

Begründung
zum Bebauungsplan

V13 Gut Nierhof II
1. Änderung
Stadtbezirk Voßwinkel

Satzungsbeschluss

April 2012

Gliederung

- 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2 Planungsanlass und Zielsetzung der Planung**
- 3 Bebauungsplanverfahren**
- 4 Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung**
- 5 Bestehendes Planungsrecht**
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Erläuterungen zum Bebauungsplan**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Grundstücksein- und -ausfahrten, Nebenanlagen
 - 7.5 Pflanzgebote
 - 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Örtliche Bauvorschriften
- 8 Erschließung (Verkehr)**
- 9 Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange**
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 FFH-Verträglichkeitsprognose
 - 9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 9.4 Ermittlung des Ist-Zustandes
 - 9.5 Ermittlung des Planungszustandes (bei Vollaussnutzung der Festsetzungen)
 - 9.6 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen
- 10 Ver- und Entsorgung**
- 11 Bodenbelastungen**
- 12 Denkmalschutz**
- 13 Bodenordnerische Maßnahmen**
- 14 Flächenbilanz**
- 15 Kosten**

Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof II (1. Änderung)

Begründung

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung liegt im nordöstlichen Gebiet des Stadtbezirkes von Voßwinkel, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II. Die Fläche umfasst im Wesentlichen die bislang festgesetzte Erschließungsstraße und den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich (einschließlich flächenhafter Pflanzgebote und den daran entlang verlaufenden zwei Meter breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Die Größenordnung des Änderungsbereiches beträgt ca. 6.680 m². Die Abgrenzung des Änderungsbereiches kann auch dem Übersichtsplan (Anlage 3 der Vorlage zum Satzungsbeschluss) entnommen werden.

2 Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Anlass und vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II ist die Bereitstellung zusätzlich benötigter Gewerbeflächen.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gut Nierhof II gibt es konkrete Planungen zur Ansiedelung eines Betriebes. Diese Firma benötigt eine größere zusammenhängende Fläche, um so auch den absehbaren zukünftigen Erweiterungsbedarf abzusichern. Eine solche Fläche kann nur bereitgestellt werden, wenn auf die derzeit festgesetzte Erschließungsstraße verzichtet und die Verkehrsfläche in Gewerbefläche umgewandelt wird. Aus diesem Grund ist eine Änderung des B-Planes erforderlich, um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Westlich der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünstreifen diene als Option für eine mögliche Erweiterung der Erschließung des Gewerbegebietes nach Westen. Auf diese Option soll nunmehr verzichtet werden, da sich auch für diese Fläche ein Bedarf als Gewerbefläche abzeichnet. Durch die Änderung können rd. 6.160 m² Gewerbeflächen geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Nutzungsänderung vertretbar. Sollte sich ein Bedarf an einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Westen (Tiefer Weg / Wiedhofstraße) ergeben, dann besteht die Möglichkeit, dieses Gebiet anderweitig (von Süden / Speckloh) zu erschließen.

3. Bebauungsplanverfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II im beschleunigten Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlich benötigten Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der § 13 a BauGB definiert den Bebauungsplan der Innenentwicklung und sieht für einen solchen Bebauungsplan ein beschleunigtes Verfahren vor. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird hierbei durch die Nachverdichtung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes Rechnung getragen.

Das beschleunigte Verfahren stellt eine verfahrensmäßige Erleichterung und Verkürzung dar. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentliche Belange kann verzichtet werden und sofort die öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Da die Größe der festgesetzten Grundfläche in diesem Fall unter 20.000 m² (Fallgruppe 1) liegt, ist zwar eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, eine Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt (Eingriffsbewertung) wird aber dennoch vorgenommen. Die im Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht abgerechnet. Aus diesem Grund soll der durch die 1. Änderung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

4 Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung im Umfeld

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die unmittelbare räumliche Umgebung ist landwirtschaftlich und gewerblich geprägt.

5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II. Danach ist der überwiegende Teil als öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg) einschließlich flächenhafter Pflanzgebote und ein weiterer Teil ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Westlich des Stichweges ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Gewerbefläche dar.

