

Begründung
zur 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Stadtbezirk Neheim

April 2016

Gliederung

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass und Zielsetzung der Planung**
- 3. Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung**
- 4. Bestehendes Planungsrecht**
- 5. Geplante Flächennutzungsplandarstellung**
- 6. Erschließung (Verkehr)**
- 7. Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Bodenbelastungen**
- 10. Denkmalschutz**

7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Bergheim)

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im nordwestlichen Gebiet des Stadtbezirkes von Neheim, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II", unmittelbar nördlich angrenzend an die Straße "Donnerfeld". Die Fläche umfasst im Wesentlichen die bislang festgesetzte Fläche der Schlammdeponie. Ein 5 m breiter Streifen im rückwärtigen Raum des bestehenden Gewerbebetriebes, der bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, wird mit in den Änderungsbereich einbezogen. Die Größenordnung des Änderungsbereiches beträgt rd. 3,82 ha. und umfasst folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Neheim-Hüsten:

Flurstück 181, 182, 183, 1069, 1072, 1073, 1270 tlw., 1271 tlw., 1344 tlw., 1644, 1647 tlw., 1906 tlw.

2. Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Der Ruhrverband ist zur Entsorgung der anfallenden Klärschlämme (hier: Kläranlage Neheim) verpflichtet. Zu diesem Zweck ist im Stadtbezirk Neheim in der Vergangenheit eine Klärschlammdeponie betrieben worden. Dieser Betrieb ist nicht mehr erforderlich, da diese Schlämme in der Zwischenzeit anderweitig entsorgt werden (z.B. Verbrennung). Aus diesem Grund hat sich der Ruhrverband entschlossen, die Schlammdeponie Neheim aufzugeben und die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Vorrangiges Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" und der gleichzeitigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Schlammdeponie als Gewerbeflächen (über ihre Vorhaltefunktion als Entwicklungsflächen für ansässige Unternehmen hinaus) zu schaffen.

Im Bereich der 7. Änderung des FNP gibt es konkrete Planungen zur Erweiterung einer angrenzenden Firma. Diese benötigt zusätzliche Flächen, um so den absehbaren zukünftigen Erweiterungsbedarf abzusichern. Eine solche Fläche kann nur bereitgestellt werden, wenn auf die derzeit festgesetzte Schlammdeponie verzichtet und in Gewerbefläche umgewandelt wird.

Darüber hinaus dient die Planung der Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen.

Im Stadtgebiet selbst stehen nicht mehr ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Die Stadt Arnsberg kann einem im Interesse der Verbesserung des Wirtschaftsstandortes und der Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. deren Sicherung liegenden Gewerbepolitik nur dann gerecht werden, wenn ausreichend Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Umsiedlungen zur Verfügung stehen.

Im Stadtgebiet stehen gewerbliche Bauflächen nur sehr begrenzt noch zur Verfügung. Auch die planerischen Entwicklungspotentiale für neue Gewerbeflächen sind aufgrund der topografischen, landschaftlichen und entwicklungsstrukturellen Vorgaben in Arnsberg äußerst eingeschränkt. Insofern kommt gerade der Ausweisung, Herrichtung und Erschließung geeigneter kleinerer Gewerbeflächen eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt im konkreten Fall umso mehr, da der Änderungsbereich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt und es sich somit um eine gewerbliche Innenbereichsentwicklung (Nachverdichtung) handelt.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des B-Planes erforderlich, um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die erforderliche 7. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

3. Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung im Umfeld

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird derzeit nicht genutzt (Brachfläche). Die unmittelbare räumliche Umgebung ist gewerblich geprägt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II". Danach ist der überwiegende Teil als Schlammdeponie festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine 110-kV-Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt.

Im rückwärtigen Raum des bestehenden Gewerbebetriebes ist ein 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Teil A) stellt den Änderungsbereich als Industriegebiet dar. Die Trasse der 110-kV-Leitung und die Gasleitung sind ebenfalls dargestellt.

Im Teil B des Flächennutzungsplanes sind Kennzeichnungen bzgl. Flächen mit Altablagerungen / Altstandorte dargestellt.

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 2012 stellt den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

5. Geplante Flächennutzungsplandarstellung

Die neu geplante gewerbliche Nutzung deckt sich nicht mit den bislang verfolgten Zielen in diesem Bereich und weicht deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Fläche soll nunmehr entsprechend den vorgenannten Zielsetzungen als Gewerbefläche dargestellt werden. Die Trasse der Erdgasfernleitung und die elektrische Freileitung 110-kV werden übernommen.

Die deshalb erforderliche Änderung Nr. 7 des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

6. Erschließung (Verkehr)

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll in Anbindung an die Straße "Donnerfeld" erfolgen.

