

7 vÄ Nr 51 IG Askay Beg

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Beschreibung des Plangebietes.....	2
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes.....	2
4. Rechtliche Grundlagen.....	2 - 3
5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
6. Planungserfordernis	3
7. Planungsziel	3
8. Planungsinhalt.....	3 - 4
9. Immissionsschutz	4
10. Natur- und Landschaftsschutz	4 - 5
11. Entwurfskomponenten.....	6
12. Auswirkungen	6
13. Ver- und Entsorgung	6
14. Bodenordnung.....	6
15. Hinweise	6
16. Verfahrenshinweise.....	7

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Attendorner Innenstadt und westlich der Attendorn Ortschaft Ennest. Als Teil des neu errichteten Industriegebietes Askay grenzt es letztlich an das seit langem bestehende Industriegebiet Ennest und - allerdings durch einen breiten Grünstreifen und ein dazwischen liegendes Grundstück getrennt - an die Gutenbergstraße an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 26, Flurstücke 167, 204 und 206 und damit das Betriebsgrundstück der dort ansässigen Gebr. Kemmerich GmbH sowie eine nördlich angrenzende stadteigene Grünfläche.

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) oder der Planzeichnung (M 1 : 1000) zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das sich im Wesentlichen nördlich hinter dem Betriebsgelände der Gebr. Kemmerich GmbH befindliche Plangebiet stellt zunächst eine betriebliche Lagerfläche und erst in sich anschließenden Bereichen als städt. Teil eine Wegefläche und eine Grünfläche mit Baumbewuchs dar. Ist das Betriebsgrundstück der dort ansässigen Firma noch topografisch eben, fällt das Gelände zur sich anschließenden städt. Wegefläche hin ab, um danach erst recht einen steil abfallenden Verlauf zu nehmen.

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes schließt sich freie Landschaft mit teilweise landwirtschaftlicher, teils forstwirtschaftlicher Nutzung an. Erst in 500 m Entfernung befindet sich die kleine Ortschaft Hollenbock sowie die Ortschaft Milstenau (800 m entfernt). Westlich, südlich und östlich grenzen an das Plangebiet ausgedehnte Industrie- und Gewerbeflächen (Industriegebiete Ennest und Askay) an.

4. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage...

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung (GO-Reformgesetz) vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch

Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

... getroffen.

5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan ist der Planbereich als Gewerbebereich ausgewiesen. Damit entspricht die Erweiterung der überbaubaren Fläche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Planungsraum ebenfalls als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich eine Fläche in der Größe von ca. 300 m² ist bei genauerer Betrachtung als öffentliche (stadteigene) Grünfläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sondern lediglich eine Leitlinie zur grundsätzlichen Standortfrage im Rahmen des Entwicklungsgebotes darstellt, kann bei der vorliegenden geringfügigen Überschreitung der dargestellten gewerblichen Baufläche noch von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 BauGB ausgegangen werden.

6. Planungserfordernis

Die am Standort bereits ansässige Gebr. Kemmerich GmbH beabsichtigt eine Betriebserweiterung, um den stetig wachsenden Anforderungen des Marktes mit einem adäquaten Angebot begegnen zu können. Zur effizienten und wirtschaftlichen Realisierung der Bebauungsabsichten ist ein Anbau an das bestehende Produktionsgebäude geplant, teilweise allerdings in einen Bereich hinein, für den derzeit noch kein Baurecht besteht. Folglich ist eine Änderung bzw. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

7. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Gebr. Kemmerich GmbH und damit für eine Standortsicherung einer der größten Attendorner Firmen zu schaffen.

8. Planungsinhalt

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist das Folgende:

Der hinter den bisherigen Hallen in Richtung Nordosten (Richtung Milstenu) gelegene Erweiterungsbau hat eine Gesamtgröße von ca. 4.000 m². Ca. 3.800 m² des Erweiterungsbaus liegen in der überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "Industriegebiet Askay". Ca. 200 m² der geplanten Halle liegen außerhalb des Baufeldes und damit im Wesentlichen in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (= Ausgleichsfläche). Die Hallenerweiterung dient den gestiegenen und stetig steigenden Ansprüchen und Bedürfnissen eines im Wesentlichen für die Automobilindustrie arbeitenden Unternehmens. Die Investitionen am Produktionsort Attendorn dienen damit letztendlich der Standortsicherung und der Schaffung/Sicherung von Arbeitskräften, also durchaus den Interessen der Stadt Attendorn. Die in der gezeigten Größenordnung notwendige Betriebserweiterung beinhaltet eine Halle, die in Teilen eine Höhe von ca. 14,10 m erreicht. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet Askay“ ist die beantragte Fläche nach derzeitigem Stand mit einer Höhe von 18 m bebaubar. Der Antragsteller ist bereit, zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht nur die zulässige Höhe des tal-seits gelegenen Erweiterungsbaus auf nur 10 m (nahezu die Hälfte der bisher zulässigen Höhe) zu begrenzen, sondern auch auf einer Länge von ca. 36 m die bisherige Höhe (18 m) auf nur noch 15 m zu reduzieren.