6 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der aufgezeigten Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbefläche festgesetzt.

Der Grünstreifen entlang der Haupteinfahrtsstraße wird fortgeführt. Um den alleeartigen Charakter aufrechtzuerhalten, wird die Baumreihe entsprechend ergänzt.

7 Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist als Bestandteil des Gewerbegebietes Gut Nierhof II zu sehen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weitgehend übernommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Zielsetzung der Planung als Gewerbegebiet gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus werden städtebaulich begründete Einschränkungen hinsichtlich einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen.

Der Mindestabstand, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in der umgebenden Wohnbebauung nicht entstehen, beträgt 100 Meter.

Dieser Mindestabstand zu den in der Umgebung vorhandenen Wohnhäusern (Außenbereich) wird eingehalten.

Vor diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftsgebäude (siehe auch Ausschluss von Einzelhandel).

Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen Anwohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes vereinbar ist.

Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.

Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen

Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen bzw. Ausschluss von Ausnahmen

Im Gewerbegebiet sind einzelne Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen nicht zulässig. Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes aber gewahrt.

Im gesamten Gewerbegebiet unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie nahezu alle der unter § 8 Abs. Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen. Analog dazu gilt dieses auch für die Nichtzulässigkeit der nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 genannten Nutzungsarten bzw. Ausnahmen.

Im Einzelnen sind dies neben Vergnügungsstätten Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung, indem sie zu einem ressourcenschonenden Einsatz (möglichst hochwertige Flächennutzung; arbeitsplatzintensive Betriebe) der äußerst knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet beisteuert.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass sowohl im Stadtteil Neheim als auch im übrigen Stadtgebiet vielfältige räumliche und planungsrechtlich abgesicherte sowie städtebaulich verträgliche Möglichkeiten für eine Realisierung der im Gewerbegebiet ausgeschlossenen, nichtgewerbegebietstypischen Nutzungen bestehen.

Ausschluss von Einzelhandel

Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder auf spezielle Sondergebiete beschränkt bleiben. Bei einer Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderen – nicht integrierten – Standorten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Innenstadtentwicklung zu erwarten. Gemeint sind damit u.a.:

- Verödung der Haupt- und Nebenzentren
- Ausbleiben von Umsätzen und damit von Investitionen in den Zentren
- Gefährdung der Versorgungsfunktion
- Versorgungsdefizite bei weniger mobilen Bevölkerungsgruppen

Mit der Berücksichtigung dieser Aspekte wird der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Arnberg (Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse - Stadtforschung ■ Stadtplanung, Dortmund, 2009) ausgesprochenen Empfehlung an die Stadt gefolgt, den Einzelhandel an stadtverträglichen Standorten zu konzentrieren.

Zielsetzung ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Arnberger Bevölkerung.

Durch die Ausweisung Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen. In jüngster Zeit ist jedoch zu beobachten, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 (3) BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m² Geschoßfläche an städtebaulich nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Daher werden hier auch Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) liegen, für nicht zulässig erklärt.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung dient das Bauleitplanverfahren der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Aus diesem Grund soll auch jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden.

Durch eine diesbezügliche angestrebte Intensivierung der Nutzung für gewerbliche Zwecke soll gleichzeitig das Ziel verfolgt werden, dem Druck auf die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Flächen im Umfeld zu verringern.

Ausnahmen zu den ausgeführten Regelungen werden nur zugelassen, soweit es sich um den Direktverkauf von Gewerbebetrieben handelt. Damit soll der Verkauf an letzte Verbraucher ermöglicht werden (z.B. Handwerksbetriebe), wenn die angebotenen Sortimente aus eigener Herstellung stammen und als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant gelten.

