

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 7A

„Industriegebiet Auf der Mark“

- 1. Teilbebauungsplan –

6. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 7A „Industriegebiet Auf der Mark“

- 1. Teilbebauungsplan –

6. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebietsbeschreibung	1
2.	Verfahrensablauf	2
3.	Ziel der Planaufstellung	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5.	Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen	5

1. Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt im südwestlichen Teil des Industriegebiets „Auf der Mark“ und hat eine Größe von 19,57 ha. Es umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn,

Flur 24, Flurstücke 477, 479, 482, 484, 494, 496, 586, 587, 593, 611, 613, 614,
650, 652 – 657, 669 (tlw.), 683, 684, 704, 705,

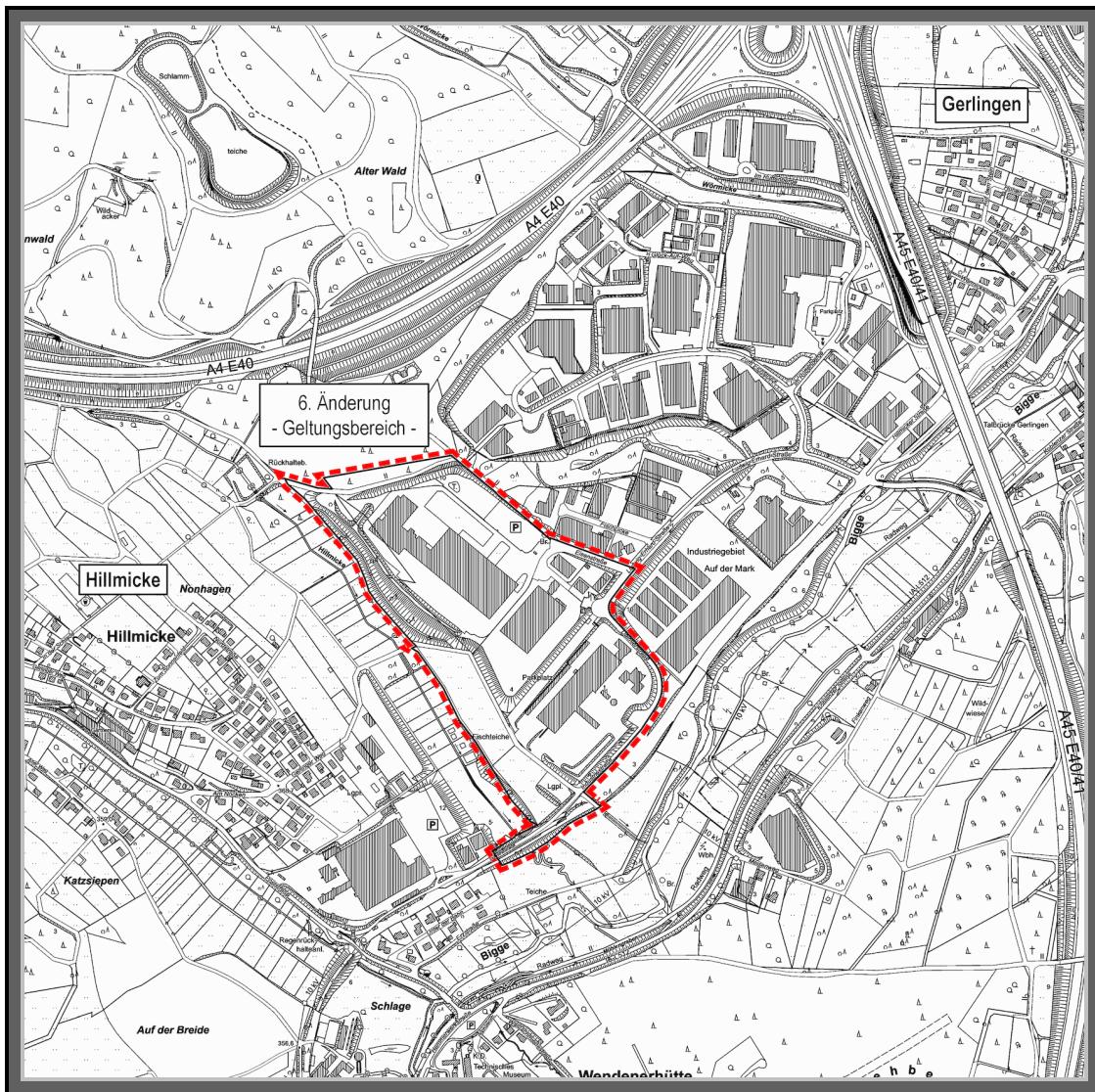
und

Flur 25, Flurstücke 502 (tlw.), 552 (tlw.), 554, 557 (tlw.),

und

Flur 39, Flurstücke 15 – 19, 62 und 63.