Unmittelbar nördlich der bestehenden Betriebseinfahrt soll ein neuer Einmündungsbereich entstehen, der so dimensioniert ist, dass eine ausreichende Verkehrsabwicklung gewährleistet ist. Die innere Erschließung erfolgt privat.

Diese Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes an die Straße "Donnerfeld" ist bereits durch den Bebauungsplan NH 27 "Gewerbegebiet Bergheim" gegeben. Eine Erschließungsmöglichkeit ist durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben bzw. gesichert.

7. Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Dieser Eingriff ist im Sinne des § 1 a BauGB grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

- Artenschutz:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Planungsbüro Bühner, Arnsberg, September 2014) wurde gem. den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft, inwieweit entsprechende Belange berührt sind.

Im Rahmen einer Vorprüfung (Stufe I) wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt. Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit waren alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (in Stufe II) erforderlich.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend festhalten, dass essentielle Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz zu verneinen bzw. nicht erkennbar sind. Eine intensivere Untersuchung (Stufe II) ist deshalb nicht erforderlich.

- Umweltbericht:

In einem Umweltbericht (Planungsbüro Bühner, Arnsberg, Januar 2016) sind die Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen können, dargestellt.

In diesem Bericht sind alle im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Umweltbelange, z.B. die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, untersucht worden. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargelegt (vgl. ebenda).

Im Rahmen dieses Umweltberichtes ist auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Gleichzeitig wurden Vorschläge unterbreitet, wie der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen ergriffen, die Eingriffe von vornherein minimieren bzw. zu einem Ausgleich führen. So wird z.B. die Grundflächenzahl mit durchgehend 0,8 bestimmt, d.h., dass die Versiegelung eines Grundstückes nicht mehr als 80 % betragen darf.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan grundstücksbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Pflanzgebote) getroffen.

Diese Pflanzgebote, innere Durchgrünung des Gewerbegebietes, bieten aus ökologischer Sicht (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Lebensräume für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Gleichzeitig wird die Durchführung der Pflanzpflichten auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft (Minimierung des Eingriffes) angerechnet.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind auf über 5.000 m² naturnahe Gehölze in Anlehnung und Orientierung an die "potenzielle natürliche Vegetation" zu pflanzen. Im Bebauungsplan werden unter HINWEISE entsprechende Vorschläge für die Bepflanzung (nicht abschließend) ausgeführt.

Die hier vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weitem nicht aus. Aus diesem Grund werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleiches soll über ein bestehendes Ökokonto des Ruhrverbandes (für die Kläranlage Sundern-Reigern) und weitere Teile über das Ökokonto der Stadt Arnsberg abgerechnet werden. Es handelt sich dabei um:

Ökokontofläche RUHRVERBAND

- Anlage von extensiv genutztem Grünland und Sukzessionsflächen im Bereich der alten Kläranlage Sundern

Ökokontoflächen STADT ARNSBERG

- Umwandlung eines standortfremden Nadelholzbestandes in standortgerechten Laubwald im Stadtbezirk Herdringen
- Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im "Binnerfeld", Stadtbezirk Neheim
- ökologisches Aufwertungspotenzial "Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld"

Diese externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen den Ansprüchen des § 1 a BauGB (Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung) Rechnung getragen wird. Nähere Einzelheiten hierzu können dem Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan sowie der 7.Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen werden.¹

8. Ver- und Entsorgung

Die Westnetz GmbH führen die elektrische Erschließung und die Versorgung mit Gas des Änderungsbereiches durch.

Das Plangebiet wird künftig im Mischverfahren entwässert. Dazu wird in der von-Siemens-Straße ein Anschlussschacht an die vorhandene Kanalisation errichtet; von dort aus führt die Trasse des geplanten Mischwasser-Kanals an der Gebäudelängsseite der Produktionshalle der Papierfabrik Cosack bis ins Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Trasse der Kanäle im Bereich der geplanten Straßenzüge.

Eine Versickerung des Dachflächenregenwassers ist aufgrund der starken Geländeneigung und der bindigen Bodenverhältnisse nicht bzw. mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich. Lediglich das abflusswirksame Regenwasser untergeordneter Teilflächen, wie das der Feuerwehrumfahrten, wird über Mulden-Rigolen-Systeme in den Boden versickert.

Ursprünglich war vorgesehen, die Entwässerung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken sicherzustellen. In der Zwischenzeit hat sich aber herausgestellt, dass sich die Errichtung eines Rückhaltebeckens, vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zur B 7, nicht realisieren lässt. Ein alternativer Standort im östlichen Bereich des Plangebietes kommt auf Grund der höheren Baukosten (z.B. Berücksichtigung der Gashochdruckleitung sowie der Altlasten) nicht in Frage. Vor diesem Hintergrund wurde nach einer vertretbaren Lösung gesucht.