Die zuvor erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen dürfen aber damit nicht gefährdet werden. Es ist deshalb festgesetzt worden, dass zum einen der produzierende Anteil deutlich überwiegen muss. Zum anderen ist die Regelung getroffen worden, dass die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten darf. Sie liegt damit deutlich unterhalb der Vermutungsregelung und orientiert sich an den derzeitigen durchschnittlichen Flächen innerstädtischer Fachgeschäfte. Sie dürfen jedoch entsprechend der o.g. Zielsetzung keine nahversorgungsrelevanten Waren sowie keine innenstadtrelevanten Sortimente der unter Punkt 1.3 geregelten textlichen Festsetzungen enthalten.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente weichen von der im Einzelhandelserlass NW, 1996 angeführten Sortimentsliste geringfügig ab. Die dortige Liste nennt im Teil A die Sortimente, die allgemein als zentrenrelevant gelten, im Teil B weitere Sortimente, die in der Regel als zentrenrelevant gelten. Hiervon kann im konkreten Einzelfall abgewichen werden, wenn örtliche Gegebenheiten, wie die Größe der Gemeinde oder der vorhandene Angebotsbestand im gewachsenen Zentrum in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien dieses rechtfertigen.

Die dortige Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente ist nicht einfach übernommen worden. Diese Sortimentsabgrenzung basiert auf der Arnsberger Sortimentsliste, die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Arnsberg am 18.02.2010 beschlossen wurde¹.

Diese Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,8 soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen unterstützen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Gewerbegebieten wird maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen und deren Baumassen geprägt.

Demgegenüber kann die Geschosshöhe, abhängig von der Art der vorgesehenen Nutzung von Gewerbebetrieben, stark variieren.

Die Vorgabe von Geschosshöhen hat sich innerhalb von Gewerbegebieten oft als unzureichend erwiesen. Zum anderen kann man, ohne Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Nutzung, die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu stark eingrenzen.

Es hat sich daher als sinnvoll erwiesen, an Stelle von zulässigen Geschossen maximale Gebäudehöhen festzusetzen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird analog zum bestehenden Planungsrecht auf 15 m festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden ist eine Entwicklung der Baukörper in die Höhe zu befürworten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Forderung in der offenen Bauweise - maximale Gebäudelänge 50 Meter - führt in Gewerbegebieten wiederholt zu einer wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Betriebe auf diesen Grundstücken, da aus Gründen des Betriebsablaufes bei entsprechend großen Betrieben größere Zusammenhänge der baulichen Anlagen erforderlich werden.

Im gesamten Plangebiet wird deshalb eine abweichende Bauweise (ohne Längenbegrenzung) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

¹ Stadt Arnsberg, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009, S.175 - 180

Da sich der Änderungsbereich in das bestehende Gewerbegebiet einfügen soll, werden zwei großflächig zusammenhängende Baufelder festgesetzt. Die Baufelder beziehen sich auf die nicht mehr benötigte Grünfläche und die Stichwege (einschließlich flächenhafter Pflanzgebote und den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

7.4 Grundstücksein- und -ausfahrten, Nebenanlagen

Analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II wird zur Vermeidung überdimensionierter Zufahrten (im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Boden), die oft weit über die notwendige Zufahrtsfläche für die Betriebe hinausgehen, die maximal zulässige Breite der Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen entlang der Haupterschließungsachse dienen u.a. dazu, das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes aufzuwerten. Die Reduzierung der Ein- und Ausfahrtsbreiten dient somit auch dazu, diese Grünflächen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Zur Sicherstellung der o.g. Zielsetzung wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

Um die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten, sind Grundstücksein- und -ausfahrten innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote grundsätzlich zulässig.

7.5 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die in direktem oder indirektem Zusammenhang zur Zielsetzung einer adäquaten Berücksichtigung der ökologischen Belange zu sehen sind. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen aber auch als gestalterischer Rahmen (Darstellung des Gewerbegebietes nach außen).

Nicht zuletzt dienen die vorgenommenen Pflanzgebote auch der Minimierung der zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

Um die zukünftige Versiegelung der Grundstücke auf ein Mindestmaß zu beschränken, ist zunächst festgesetzt, dass mindestens 20 % der Fläche der jeweiligen Baugrundstücke mit standortgerechter, einheimischer Vegetation zu begrünen sind.