Somit ergibt sich aus nordöstlicher Sicht ein abgestuftes System aus zulässigen Höhe von 10,00 m über 15 m bis hin zu einer max. erlaubten Höhe von 18 m im Bereich der bisherigen Halle an der Straße Askay. Trotz dieser Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind diesbezügliche Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen der Ökologie nicht zu vermeiden. Zur Realisierung des Erweiterungsbaus ist eine Aufschüttung von teilweise mehreren Metern an einer in Abschnitten sehr steilen Geländekante notwendig (s. Geländeschnitt als Anlage). Sie wird sich auf einer Fläche vollziehen, die im städtischen Eigentum steht (Verkauf eines Teilgrundstücks und Erlaubnis zur Anlegung einer Böschung auf einer sich anschließenden und im Eigentum der Stadt Attendorn verbleibenden Fläche erforderlich) und auf der ein Weg vorhanden ist (Verlegung erforderlich). Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes (Versiegelung) stehen von Seiten der Gebr. Kemmerich GmbH oder Stadt Attendorn keine Flächen zur Verfügung. Gem. Landschaftsgesetz und in Absprache mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe werden wie in anderen Fällen auch (zwei davon betreffen die benachbarte Firma) Ausgleichszahlungen geleistet. Die Höhe der Ausgleichszahlungen wird dabei berücksichtigen, dass die Erweiterungsfläche eine Fläche beansprucht, die nicht nur als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sondern auch (überlagernd) als Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

Zur rechtmäßigen Umsetzung des geplanten Produktionsgebäudes ist erforderlich ...

- eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in unterschiedlichen Breiten um max. 5,00 m sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 11,00 m in nordöstliche Richtung;
- eine dadurch ausgelöste Verlagerung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (flächengleich);
- eine wiederum dadurch ausgelöste Verlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg);
- die Festsetzung einer Wandhöhe, in diesem Fall auf 10,00 m für die Erweiterungsfläche sowie einer Reduzierung von 18 m auf nur noch 15 m für Teile der bisherigen Baufläche (s. Anlage 2 "geplante Änderung");
- Zahlungen zum ökologischen Ausgleich (Entfall eines bisherigen Ausgleiches berücksichtigend);

Die bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "Industriegebiet Askay" liegen bislang alle auf firmeneigenem Grundstück. Die Erweiterung ist auf den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 26, Flurstücke 204 (Fußweg) und 206 geplant. Diese stehen im Eigentum der Stadt Attendorn. Es ist folglich nicht nur die Verlegung des Fußweges und die Duldung von Böschungsfächen als Folge der Geländeaufschüttungen für den Erweiterungsbau und dessen Umfahrt auf dem städtischen Flurstück 206, sondern auch der Verkauf einer stadteigenen Fläche erforderlich.

9. Immissionsschutz

Die Erweiterungsfläche rückt bis auf einen Abstand von ca. 800 m an die Ortschaft Milstenau sowie von ca. 500 m an die Ortschaft Hollenbock heran. In Anwendung des Abstandserlasses werden - wie bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes enthalten - auch auf der Erweiterungsfläche nur solche Betriebe zugelassen, die gem. Abstandserlass bis auf 500 m an bestehende Wohnbereiche heranrücken können. Von einer Einhaltung der Regelung des Abstandserlasses ist damit auszugehen. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des ggf. folgenden und erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

10. Natur- und Landschaftsschutz

Trotz der Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch reduzierte Gebäudehöhen sind diesbezügliche Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen der Ökologie nicht zu vermeiden. Zur Realisierung des Erweiterungsbaus ist eine Aufschüttung von teilweise mehreren Metern an einer

in Abschnitten sehr steilen Geländekante notwendig (s. Schnitte). Sie wird sich auf einer Fläche vollziehen, die im städtischen Eigentum steht (Verkauf eines Teilgrundstücks und Erlaubnis zur Anlegung einer Böschung auf einer sich anschließenden und im Eigentum der Stadt Attendorn verbleibenden Fläche erforderlich), auf der ein Weg vorhanden ist (Umlegung erforderlich) und die vor nicht allzu langer Zeit aufgeforstet worden ist (Neuaufforstung nach Errichtung einer zwangsweise entstehenden Böschung erforderlich). Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes (Versiegelung) stehen von Seiten der Gebr. Kemmerich GmbH oder Stadt Attendorn keine Flächen zur Verfügung. Gem. Landschaftsgesetz und in Absprache mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe werden wie in anderen Fällen auch Ausgleichszahlungen geleistet. Die Höhe der Ausgleichszahlungen werden dabei berücksichtigen, dass die Erweiterungsfläche eine Fläche beansprucht, die nicht nur als öffentliche Grünfläche, sondern auch (überlagernd) als Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

