

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ 2. Änderung und Ergänzung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 17B

„Industriegebiet Hünsborn - Südwest“

2. Änderung und Ergänzung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

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

1. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Hünsborn südlich der Landesstraße L 564 und ist durch die Bundesautobahn A45 von der Ortslage getrennt. Nördlich der Landesstraße grenzt das Industriegebiet Hünsborn-West an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes lässt sich in 3 Teilbereiche gliedern:

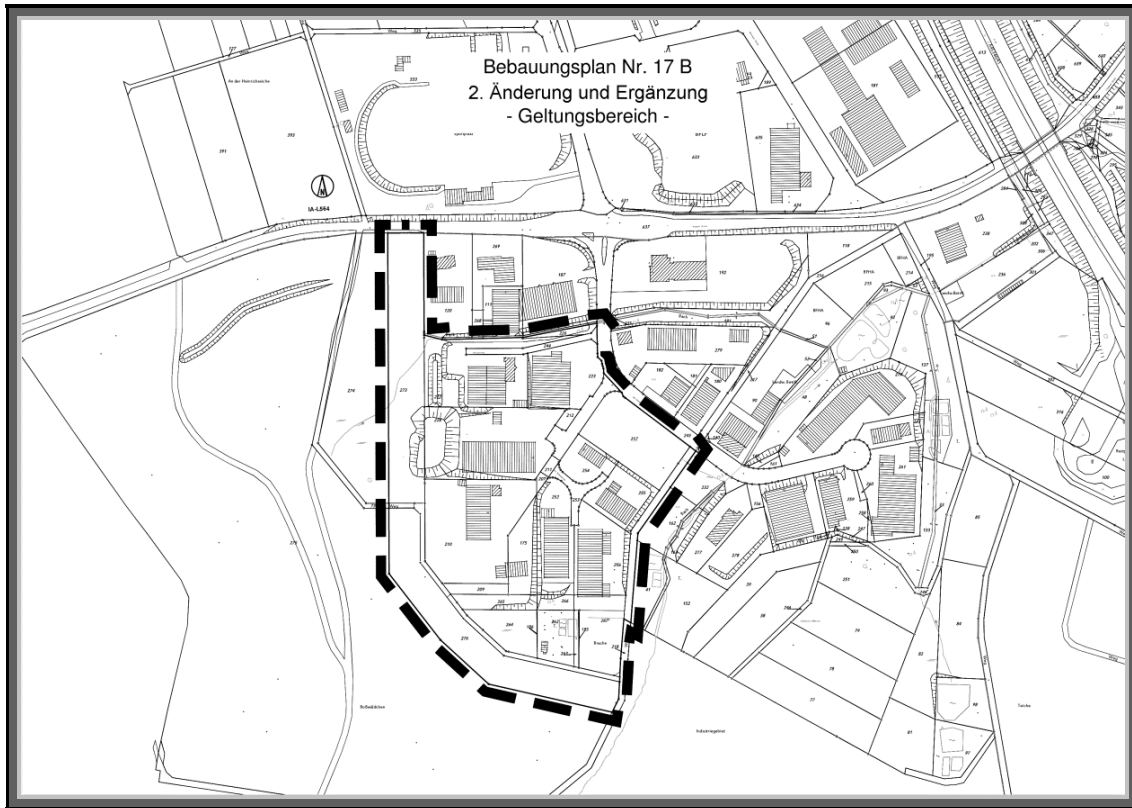
- festgesetztes Industriegebiet einschließlich der Verkehrsflächen (Teilbereich 1)
- Flächen mit Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilbereich 2) sowie
- Waldflächen incl. Wirtschaftsweg, die bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren (Teilbereich 3).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ hat eine Größe von ca. 6,07 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 14,

Flurstücke: 73 (tlw.), 175, 185, 186, 207, 209, 210, 211, 212, 218 (tlw.), 222, 223, 226, 228, 244, 245, 252 – 257, 262 – 267, 273 und 276.

Lage und Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 14.11.2007 den Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn Südwest“ neu gefasst.

Am 18.12.2008 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung über Ziel und Zweck der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn Südwest“ informiert. Zusätzlich lag der Planentwurf in der Zeit vom 12.01. bis 13.02.2009 gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Gemeinde Wenden öffentlich aus.

Am 02.10.2013 erfolgte die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Der überarbeitete und aktualisierte Änderungsentwurf wurde in der Zeit vom 17.02. bis 17.03.2014 erneut gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2014 frühzeitig am Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 17.03.2014 zu der geplanten Änderung Stellung zu nehmen und Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen.

Am 10.10.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut bekanntgemacht.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 25.02.2015 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.03. - 17.04.2015 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert; ihnen wurde bis zum 17.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am 17.06.2015 über die vorgebrachten Anregungen unter Berücksichtigung der bereits während der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen abschließend beraten und den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn Südwest“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 25.06.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden.