Die mit den Pflanzgeboten belegten Flächen fließen in diesen zu begrünenden Anteil mit ein. Einer der Grundzüge der Gestaltung und Durchgrünung des gesamten zukünftigen Gewerbegebietes (und Industriegebietes im bestehenden Bebauungsplangebiet) war bzw. ist die Ausbildung einer alleearartigen Bepflanzung, insbesondere entlang der Haupterschließungsachsen

Durch eine solche Bepflanzung (PG 1 und PG 2) soll eine optische Aufwertung des Baugebietes erzielt werden. Gleichzeitig wird so die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes gesteigert, die in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Trittbrettfunktion für Flora und Fauna erfüllen kann.

Aus diesen Gründen wird entlang der Haupterschließungsachse ein drei Meter breiter Pflanzstreifen, mit entsprechender Festsetzung der anzupflanzenden Bäume festgesetzt.

Um innerhalb des Plangebietes keine durchgehend grauen Flächen zu erhalten, ist auch die Randeinpflanzung der noch neu zu bildenden, künftigen Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Um diese Zielsetzung umzusetzen, wird deshalb festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen durchgängige Pflanzstreifen von 1,00 m Breite anzulegen sind.

Derselben Zielsetzung unterliegt die Festsetzung, dass die Eingrünung der privaten Stellplätze über die zu erzielende Relation von Stellplatzeinheiten (anzupflanzenden Bäumen) regelt.

Über die städtebauliche Notwendigkeit dieser Festsetzung hinaus sind flächige Gehölze, aber auch großvolumige Einzelbepflanzungen in der Lage, durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius zu senken.

Zusammenhängende Heckenstrukturen oder Grünstreifen, die sich wie ein Netz durch das Gewerbegebiet ziehen, weisen zudem, im Vergleich zu inselhaften Anpflanzungen, eine höhere ökologische Wertigkeit auf.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu begrenzen, wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Um eine unerwünschte Abschottung der einzelnen Grundstücke durch, z.B. hohe Mauern zu verhindern und somit zumindest eine optische Durchlässigkeit in Form von Sichtbeziehungen zu gewährleisten, sind nur transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen zulässig.

Um eine angemessene Gestaltung der Übergänge der privaten Flächen zum öffentlichen Straßenraum und somit zur Erlebbarkeit dieses Raumes zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen in den Bereichen mit den Pflanzgeboten PG 2 nur in einem Abstand von mind. 3,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie hinter diesen festgesetzten Pflanzflächen errichtet werden.

Werbeanlagen

Ein nicht unwesentlicher Aspekt bei dem äußeren Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes (Gebäude) ist die Außengestaltung von Werbeanlagen.

Diese sind derart auszuformen, dass auf der einen Seite genügend Raum für Individualität bestehen bleibt, aber auf der anderen Seite eine durchgehende Linie deutlich zu erkennen ist.

Außenwerbung soll die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen. Dennoch soll die Werbung, deren Sinn und Zweck zur Erhaltung und Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit allgemein anerkannt ist, nicht ortsbild- und straßenraumprägend sein. Das heißt auch, Gewerbegebiete sollten sich auch schon zur eigenen positiven Darstellung nicht durch überladene Werbeanlagen präsentieren.

Es werden daher auf das notwendige Maß beschränkte, gestalterische Anforderungen an die Außenwerbung der zukünftigen Betriebe im Bebauungsplan getroffen:

In seinen textlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan bestimmte Werbeanlagen vollständig ausgeschlossen. Dieses ist zum einen Blinkreklame bzw. bewegliche Lichtwerbung, zum anderen sind Werbeanlagen auf Dächern sowie freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, die eine bestimmte Höhe überschreiten, unzulässig.

Weitere Gestaltungsanforderungen an die Werbeanlagen beziehen sich auf das Verhältnis der Werbeanlagen zu den jeweiligen Baukörpern bzw. auf die Gebäudearchitektur. Werbeanlagen dürfen demnach nicht ohne Rücksicht auf Größe und Form der Bauwerke vor deren Fassade gesetzt werden oder mit deren Konturen bündig abschließen. Es werden daher Regelungen getroffen, die eine Anpassung an die jeweilige Fassade gewährleisten.

