

## **Begründung** **zur 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes** **Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“**

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtliche Grundlagen .....	2
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	3
3. Beschreibung des Änderungsbereiches .....	4
4. Beschreibung der Umgebung des Änderungsbereiches.....	4
5. Anlass und Ziel der Änderung .....	4
6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
7. Planungsinhalt.....	6
8. Immissionsschutz .....	11
9. Natur- und Landschaftsschutz.....	12
10. Klima- und Umweltschutz .....	13
11. Artenschutz.....	15
12. Ver- und Entsorgung.....	15
13. Auswirkungen der Änderung.....	15
14. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung .....	15
gem. § 1 Abs. 7 BauGB .....	15
15. Örtliche Bauvorschriften .....	16
16. Hinweise.....	16
17. Verfahrenshinweise .....	18

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet (ABK)

Anlage 2: Gegenüberstellung aktuelles Planungsrecht - geplante Bebauungsplanänderung

Anlage 3: Gutachterliche Untersuchung, Schallschutzprognose vom 07.03.2023

Verfahrensstand: Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Begr\_37.Aend\_BP\_18\_IG\_Ennest\_Offenlage

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ wird auf der Grundlage der folgend genannten Rechtsgrundlagen erstellt:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung

Den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wird entsprochen. Durch die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ nicht berührt. Es besteht weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen und Störfallanlagen gemäß der Seveso-III-Richtlinie.

## 2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ und beinhaltet Teilbereiche der 10. vereinfachten und 3. formellen Änderung. Das Zentrum der Hansestadt Attendorf befindet sich südwestlich in ca. 1,8 km Entfernung. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Attendorf, Flur 39, mit den Flurstücken 257, 253 und 221.

Der Änderungsbereich wird im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Langen Acker“ begrenzt. Im Westen und Osten grenzt der Änderungsbereich an die bereits bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 182 (Mühlenschlader Straße 9, Wohnhaus mit Nebenanlagen) und 256 (Zum langen Acker 8, Trockenbau Müller GmbH) an. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an das Flurstück 225 (Grünland) an, welches landwirtschaftlich genutzt wird.