3. Ziel der Planaufstellung

Zur Schaffung neuer und zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze in der Gemeinde Wenden ist es unabdingbar, den im Industriegebiet Hünsborn Südwest ansässigen Gewerbebetrieben an ihrem Standort ausreichende und zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei sollen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Erschließungsanlagen ressourcenschonend erforderliche Erweiterungsflächen erschlossen und zur Verfügung gestellt werden.

Hierfür wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen/Südwesten um einen 35 Meter breiten Streifen entlang der bisherigen Bebauungsplangrenze erweitert. Dieser Bereich ist als „Fläche für Wald – hier: Waldrand/Waldsaum“ festgesetzt. In diesem Bereich wurde ein naturnaher abgestufter Waldsaum entwickelt. Hieraus ergab sich die Möglichkeit, auf den Baugrundstücken den Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Waldfläche erheblich zu reduzieren und die Baugrenze um ca. 30 m nach Westen zu verschieben, so dass nun die bereits erschlossenen, bisher aber nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebaut und somit effektiver genutzt werden können.

Im Süden des Änderungsbereichs war es jedoch erforderlich, Flächen in Anspruch zu nehmen, die bisher der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten waren. Hier wurde die festgesetzte Industriefläche einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche auf die Grundstücke Gemarkung Hünsborn, Flur 14, Flurstücke 185, 263, 266 und 267 erweitert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert (Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 9,0). Da die festgesetzte Bezugshöhe für die bisher zulässige Traufhöhe von 15,00 m über gewachsenem Boden nicht mehr eindeutig zu ermitteln ist, wird die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in Meter über NN angegeben. Dabei wurde unter Berücksichtigung der derzeitigen Gelände- und Straßenhöhen durchschnittlich eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m zugrunde gelegt.

Für die Straße „Am Roßwäldchen“ (Flurstück 253) sowie die Flurstücke 207 und 211 wurde die bisherige Festsetzung „Nutzungseingeschränktes Industriegebiet“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung in „Private Verkehrsfläche“ (Flurstück 253) und „Öffentliche Verkehrsfläche“ (Flurstücke 297 und 211) geändert.

Für den östlichen Teil des Flurstücks 244 („Maltozstraße“) wurde die bisherige Festsetzung „Nutzungseingeschränktes Industriegebiet“ in „Private Verkehrsfläche“ geändert.

Im Bereich des Flurstücks 222 wurden die Festsetzungen an die bereits erteilten Befreiungen angepasst.

Entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 257 wurde zusätzlich zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg ein ca. 2,50 Meter breiter Streifen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (land- und forstwirtschaftlicher Weg) festgesetzt, um die Erschließung der rückwärtigen Flächen zu sichern (insbesondere zur Langholzabfuhr).

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet liegt der **rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 „Drolshagen-Wenden“** vor. Der größte Teil des Plangebietes (Teilbereiche 1 und 2) liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit von keinen Festsetzungen des Landschaftsplanes betroffen. Der gesetzlich geschützte Biotop GB-5013-057 wird im Landschaftsplan nicht dargestellt (siehe unten), obwohl er aktuell noch in Teilbereichen vorhanden ist.

Der Teilbereich 3 „Waldrand“ ist als **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wenden – Drolshagen, Typ A“** ausgewiesen. Die Ausweisung als LSG Typ A bedeutet „Allgemeiner Landschaftsschutz“ ohne besondere weitere Festsetzung.

Im Rahmen der vorgezogenen Waldrandgestaltung wurden strukturarme Stangenwälder in eine artenreiche Waldrandzone umgestaltet, so dass hier eine arten- und strukturreiche Waldrandzone entstand, die ein potentieller Lebensraum für die Haselmaus ist.

Im Plangebiet liegt ein Teilbereich des **geschützten Biotops GB-5013-057**. Die Fläche westlich des Wirtschaftsweges liegt im Plangebiet, während die Fläche östlich des Wirtschaftsweges außerhalb des Plangebietes liegt und nicht beeinträchtigt wird. Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Nass- und Feuchtgrünland, das hauptsächlich von der Gesellschaft der Flatterbinse (*Juncus effusus*-Gesellschaft) dominiert wird. Als Rote-Liste-Arten sind Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*), Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Stern-Segge (*Carex echinata*) und Sumpf-Blutauge (*Potentilla palustre*) vertreten.

Die Fläche östlich des Kleingartens ist Bestandteil des **Biotops BK-5013-026 „Feuchtgrünlandrestflächen im Umfeld des Gewerbegebietes“ des Biotopkatasters Nordrhein-Westfalen**. Als Schutzziel wird die Erhaltung und Optimierung von artenreichen Feuchtgrünlandflächen formuliert. Die Überbauung von Teilflächen des Biotops BK-5012-026 wird als negativ bewertet.

Im Plangebiet findet sich **kein FFH-Gebiet**.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung oder Beeinträchtigung, da es seit Jahrzehnten als Industriegebiet bebaut ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B vor allem im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche (Teilbereich 2) in Form der Beanspruchung des westlichen Teils des gesetzlichen geschützten Biotops GB-5013-057 gegeben. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops wurde von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe mit Schreiben vom 13.06.2014, Az.: 665 7-001 erteilt.