Auslegerwerbung kann ebenfalls eine unerwünschte Zergliederung von Baukörpern nach sich ziehen. Um diesem entgegenzuwirken, werden Anbringungsorte und die maximale Größe der Anlagen bestimmt.

8 Erschließung (Verkehr)

Die im bestehenden Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof II festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche wird übernommen. Der Änderungsbereich ist damit in Anbindung an die B 7 erreichbar.

9 Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange

Die im Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof II festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht abgerechnet. Aus diesem Grund soll der durch die 1. Änderung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

9.1 Artenschutz

Für den Bebauungsplan V13 Gut Nierhof II ist im September 2010 (Stadt Arnsberg, FD Umwelt) eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II und die damit zulässigen Bauvorhaben nicht zu einem erheblichen Verlust der ökologischen Funktionen und damit auch zu keiner Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet führen.

Der Bereich der 1. Änderung wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Begehungen des Änderungsbereiches wurden keine weiteren geschützten oder besonders geschützten Arten beobachtet. Auch in der Liste der geschützten Arten in NRW (LANUV; Abfrage am 08.12.2011) sind für den betroffenen Bereich seit der letzten Abfrage vom 27.09.2010 keine zusätzlichen Arten aufgeführt.

Daher ist auch weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten auszugehen.

9.2 FFH-Verträglichkeitsprognose

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von min. 560 m ein Abschnitt des FFH-Gebietes Nr. DE-4614-303 Ruhr.

Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von min. 550 m ein Abschnitt des FFH-Gebietes Nr. DE-4513-301 Luerwald und Biberbach.

- FFH-Gebiet "Ruhr"

Das FFH-Gebiet "Ruhr" umfasst weitgehend das im Landschaftsplan "Arnsberg" festgesetzte Naturschutzgebiet Ruhraue. Die Flächengröße beträgt 576 ha (Gesamtfläche, verteilt auf verschiedene Gemeinden).

Für die Naturräume Rothaargebirge, Innersauerländer Senke und Nordsauerländer Oberland und Niedersauerland nimmt die Ruhr mit ihrer reich ausgebildeten Unterwasservegetation und ihrem Reichtum an naturnahen Fließgewässerabschnitten einen hervorragenden Platz unter vergleichbaren Lebensräumen in den genannten Naturräumen ein. Sie bietet u.a. Lebensraum für bedrohte Vogelarten wie Eisvogel, Wasseramsel, Uferschwalbe und für eine Vielzahl weiterer Organismen der Fließgewässerbiopten. Aufgrund der z.T. noch erhaltenen natürlichen Fließgewässerdynamik werden bei den periodisch auftretenden Hochwässern große Teile der benachbarten Aue überschwemmt und bilden ein Mosaik aus zahlreichen Lebensräumen unterschiedlichster Standortbedingungen.

Aufgrund der Flächengröße und des guten Erhaltungszustandes stellt die Ruhr eine Kernfläche im landesweiten Verbund der Fließgewässer dar. Neben ihrer Funktion als Refugialraum für die Biozönosen der Fließgewässerlebensräume bietet sie ein hohes Potenzial als Korridor für wandernde Fischarten.

Primäres Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Fließgewässerdynamik und die Verbesserung der Durchgängigkeit für wandernde Fische und Rundmäuler. Des Weiteren ist eine Extensivierung der benachbarten Grünlandbereiche anzustreben.

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse sind:

- Fließgewässer mit Unterwasservegetation
- Feuchte Hochstaudenfluren

Arten von gemeinschaftlichem Interesse:

