräuschmissionen aus dem Industriegebiet Hünsborn-Ost wurden bei der Beurteilung der Geräuschsituation nicht berücksichtigt. Aufgrund der o.g. Anregung der Industrie- und Handelskammer die Geräusche des Industriegebietes Hünsborn-Ost mit in die Betrachtung einzubeziehen, wurde das Gutachterbüro um eine weitere Stellungnahme zu dieser Anregung gebeten. Mit Schreiben vom 22.08.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Die Abstandsverhältnisse in Bezug auf das bestehende Betriebsgebäude der Firma Dornseifer liegen bei 200 m zur Bebauung an der Torstraße bzw. 370 m zur geplanten Seniorenwohnanlage. Die Firma Waffenschmidt, die ebenfalls ausdrücklich von der IHK benannt wurde, liegt in einem Abstand von ca. 420 m zur Bebauung an der Torstraße, während der Abstand zur geplanten Seniorenwohnanlage ca. 620 m beträgt.

Die gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Industriegebiet Hünsborn-Ost“, auf denen die Erweiterung der Firma Dornseifer realisiert werden soll, reichen bis auf ca. 110 m an die bestehende Wohnbebauung an der Torstraße heran, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn“ liegt. Der Abstand zu den Wohngebäuden, die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn“ liegen, der diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, liegt bei ca. 180 m. Zur Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr.15 „Seniorenwohnanlage An der Wahre“ liegt der geringste Abstand bei ca. 260 m.

Zu beachten ist weiterhin, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 südlich der Siegener Straße das Gebäude Siegener Straße 120 in einem Abstand von ca. 60 m befindet. Diesem Wohngebäude ist aufgrund der Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb der Schutzanspruch entsprechend einem Misch- oder Dorfgebiet zuzuweisen. Für die direkt angrenzenden Gewerbebetriebe schränkt diese Wohnnutzung die möglichen Geräuschmissionen der Gewerbenutzungen stärker ein, als die deutlich weiter entfernt liegende, geplante Seniorenwohnanlage mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet.

Aus diesem Grund ist insgesamt festzuhalten, dass die geplante Seniorenwohnanlage innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 keine „heranrückende Wohnbebauung“ darstellt, die die Gewerbebetriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Industriegebiet Hünsborn-Ost“ in deren Bestand oder möglichen Erweiterungen weitergehend einschränkt, als dies bereits durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld (Torstraße, Stollenweg, Siegener Straße) der Fall ist.“

Beschluss:

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, dass die Errichtung der geplanten Seniorenwohnanlage den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im Industrie-

gebiet Hünsborn-Ost beeinträchtigen könnten, wird nicht gefolgt, da der derzeitige Bestand an Wohnbebauung deutlich näher an dem Industriegebiet Hünsborn-Ost liegt als die geplante Seniorenwohnanlage.

Inkrafttreten der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.15 „Seniorenwohnanlage An der Wahre“ in Hünsborn tritt gem. § 10 Abs.3 Baugesetzbuch mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einsichtnahme kann beim Bürgermeister der Gemeinde Wenden, Fachbereich Bauverwaltung, Zimmer 607 oder 615, Hauptstraße 75, 57482 Wenden während der Sprechzeiten der Verwaltung

montags bis freitags 08.30 - 12.00 Uhr

montags bis mittwochs 14.00 - 16.00 Uhr

donnerstags 14.00 – 17.30 Uhr

erfolgen.

Bauleitpläne sind im Internet unter www.wenden.de , Rathaus, Planung und Bauen einsehbar.

Hinweise nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften kann gem. §7 Abs.6 Gemeindeordnung NW gegen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder,
- d) der Verfahrens- oder Formmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweis auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.2 Baugesetzbuch

In § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften geregelt.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Hinweis auf Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

gem. § 44 Abs. 5 Baugesetzbuch

§ 44 Abs.3 BauGB Satz 1 und 2: Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den Paragraphen 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

§ 44 Abs.4 BauGB: Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführen wird.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Seniorenwohnanlage An der Wahre“ in Hünsborn und dessen Inkrafttreten sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Wenden, den 10.10.2018

Der Bürgermeister

gez. Clemens