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 02.06.2017 den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Industriegebiet Auf der Mark“ vom 18.06.2008 – DS VIII/1157 aufgehoben und neu gefasst. Dabei wurde die Größe des Änderungsbereichs um mehr als 8 ha erweitert.

Die Bekanntmachung des neu gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.10.2017.

Mit Beschluss vom 12.02.2020 wurde der Geltungsbereich um eine 650 m² große Teilfläche der Flurstücke Gem. Hünsborn, Flur 25, Flurstücke 140, 571 und 572 reduziert. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die vom 09.03. – 09.04.2020 durchgeführt werden sollte, wurde ausgesetzt, da das Rathaus aufgrund der Corona-Pandemie ab dem 16.03.2020 offiziell geschlossen war.

Nachdem das Rathaus wieder mit eingeschränktem Publikumsverkehr geöffnet war, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.06. – 10.07.2020 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.05.2020 im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

Zusätzlich waren die im Rathaus ausgelegten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden für die Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.06. – 10.07.2020) einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Schreiben vom 11.03.2020 mitgeteilt, dass die Beteiligungsunterlagen vom 16.03. – 17.04.2020 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden im „Behördenportal“ eingesehen und heruntergeladen werden konnten. Es wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 17.04.2020 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu nehmen.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 09.09.2020 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Der Beschluss sowie Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Amtsblatt am 12.09.2020 sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.11 – 20.12.2019 im Rathaus der Gemeinde Wenden, Fachbereich III Bauen/Stadtentwicklung (Ebene 6), Hauptstraße 75, 57482 Wenden statt. Zusätzlich konnten die öffentlich ausgelegten Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Wenden und über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://www.upv-verbund.de/NW> eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2020 darüber informiert, dass die Planunterlagen in der Zeit vom 22.09. – 23.10.2020 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden im „Behördenportal“ eingesehen und heruntergeladen werden konnten; ihnen wurde bis zum 23.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Am 09.12.2020 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Beschluss zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung gefasst.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.01. – 15.01.2021 statt.

Die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 17.12.2020 – 15.01.2021.

Über die im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 03.02.2021 beraten und die 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 7A „Industriegebiet Auf der Mark“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 19.02.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

3. Ziel der Planaufstellung

Zur Schaffung neuer und zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze in der Gemeinde Wenden war und ist es auch weiterhin erforderlich, den im Industriegebiet „Auf der Mark“ ansässigen Betrieben an ihrem Standort ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Der ursprüngliche Angebotsbebauungsplan einschließlich der 1. und 2. Änderung wurde sehr projektorientiert (Fa. Otto) aufgestellt und entsprach daher weder den aktuellen Erfordernissen und Bedürfnissen noch der bereits im Bereich der (nicht im Bebauungsplan festgesetzten) Eisenstraße eingetretenen (baulichen) Entwicklung. Aus diesem Grund war eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen dringend geboten. Gleichzeitig ergab sich so die Möglichkeit, die Nutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen zu optimieren (Nachverdichtung) und die bereits auf der Grundlage von Befreiungen durchgeführten Vorhaben planungsrechtlich zu legalisieren.

Die im Nordosten des Änderungsbereichs vorhandene „Brachfläche ohne Bewuchs“ (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Otto) war zwar als Industriegebiet festgesetzt, wurde aber bisher nicht entsprechend genutzt, da die bisher festgesetzten Pflanzflächen eine effektive zusammenhängende bauliche Nutzung nicht zugelassen haben.

Da seit der Aufstellung des „Ursprungsplanes“ die Wohnnutzung (insbesondere in der Ortschaft Hillmicke) näher an das Industriegebiet herangerückte, mussten die Nutzungsgrenzen, die das Industriegebiet entsprechend der Abstandsliste gliedern, geringfügig korrigiert werden.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze ohne eine „Grundnutzung“ festgesetzten Anpflanzungsflächen werden entsprechend ihrer realen Nutzung als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen zum Erhalt der bestehenden Anpflanzungen (Böschungsflächen) sowie als Landwirtschaftsfläche (bestehende Wiese) festgesetzt.

Im Südwesten des Änderungsbereichs wird die festgesetzte Industriefläche auf den unmittelbar angrenzenden voll erschlossenen Bereich des Grundstücks (Gem. Hünsborn, Flur 24, Flurstück 684) erweitert, der im Flächennutzungsplan bereits seit 1974 als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war dieser Bereich bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Gleisanschluss (Bahnanlage) festgesetzt.