Eisvogel	Gänsesäger
Uferschwalbe	Teichfledermaus
Kammolch	

- FFH-Gebiet Luerwald und Bieberbach

Das FFH-Gebiet Luerwald und Bieberbach ist ein großflächiges, siedlungsfreies, kaum durch Straßen zerschnittenes Waldgebiet in den Gemeinden Arnsberg, Menden und Wickede. Die Gesamtgröße des FFH-Gebietes beträgt 2368 ha. Davon liegen 1942 ha auf dem Gebiet der Stadt Arnsberg. Im Landschaftsplan Arnsberg ist das FFH-Gebiet weitestgehend als Naturschutzgebiet Nr. 2.1.2 Luerwald festgesetzt. Wegen seiner Ausdehnung und Geschlossenheit kommt dem Luerwald landesweite Bedeutung zu. Mit seinen differenzierten Laubwäldern – bodensaure Eichen- und Buchenmischwälder im zentralen Luerwald, Waldmeister-Buchenwälder unterschiedlicher Entwicklungsphasen in seinen südlichen peripheren Gebieten, Erlen-Eschenwälder als Galeriewälder entlang der Bäche- beinhaltet er großflächig alle naturnahen Wald-Lebensräume der kollinen Stufe des Sauerlandes in weitgehend intakter Ausprägung. Die Vogelgemeinschaft des Waldes ist vollständig erhalten. Hervorzuheben ist die landesweit bedeutsame Population von Grauspecht und Mittelspecht. Die limnischen Lebensräume und Lebensgemeinschaften der Quellen, Quellbäche und Mittelgebirgsbäche präsentieren sich in örtlich intakter Abfolge ohne irreversible Barrieren.

Zentrale Schutzziele sind:

- der Erhalt eines großflächigen, weitgehend unzerschnittenen Waldkomplexes der kollinen bis submontanen Stufe mit differenzierten Waldtypen unterschiedlicher Basensättigung und Feuchtestufen,
- Sicherung eines intakten Fließgewässersystems unter Einschluss bachbegleitender Erlen-Eschenwälder,
- Erhaltung von landesweit bedeutenden Brutpopulationen insbesondere von Grauspecht und Mittelspecht.

Prioritäre Lebensräume gemäß FFH-Richtlinie:

- Moorwälder
- Erlen-Eschen-und Weichholz-Auenwälder

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse:

- Fließgewässer mit Unterwasservegetation
- Hainsimsen-Buchenwald
- Stieleichen-Hainbuchenwald
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen
- Waldmeister-Buchenwald

Arten von gemeinschaftlichem Interesse:

- | | |
|-----------------|----------------|
| - Schwarzstorch | - Neuntöter |
| - Wespenbussard | - Waldschnepfe |
| - Rotmilan | - Uferschwalbe |
| - Haselhuhn | - Mittelspecht |
| - Schwarzspecht | - Uhu |
| - Eisvogel | - Kolkrabe |
| - Groppe | - Bachneunauge |
| - Hirschkäfer | |

- mögliche Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen, Straßen und eine Bahntrasse von den genannten FFH-Gebieten getrennt.

Schon in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II wurde eine FFH-Verträglichkeitsprognose erarbeitet. Die Prognose kam zum Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete Ruhr und Luerwald und Biberbach entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II entstehen keine zusätzlichen Belastungen für die genannten FFH-Gebiete. Entsprechend haben die Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprognose für den Bebauungsplan weiterhin Bestand.

9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes V13 Gut Nierhof II sind Eingriffe in Naturhaushalt verbunden, die eine Eingriffsbewertung erforderlich machen. Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit 0,8; eine Überschreitung ist nicht zulässig
- Pflanzgebot auf 20 % der Baugrundstücksfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Gehölzen (Pflanzgebot Nr. 6)
- Pflanzgebot für standortgerechte einheimische Bäume (Stammumfang: min 18 cm – gemessen in 1 m Stammhöhe) an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücken
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich gemäß PG 2 (siehe Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen)
- Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze gemäß 6.3 der textlichen Festsetzungen (wird im Planungszustand den nicht überbaubaren Grundstücksfestsetzungen zugeordnet)

9.4 Ermittlung des Ist-Zustandes

Biotoptyp	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
Nr. geplante Flächennutzung					
1 versiegelte Flächen	2.825	x	0		0
2 Verkehrsgrün im Straßenraum	84	x	2		168
3 Grünfläche, öffentlich	1.067	x	4		4.268
4 Grundstücksfläche mit PG 2	1.626	x	3		4.878
5 Grundstücksfläche, nicht überbaubar, mit Pflanzgebot gemäß Nr. 6 B-Plan	1.075	x	5		5.375
6 Bäume auf den Grundstücken (26 Stück)	(780)	x	4		3.120
gesamt (ohne Bäume)	6.677		gesamt (mit Bäumen):		17.809