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt im Rahmen des gemeindlichen Öko-Kontos im Großmicketal südwestlich der Ortschaft Vahlberg. Dabei ist zu beachten, dass der Ausgleich (Kompensationsmaßnahme 2) für den Eingriff im Teilbereich 2 in einem Bereich des Großmicketals erfolgt, wo sich einfache Biotope zu hochwertigen geschützten Biotopen entwickeln können.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ der Gemeinde Wenden in Teilbereichen erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Doch trotz dieser unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist bei einer globalen Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter und potentieller Neueingriffe in Natur und Landschaft diese Nachverdichtung und moderate Erweiterung der bestehenden Betriebe „alternativlos“, da außerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes Nr. 17B keine Flächen beeinträchtigt werden.

5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

Während der weiteren Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen zu den Änderungsentwürfen vorgetragen.

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregung betraf nicht die Änderungsinhalte und konnte somit nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden vom Landrat des Kreises Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe Anregungen zum Landschaftsrecht, zum Bodenschutzrecht und zum Immissionsschutzrecht vorgetragen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) wurde auf der Basis der aktuellen Rahmenbedingungen vollständig überarbeitet.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops wurde von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe mit Schreiben vom 13.06.2014, Az.: 665 7-001 erteilt.

Zur Stellungnahme zum **Immissionsschutzrecht** wurde festgestellt, dass die Abstandsliste vollständig in die Planzeichnung übernommen wurde, damit jederzeit aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, welche Anlagen und Betriebe auf welcher Rechtsgrundlage zulässig bzw. unzulässig sind. Insbesondere bei Bebauungsplänen mit langer „Gültigkeitsdauer“ hat sich in der Vergangenheit die vollständige Übernahme der Abstandsliste in die Planzeichnung bewährt.

Der Abstand zwischen der „Außenbereichsbebauung Löffelberg“ und dem Geltungsbereich dieser Änderung beträgt ca. 300 m. Hinsichtlich der (Lärm-)Schutzbedürftigkeit ist diese Wohnbebauung im Außenbereich wie ein Misch-/Dorfgebiet einzustufen, so dass die Nrn. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses Anwendung finden können.

Die nächstgelegene Bebauung im Ortsteil Hünsborn hat einen Abstand von mehr als 500 m und ist in den Bebauungsplänen Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ und Nr. 13 „Hünsborn – Süd“ als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ sowie entlang der Landesstraße L 564 „Siegener Straße“ als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt, was weitgehend auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Festsetzung der zulässigen Anlagen wurden entsprechend der tatsächlichen Abstände auf die Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen V – VII (Ifd. Nrn. 81 – 221) und aus der Abstandsklasse IV die Nrn. 38, 43, 45, 47, 48, 79 und 80 reduziert.

Der Anregung zum **Bodenschutzrecht**, den im kreisweiten Kataster über Altablagierungen und Altstandorte erfassten Bereich (im beiliegenden Plan mit 7-333 gekennzeichnet - altlastenverdächtiger Standort) im Plan entsprechend zu kennzeichnen,

wurde nicht gefolgt. Stattdessen wurden die Hinweise einschließlich des beigefügten Kartenausschnitts in die Planzeichnung und in die Begründung (Umweltbericht) eingefügt.

Der Anregung des LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe auf Änderung der Begründung einschließlich der Übernahme der Telefon- und der Faxnummer wurde gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden vom Landrat des Kreises Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe Anregungen zum Landschaftsrecht, zum Bodenschutzrecht und zum Wasserrecht vorgetragen.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen zum **Landschaftsrecht** wurde in Teil 1 der Begründung der Punkt „5. Grünordnung – Eingriff/Ausgleich“ um die Darstellung der Kompensationsflächen ergänzt. Der Hinweis, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) festgelegten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen in Ausschreibungen und künftig auf Grundlage des B-Plans erteilten Baugenehmigungen aufzunehmen, wird in die Planzeichnung übernommen.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen zum **Bodenschutzrecht** wurde die Begründung in Teil 1 um den Punkt „6. Altablagerungen und Altstandorte/Altlasten“ ergänzt. Der Anregung, die Bereiche in der Planzeichnung als Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird nicht gefolgt. Stattdessen wird der in der Planzeichnung bereits aus der frühzeitigen Beteiligung vorhandene Hinweis zum Altstandort um den in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nachträglich vorgetragenen Hinweis zur Altablagerung (einschließlich des beigefügten Kartenausschnitts) ergänzt.

Da die vorgetragenen Sachverhalte zum **Wasserrecht** nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind, waren die vorgebrachten Anregungen zur Durchführung der wasserrechtlichen Verfahren für das Bauleitplanverfahren gegenstandslos, zumal eine Zustimmung für das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung seitens der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich ist.