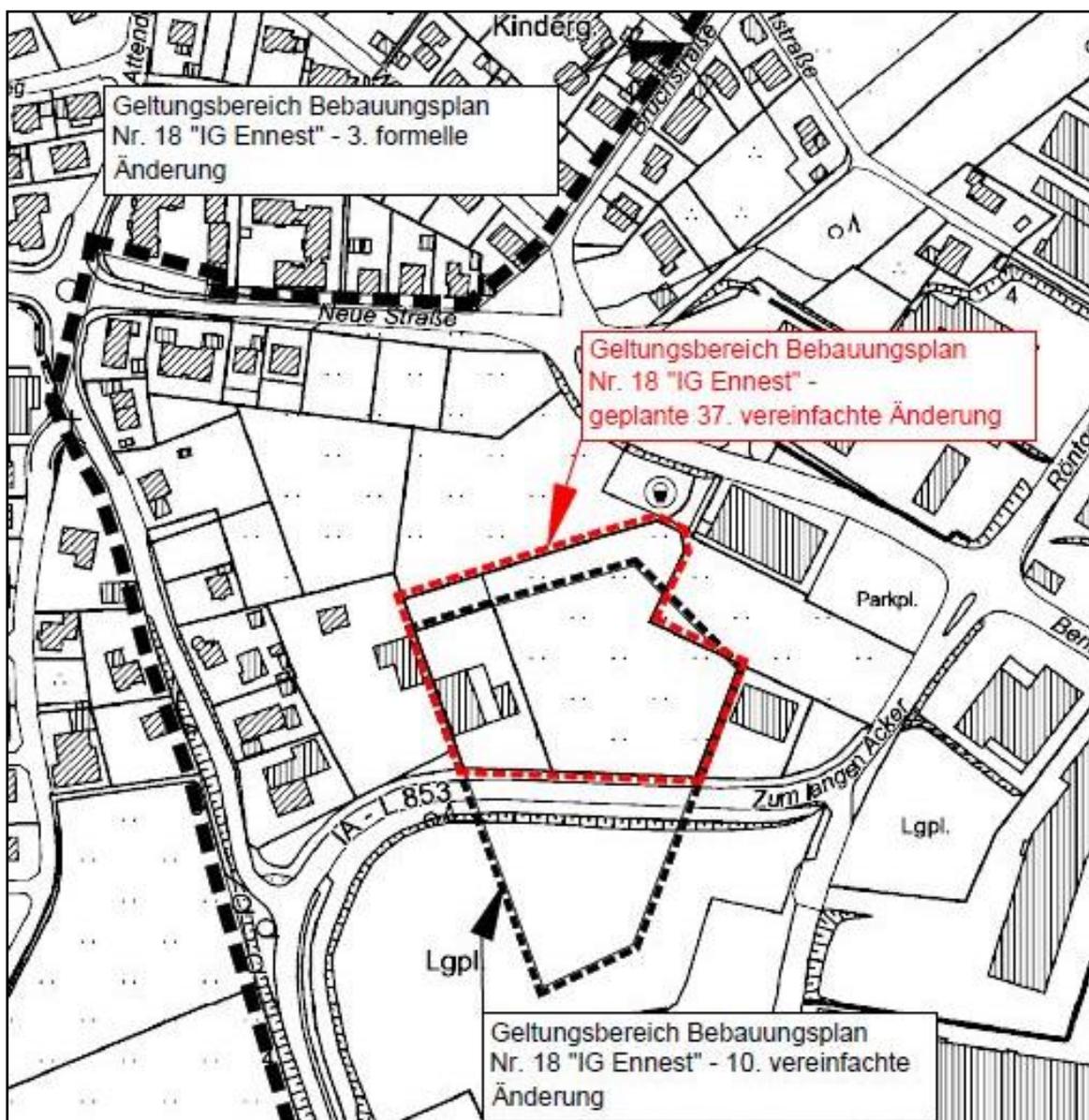


Abbildung 1: Änderungsbereich (rot) im Bebauungsplan Nr. 18 „IG Ennest“ maßstabslos, Quelle: Hansestadt Attendorf

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### **3. Beschreibung des Änderungsbereiches**

Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 10.831 m<sup>2</sup>. Der östliche Teilbereich des unbebauten Flurstückes 257 wird derzeit als Grünland bzw. (Mäh-)Wiese landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die westlich angrenzenden Flurstücke 253 und 221 sind bereits bebaut und werden gewerblich mit einer Lagerhalle für Baumaschinen und einem Anbau mit Sozialräumen durch die Kurt Schmelzer GmbH (Tiefbauunternehmen) genutzt. Der Außenbereich im Norden dient als Lagerfläche für Schuttgut für das o.g. Unternehmen.

Topografisch zeichnet sich das Ursprungsgelände durch eine leichte Hanglage aus, bei der das unbebaute Gelände (Flurstück 257) in Richtung Nordosten auf einer Länge von ca. 110 Metern um ca. 2,5 Meter abfällt. Der westliche Teilbereich des Flurstückes 257 ist bereits angeschüttet worden, sodass das Ursprungsgelände ausgehend von der Straße „Zum Langen Acker“ hin zum geplanten Lärmschutzwall und dem bestehenden Betrieb (Flurstück 253) zu Gunsten der Betriebserweiterung der Firma Kurt Schmelzer GmbH ausgeglichen wurde. Die Höhe über NHN beträgt nach der Aufschüttung ca. 301 Meter und befindet sich somit auf Straßenniveau.

### **4. Beschreibung der Umgebung des Änderungsbereiches**

Die umgebenden Flächen des Plangebietes sind alle Teil des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ und weisen eine heterogene Bebauung und Nutzungsstruktur auf. Die östlich und südlich angrenzenden Bereich sind geprägt durch gewerbliche Nutzungen, die zum Teil nicht störendes Gewerbe sowie Lager- und Parkplatzflächen beinhalten. Der westliche und nördliche Bereich wird durch die „Mühlenschlader Straße“ und „Neue Straße“ begrenzt und ist neben der landwirtschaftlich genutzten Freifläche überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Discounter an.

### **5. Anlass und Ziel der Änderung**

Im Änderungsbereich sind Flächen als Dorfgebiet (MD), Teilflächen für Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ISA = Immissionschutzanlage) festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes sind sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Insbesondere die Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten) und das Dorfgebiet spiegeln die Sicherung des damaligen Bestandes (Lagerhalle für land- und forstwirtschaftliche Geräte) inmitten öffentlicher Grünflächen und die baulichen Ziele zum Zeitpunkt der Planaufstellung wieder.