9.5 Ermittlung des Planungszustandes (bei Vollaussnutzung der Festsetzungen)

Biotoptyp	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
Nr. geplante Flächennutzung					
1 Verkehrsfläche	531	x	0		0
2 Grundstücksfläche, überbaubar	4.917	x	0		0
3 Grundstücksfläche mit PG 2	307	x	3		921
5 Grundstücksfläche, nicht überbaubar, mit Planzgebot gemäß Nr. 6 B-Plan	922	x	5		4.610
5 Bäume auf den Grundstücken (4 Stück)	(120)	x	4		480
gesamt (ohne Bäume)	6.677		gesamt (mit Bäumen):		6.011

Differenz der PIG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand:

11.798 Punkte

Der Planungsanlass geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor. Als Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt ist die unter 9.6 beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

9.6 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 9.5 ermittelten Höhe des Eingriffs in den Naturhaushalt besteht ein Defizit von 11.798 Biotoppunkten, das durch eine externe Maßnahme ausgeglichen werden muss.

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahme:

- Herstellung von extensiven Grünland im Bereich des Walpketales

Die Stadt Arnsberg hat im Bereich des Walpketales größere zusammenhängende intensiv genutzte Grünlandflächen erworben. Diese Flächen wurden inzwischen vollständig in eine extensive Nutzung überführt. Teilbereiche werden als zweischürige Mähwiese genutzt. Auf anderen Flächen, insbesondere im Bereich der Walpke, wird eine extensive Beweidung u.a. mit Pferden durchgeführt.

Die Maßnahme ist unter der Nummer AR2.01.001 in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingestellt worden. Hiervon ist eine Teilfläche von 4,6 ha als erforderliche Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan A 33 Stadtbruch zugeordnet worden. Eine weitere Teilfläche von 6,9 ha ist bereits dem Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof II zugeordnet.

Im Ökokonto der Stadt Arnsberg ist für die Gesamtfläche noch ein Guthaben von 12.000 Biotoppunkten vorhanden. Dieses Guthaben in der Gemarkung Arnsberg, Flur 42, Flurstück 41 mit einer Teilfläche von 4.000 m² wird der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 13 Gut Nierhof II zugeordnet. Dieser Teilbereich wird als zweischürige Mähwiese genutzt.

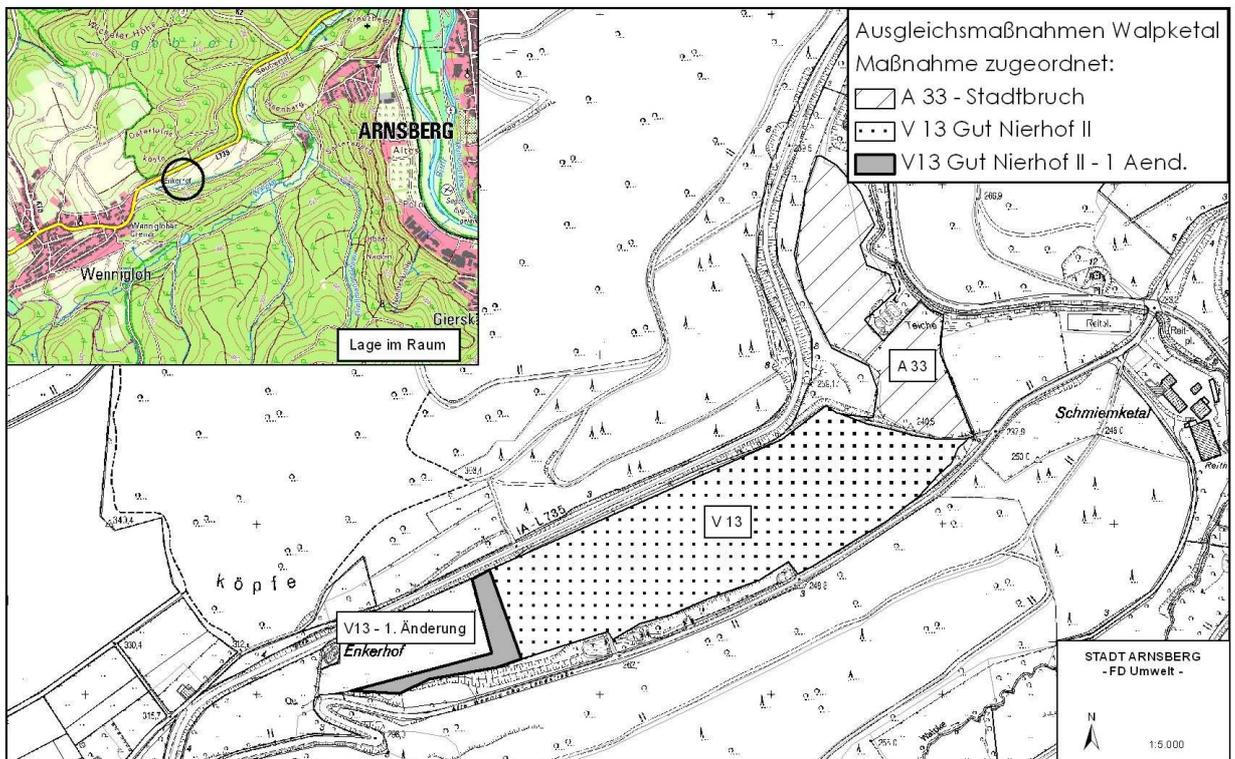
Im Planzustand ist für das Plangebiet ein Defizit von 11.798 Biotoppunkten ermittelt worden.