Es ergibt sich folgende ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

10.1. nicht durchführbarer Ausgleich gem. bisheriger Bebauungsplanfestsetzung

m ²	Aufwertungsfaktor	Biotopwertpunkte
315	+ 2	630

10.2. erforderlicher Ausgleich aufgrund des durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet Askay“ ausgelösten Eingriffes

10.2.1. Bestand

m ²	Nutzung	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
200	Grünfläche	5	1.000
125	Weg	3	375
115	Grünfläche	5	575
110	Weg	3	337
205	Pflanzfläche	5	1.025
755	gesamt	-	3.305

Gem. Festsetzung des rechtskräftigen o.g. Bebauungsplanes und dem aktuellen Bestand entsprechend hat das Plangebiet eine heutige ökologische Wertigkeit von 3.305 Biotopwertpunkten.

10.2.2. Planung

m ²	Nutzung	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
200	Weg	3	600
125	Pflanzfläche	5	625
115	Pflanzfläche	5	575
110	Baufläche	0	0
205	Baufläche	0	0
755	gesamt	-	1.800

Nach Realisierung der planzulässigen Bauvorhaben ergibt sich eine ökologische Wertigkeit des Plangebietes von nur noch 1.800 Biotopwertpunkten. Dies bedeutet ein Defizit von 1.505 Biotopwertpunkten.

10.2.3. Gesamtdefizit

Das Gesamtdefizit errechnet sich aus dem Defizit aufgrund des nicht zu verwirklichenden Ausgleichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Höhe von 630 Biotopwertpunkten zzgl. des Defizits aufgrund der Inhalte der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet Askay“. Es beträgt 2.135 Biotopwertpunkte.

11. Entwurfskomponenten

Neben der Erweiterung der überbaubaren Fläche und der damit verbundenen Verlagerung der angrenzenden Wegefläche ist die Reduzierung/Staffelung der zulässigen Wandhöhe von städtebaulicher Bedeutung. Die von 10 m über 15 m bis zu 18 m zulässige Wandhöhe gibt dabei ein gestaffeltes Höhenniveau wieder, das die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zumindest etwas mildert.

12. Auswirkungen

Auswirkungen werden sich neben der zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden auf eine leicht erhöhte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie auf eine möglicherweise geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens beziehen. Die bestehenden Straßen sind dabei allerdings in der Lage, diese erhöhte Verkehrsmenge zu bewältigen.

13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits gesichert.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf freiwilliger Basis vollzogen.

15. Hinweise

1. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Altbergbau

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

4. Sonderlandeplatz Attendorn-Finntrop

Nordöstlich des Plangebietes liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Finntrop der Sonderlandeplatz Attendorn-Finntrop. Er ist gemäß der Richtlinien für die Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Landeplätzen für Flugzeuge vom 25.09.1968 (NFL I -278/68) der Kategorie 3 zuzuordnen. Die genannte Richtlinie ist zu beachten. In die innere Hindernisbegrenzungsfläche dürfen danach Bauwerke, Dachflächen, Dachaufbauten, Kräne, Gerüste und sonstige mobile oder feststehende bauliche Anlagen oder Geräte mit einer Höhe von mehr als 20,0 m (gemessen ab der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche) nur nach Absprache mit der Bezirksregierung Münster, Luftfahrtbehörde, und dem Flugplatzbetreiber eingesetzt werden.

16. Verfahrenshinweise

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat gem. § 1 Abs. 8 BauGB in der Sitzung am 07.05.2008 den Beschluss zur Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 51 „Industriegebiet Askay“ gefasst, den Entwurf und die Begründung gebilligt und vorbehaltlich des Ergebnisses der Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet Askay“, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Attendorn, 27.05.2008

Der Bürgermeister:

(Alfons Stumpf)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat gem. § 13 BauGB in der Sitzung am 07.05.2008 die Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.
3. Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet Askay“ hat nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am 06.08.2008 Rechtskraft erlangt.

Attendorn, 02.09.2008

Der Bürgermeister:

(Alfons Stumpf)