Eine Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung der bestehenden Festsetzungen besteht nicht mehr. Die Nachfrage nach Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist bereits an anderer Stelle in Ennest im Bereich „Ritterlöhstraße“ und der Straße „Biekegang“ gedeckt worden. Die Lagerhalle zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten wurde aufgegeben und abgerissen.

Aus heutiger Sicht stellt sich die Entwicklung der Fläche durch die bereits angrenzenden gewerblichen Nutzungen anders dar. Es ergibt sich die Möglichkeit, der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen und mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen einen Lückenschluss zwischen den bereits bestehenden Betrieben entlang der Straße „Zum Langen Acker“ zu erzielen. Der fortlaufende Immissionsschutz soll in Zukunft durch die Herstellung eines Lärmschutzwalls geleistet werden.

## **6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

### **Landesentwicklungsplan**

Die Hansestadt Attendorn stellt im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums dar. Der Planbereich wird als Siedlungsbereich dargestellt. Den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW wird mit der 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ entsprochen.

### **Regionalplan**

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein in einer Neuaufstellung. Gemäß dem rechtsgültigen Bestandsplan und dem Entwurf vom November 2020 ist das Plangebiet Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Das angestrebte Vorhaben widerspricht nicht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn (2020) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Das angestrebte Gewerbegebiet widerspricht nicht den Grundzügen des Flächennutzungsplanes und kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche (G) entwickelt werden. Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, liegt demnach nicht vor.

### **Denkmalschutz**

Gemäß dem Schreiben vom 01.12.2022 bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe keine Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

### **Starkregenrisikomanagement**

Teilbereiche des geplanten Lärmschutzwalls sind im Nordosten gemäß der Risikobewertungskarte - die Niederschläge von 90 mm in einer Stunde kartiert (Stand: Januar 2022) - potenziell betroffen. Eine besondere Überflutungsgefährdung liegt für das Plangebiet nicht vor, jedoch können sich die prognostizierten Fließgeschwindigkeiten durch die Neuversiegelung von Flächen und den Bau des Lärmschutzwalles verändern.

Sonstige übergeordnete Planungen oder zu berücksichtigende Fachplanungen bestehen nicht.

## **7. Planungsinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### 7.1.1 Festsetzung

Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO.

#### **Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

3. Tankstellen

**sind nicht zulässig.**

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

4. Anlagen für sportliche Zwecke

**sind ausnahmsweise zulässig.**

#### **Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

#### **Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO**

3. Vergnügungsstätten.

**sind nicht zulässig.**

## **Ziel**

Ziel ist es, der bestehenden Nachfrage nach Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe entlang der Straße „Zum Langen Acker“ gerecht zu werden und somit einen Lückenschluss zwischen den bereits gewerblich genutzten Flächen zu erlangen. Durch die o. g. Festsetzungen wird dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen. Es sollen Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht erheblich belästigen, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Generalisierende Voraussetzungen für die Einordnung unter die „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ können im Vorfeld nicht getroffen werden. Die Zulässigkeit hat sich an den konkreten Gegebenheiten, Betriebsabläufen und an städtebaulichen Erforderlichkeiten der ansiedlungswilligen Unternehmen zu messen. Um dem Trennungsgrundsatz

gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen, ist unter anderem eine Fläche für einen vorsorglichen Immissionsschutz in Form eines begrünten Lärmschutzwalles vorgesehen. Diese aktive Maßnahme trägt zu einer konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung bei.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Tankstellen – sind nicht zulässig, da zum einen von derartigen Nutzungen eine erhöhte Lärmbelastung für die umliegende Wohnbebauung ausgeht und zum anderen durch die Nutzung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Straße „Zum Langen Acker“ zu rechnen ist. Des Weiteren führt dies Nutzung zu einer permanenten Überquerung des dortigen Fuß- und Radweges. Eine derartige Nutzung ist bereits auf anderen Flächen im Stadtgebiet – mit entsprechenden Betriebszeiten tagsüber und nachts - vorgesehen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke – werden auf den Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkt, sodass in Abhängigkeit von der Art und Größe über die Verträglichkeit entschieden werden kann. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Vergnügungsstätten – sind nicht zulässig, da diese Nutzung ein hoher Störungsgrad hinsichtlich Lärm, und steigender Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung darstellt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### 7.2.1 Festsetzung

#### **Grundflächenzahl (gemäß §§ 17 und 19 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO für GE-Gebiete von 0,8 festgesetzt.