Mit der genannten externen Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 12.000 Biotoppunkten ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

▪ Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation der durch die Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 12.000 Biotoppunkten wird vollständig den Gewerbeflächen zugeordnet.

Lage der Ausgleichsmaßnahme



10 Ver- und Entsorgung

Die RWE Net Westfalen führen die elektrische Erschließung des Änderungsbereiches durch.

Die Versorgung mit Gas wird durch die RWE-Gas sichergestellt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Netzes möglich.

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) schreibt eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vor. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist § 51 a LWG eine sonstige Rechtsvorschrift, die nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterliegt und somit zu beachten ist.

Im Rahmen der damaligen Aufstellung zum Bebauungsplan V 13 Gut Nierhof II ist untersucht worden, inwieweit eine Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahen Einleitung in ein Gewässer möglich ist.

Eine gutachterliche Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Dipl.-Geologe Jandausch, Bochum, September 2002) ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die vorgefundenen Bodenverhältnisse im Hinblick auf die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zu realisieren.

Wie schon für das Gewerbegebiet Gut Nierhof II festgelegt, soll auch der Änderungsbereich im Mischsystem entwässert werden.

Die Wasserversorgung kann parallel zur Erschließung (Kanal / Straße) sichergestellt werden.

Die erforderliche Löschwasserversorgung kann aus dem bestehenden Löschwasserteich zur Verfügung gestellt werden.

11 Bodenbelastungen

Altstandorte innerhalb des Änderungsbereiches sind aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzungen nicht bekannt. Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises enthält für den Änderungsbereich keine Eintragungen.

12 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. D.h., es befinden sich 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.

13 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden bodenordnerische Maßnahmen gem. BauGB (Umlegung) nicht erforderlich. Die Stadt Arnsberg befindet sich im Eigentum des Änderungsbereiches, so dass die Grundstücke an private Bauherren veräußert werden können.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt rd. 6.650 m² und ist insgesamt aufgeteilt in:

Fläche	m ²
Gewerbegebiet	5.839
Verkehrsfläche	531
Fläche mit Pflanzgebot	307
gesamt	6.677

15. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen und vermarktet werden. Gleichzeitig reduzieren sich die Erschließungskosten durch den Verzicht auf den ursprünglich geplanten Stichweg.

Für die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt 8.320 € angesetzt, davon 1.600 € für vier Bäume (Pflanzgebot) und für die externe Maßnahme 6.720 € (12.000 Biotobpunkte / a 0,56 €). Dies sind rund 2.080 € weniger als für den aktuellen Bebauungsplan erforderlich wären.