Die Flächen der stillgelegten ehemaligen (Bundes-) Bahnanlagen einschließlich der Flächen des geplanten „Industriestammgleises“ standen nach der „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ (Freistellung am 30.12.2010) und der Anpassung des Flächennutzungsplanes (65. Änderung) im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung“ anderen Nutzungen wieder zur Verfügung.

Ein Teil dieser so verfügbar gewordenen Fläche wurde als private Verkehrsfläche (Stellplätze) ausgewiesen, um so die Ausnutzbarkeit der auf dem Flurstück 684 neu festgesetzten nutzungseingeschränkten Industriefläche zu optimieren. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche (Stellplätze) wird darüber hinaus verhindert, dass sich eine gewerbliche/industrielle Nutzung auf die Flächen südlich der Industriestraße in Richtung des NSG ausdehnen kann.

Zusätzlich wurden die Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst, z. B. die aktuelle Abstandsliste von 2007. In Verbindung mit den weiteren anstehenden und auch den bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen werden die Festsetzungen für das gesamte Industriegebiet aufeinander abgestimmt und homogenisiert. Hierzu zählen u. a. die zulässige Gebäudehöhe oder auch die Baumassenzahl, aber ebenso die Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen, z. B. die aktuelle Abstandsliste von 2007. Bereits genehmigte Nutzungen müssen dabei auch weiterhin genehmigungsfähig sein bzw. vorhandene Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde vom Büro **NARDUS – Ökologische Untersuchungen**, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder eine „Faunistische Grundlagenerfassung planungsrelevanter Brutvögel, Fledermäuse, Bilche und Schmetterlinge im Bebauungsplan

Industriegebiet ‚Auf der Mark‘, dem Bebauungsplan Nr. 15 ‚Gewerbegebiet Ohl‘ und der Neuaufstellung Bebauungsplan ‚Gerlinger Bahnhof‘ der Gemeinde Wenden, Januar 2017“ durchgeführt.

Aufbauend auf dieser Untersuchung wurde vom Büro **NARDUS – Ökologische Untersuchungen**, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder zu dieser 6. Änderung im Februar 2020 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP) der Stufe II erstellt.

Im Norden des Änderungsbereichs haben sich im Bereich der festgesetzten, aber bisher ungenutzten Industriefläche Verdachtsmomente für den Besatz mit Haselmäusen ergeben.

Daher ist angrenzend an die Industriefläche neben einer privaten Grünfläche (mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: CEF-Maßnahme - Erhalt der Feldgehölzstrukturen zur An- und Umsiedlung der Haselmaus) nördlich des land- und forstwirtschaftlichen Weges ein Bereich als „Flächen für Wald“ (mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: CEF-Maßnahme - Anlage eines naturnahen Waldsaums zur An- und Umsiedlung der Haselmaus) festgesetzt. Die Realisierung dieser CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = laienhaft übersetzt: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ist bereits erfolgt.

Als Abgrenzung zwischen der „neuen“ Industriefläche im Südwesten und dem Außenbereich bzw. der Wohnbebauung sowie zum Schutz der im angrenzenden Hillmickebachtal vorhandenen Biotope ist der vorhandene Gehölzbestand grundsätzlich zu erhalten.

Als Abgrenzung der privaten Stellplätze gegenüber dem Biggetal (NSG) ist ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Der externe Kompensationsbedarf wird im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos durch bereits vorab umgesetzte Maßnahmen gedeckt.

5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** und der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung vorgetragen.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde vom (zukünftigen) Eigentümer/Investor der Wunsch vorgetragen, die Umfahrung statt durch eine Stützmauer durch Veränderungen der Geländeoberfläche im Bereich des Gehölzbestandes zu realisieren zu können.

Dem Wunsch wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Festsetzung folgender Ausnahmeregelung entsprochen:

„Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen oder Abgrabungen) können ausnahmsweise mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die zeitliche und funktionale Kontinuität der Schutzfunktion des Gehölzbestandes gegenüber dem angrenzenden Biotopen substanzell erhalten bleibt. Abgängige Gehölze sind jeweils umgehend durch funktional gleichwertige zu ersetzen.“

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurden von Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen.

Es wurden jedoch Hinweise vorgetragen, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte führten. Der Hinweis des Landrates des Kreises Olpe zur Niederschlagswasserbeseitigung führte zu einer Ergänzung der Begründung.

Im Rahmen der **Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurden von Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen. Die vorgetragenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, führten aber zu keiner Änderung der Planinhalte.