#### **Geschossflächenzahl (gemäß §§ 17 und 20 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem Höchstmaß von 2,0 festgesetzt.

#### **Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)**

Als Höchstgrenze wird die maximale First- bzw. Attikahöhe baulicher Anlagen auf  $\leq 12,00$  m festgesetzt.

#### **Ziel**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den bereits zulässigen Werten der bestehenden und direkt angrenzenden Gewerbeflächen. Die Grundflächenzahl richtet sich nach den Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine für ein Gewerbegebiet entsprechende Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet.

Die Festsetzungen zur maximalen First-, bzw. Attikahöhe baulicher Anlagen orientiert sich an den bereits vorhandenen Maßstäben der zulässigen Höhenentwicklung von Gewerbebetrieben in der Umgebung.

### **7.3 Bauweise, Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### 7.3.1 Festsetzung

#### **Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

#### **Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusätzlich nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

#### **Ziel**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird notwendig, da weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise zielführend sind. Die ist zum einen durch den vorhandenen grundständigen Bestand (Flurstück 221) und zum anderen durch eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung bedingt. Bereits im Vorfeld sollen Betriebserweiterung über 50 Meter durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht werden.

Aus städtebaulichen Gründen beginnt die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Straße „Zum Langen Acker“ in einem Abstand von 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie. Diese Festsetzung dient der visuellen Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes.

### **7.4 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

#### 7.4.1 Festsetzung

Es werden Flächen für besondere Anlagen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ zur Vorkehrung von schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Kuppelhöhe von 304 m üNHN festgesetzt.

#### **Ziel**

Durch die 37. vereinfachte Änderung werden die Immissionsschutzanlagen (ISA-Flächen) überplant und somit der räumliche Abstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet sowie dem geplanten Gewerbegebiet verringert. Auf einer Länge von ca. 118 Meter ist ein Lärmschutzwall mit einer Kuppelhöhe von mindestens 304 m üNHN zu errichten. Durch die Festsetzung wird dem vorsorglichen Immissionsschutz für die bestehende Wohnbebauung sowie für zukünftige

Flächenentwicklungen nördlich des Walls Rechnung getragen. Zusätzlich soll der Lärmschutzwall beidseitig gemäß Pflanzliste und Pflanzschema beidseitig bepflanzt werden und somit eine optische Abschirmung in Richtung der Wohnbebauung und der Freifläche im Norden erzielt werden.

### **7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

#### 7.5.1 Festsetzung

##### **Pflanzfläche A – Pflanzstreifen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Langen Acker“ wird ein 1,50 Meter breiter Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit entsprechenden Maßnahmen zur Bepflanzung und sonstiger zulässiger und nicht zulässiger Nutzung festgesetzt.

Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ab 3 Meter laufender Pflanzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste „Bäume I“ zu pflanzen. Ab 10 Meter laufender Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste „Bäume I“ zu pflanzen.

Des Weiteren sind auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche pro laufende 1,50 Meter Pflanzfläche ein Strauch aus der Pflanzliste „Sträucher I“ zu pflanzen. Jede darüber hinaus entstehende Restfläche ist als 1,50 Meter Pflanzfläche anzurechnen. Ab 2 Sträuchern sind mindestens 2 verschiedene Arten aus der Pflanzliste „Sträucher I“ zu wählen.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass diese für Grundstückszufahren und –zuwegungen an beliebiger Stelle unterbrochen werden darf. Die Breite der Unterbrechung hat sich auf das für die Grundstückszufahrt und -zuwegung notwendige Maß zu beschränken.

Weiter wird festgesetzt, dass die Anlagen von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstige versiegelte Flächen innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig ist.

Die Anpflanzungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten, spätestens aber in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu vollziehen.

##### **Hinweise zur Pflanzfläche A:**

Die laufenden Meter Pflanzfläche bemessen sich pro Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie „Zum Langen Acker“. Für die Berechnung der Anzahl der innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die laufenden Meter Pflanzfläche abzüglich der notwendigen Grundstückszufahrten maßgeblich. Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind zu beachten.