Nach intensiver Durchsicht des vorhandenen Generalentwässerungsplanes (GEP) und Nachrechnung eines 3-jährigen Modellregens kann die Entwässerung, in Abstimmung mit den Stadtwerken Arnberg, in dem vorhandenen Kanal in der "Von-Siemens-Straße" erfolgen.

Der derzeit in NRW gültige "Trennerlass" (Vorrang der Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in geeignete Vorfluter) muss aufgrund des vorhandenen Mischwasserkanals nicht angewandt werden. Die Kosten hierfür ständen in keinem Verhältnis zu den zu erreichenden Effekten.

9. Bodenbelastungen

Für den gesamten Änderungsbereich liegen aufgrund der früheren Nutzung als Schlammdeponie im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises (HSK) Hinweise auf Altablagerungen vor. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet) ist eine Gefährdungsabschätzung durch den Ruhrverband vorgenommen worden.²

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass *"von den diagnostizierten Belastungen in Boden und Grundwasser keine Gefahren, erhebliche Belästigungen oder Einschränkungen ausgehen bzw. zu erwarten sind. Trotz der vereinzelt aufgetretenen Überschreitungen der Vorsorgewerte für Böden sind bei den anschließenden Eluatanalysen und nach Auswertung der Grundwasserdaten keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser beobachtet worden, so dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung als ausgeräumt gelten kann."*

¹ Vgl.: Umweltbericht zum Bebauungsplan NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim", 3. Änderung, Planungsbüro Bühner, Arnberg, Januar 2016 und Artenschutzrechtliche Prüfung (nach Bundesnaturschutzgesetz) der geplanten Umwandlung der stillgelegten Klärschlammdeponie Bergheim in Gewerbeflächen, Planungsbüro Bühner, Arnberg, September 2014.

² Gefährdungsabschätzung, Ruhrverband, Abteilung Talsperrenüberwachung und Geotechnik, Essen, Juli 2008

*Aufgrund der Dekontaminierung des Geländes durch Räumung der Klärschlämme konnte somit gewährleistet werden, dass die verbliebenen Schadstoffe dauerhaft keine Beeinträchtigungen des Einzelnen oder der Allgemeinheit erwarten lassen, so dass weitergehende Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen u. E. (aus Sicht des Gutachters) nicht angezeigt sind."*³

Eine ergänzende Untersuchung durch den Ruhrverband von 2011 hat zusammenfassend festgehalten, dass keine Bodenzonen mit erhöhten Belastungen ausgegrenzt werden konnten, die eine Räumungsnotwendigkeit erforderlich machen. Die geochemischen Untersuchungen, die Vielzahl der vorliegenden Grundwasseranalysen sowie die hydrogeologischen Gegebenheiten (Gefährdungsabschätzung Juli 2008, Abteilung Talsperrenüberwachung und Geotechnik) haben gezeigt, dass von dem Standort keine Gefahren, erhebliche Belästigungen oder Einschränkungen ausgehen bzw. zu erwarten sind.⁴

Für den Bereich der geplanten Anbindung an die Straße "Donnerfeld" ist ebenfalls eine Altlastenuntersuchung vorgenommen worden. Das Gutachten (WESSLING GmbH, Altenberge, Dezember 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass in dem geplanten Anbindungsbereich an die Straße "Donnerfeld" Belastungen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Der festgestellte Cyanidgehalt überschreitet den Z2-Zuordnungswert (> Z2). Der im Eluat gemessene Cyanidgehalt führt zu einer Einstufung in die Deponieklasse DK I. Aufgrund der Nähe der Erschließungsmaßnahme zu den Beckenablagerungen der angrenzenden Neutra- kippe wird eine Begleitung der Erdarbeiten empfohlen, um möglicherweise auftretendes auffälliges Bodenmaterial zu erkennen und gegebenenfalls separieren zu können.

Aus diesem Grund erfolgt für diesen Teil des Plangebietes eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Die Kennzeichnung dient dazu, auf bestimmte Risiken hinzuweisen, die bei einer Überbauung (Bodenaushub etc.) entstehen können.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Das heißt, es gibt keine Hinweise auf Baudenkmäler oder bewegliche Denkmäler.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen (z.B. Ausheben der Baugrundstücke) Bodendenkmäler entdeckt werden. Daher wird im Bebauungsplan in textlicher Form auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.

Arnsberg, April 2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Wilfried Bergmann

³ Vgl. ebenda, S. 11

⁴ Analyse von Bodenproben – Detailuntersuchungen im Dammbereich, Ruhrverband, Essen, 2011, S. 3