Hinweise zur Pflanzauswahlliste Sträucher:

Folgende Sträucher aus der Pflanzauswahlliste sind als leicht giftig bzw. giftig einzustufen:

Pflanzauswahlliste Strauch

- |   |   |
|---|---|
| <u>leicht giftig</u>                      | <u>giftig</u>                           |
| ▪ Forsythia, Forsythia intermedia         | ▪ Bauernjasmin, Philadelphus coronarius |
| ▪ Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus    | ▪ Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus    |
| ▪ Gemeine Traubenkirsche, Prunus padus    |   |
| ▪ Hartriegel, Cornus sanguinea            |   |
| ▪ Schmetterlingsstrauch, Buddleja davidii |   |

**Ziel**

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfüllt sowohl städtebauliche als auch ökologische Funktionen im Plangebiet. Durch die Pflanzfläche soll eine Eingrünung des Planbereiches parallel zur Straße „Zum Langen Acker“ erzielt werden. Die reduzierte Breite der Pflanzfläche ergibt sich aus den bereits bestehenden und genehmigten Pflanzstreifenbreiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Der notwendige Abstand der zukünftigen Bebauung zur Straße hin (Pufferzone) wird durch die Baugrenze, welche sich in einem Abstand von 5,00 Meter parallel zur Straße befindet, weiterhin gewährleistet.

Die Herstellung von baulichen Anlagen oder sonstigen teilversiegelten oder versiegelten Flächen innerhalb der Pflanzfläche widersprechen den Grundsätzen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sind somit unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen nach den Vorgaben der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften.

Die Pflanzmaßnahmen im Pflanzstreifen **A** stellen keine Ausgleichspflanzungen im Sinne des § 1a (3) BauGB dar.

## 7.5.2 Festsetzung

Pflanzfläche **B - Lärmschutzwall** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die überlagernd auf dem Lärmschutzwall dienenden Flächen zum vorsorglichen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, festgesetzt.

Diese Pflanzmaßnahmen stellen gleichzeitig Ausgleichmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB dar und sind der Inanspruchnahme von Flächen des geplanten Gewerbegebietes (versiegelte Flächen) und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet.

Auf dem Lärmschutzwall sind 10 Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 20 Meter in Reihe gemäß festgesetzten Pflanzschema und dazugehöriger Pflanzliste „Bäume II“ und angegebener Pflanzqualität zu pflanzen.

Auf dem Lärmschutzwall ist beidseitig der Kuppel die Anpflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzschema, Pflanzliste „Sträucher II“ und dazugehöriger Pflanzqualität vorgesehen. Diese sind je Wallseite doppelreihig mit 80 Sträuchern je Reihe anzupflanzen.

Eine vollflächige Böschungseinsaat mit (Untersaat) dient dabei anschließend, den Eindruck eines vollständig begrünten Walls zu erzielen. Die genaue Saatmischung ist Teil des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages.

### **Ziel**

Die Pflanzfläche **B** dient der Eingrünung des Lärmschutzwalls und entspricht somit dem Grundsatz der Gesamteingrünung von Gewerbe- und Industriegebieten in Attendorf. Durch die Begründung wird ein Beitrag zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild geleistet und das Plangebiet in Richtung der Wohnbebauung abgeschirmt. Der ökologische Ausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen kann zum Teil durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalles vor Ort geleistet werden (Vgl.: Nr. 9 – Bilanzierung der Biotopwerte).

## **8. Immissionsschutz**

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen die eine geplante Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Einwirkungsbereich lärm-sensibler (Wohn-) Nutzungen verträglich umsetzbar ist und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Folge geleistet wird.

In der Anlage – Gutachterliche Untersuchung, Schallprognose - zur Begründung vom 07.03.2023 wurden anhand projektbezogener Unterlagen die Auswirkungen der zu erwartenden Schallimmissionen in Bezug auf die umliegenden Gebiete berechnet und ausgewertet. Die Bewertung basiert auf einer Maximalbelastung „Worst-Case“-Ansatz ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (geplanter Lärmschutzwall).

Das Ergebnis der Schallprognose zeigt, dass die Immissionsrichtwerte bei allen angesetzten Immissionsorten tagsüber sowie nachts weit unterschritten werden. Der Lärmschutzwall bildet hierbei lediglich einen vorsorglichen Immissionsschutz.

Die genauen Untersuchungsergebnisse sind der Anlage 3 zur Begründung – Gutachterliche Untersuchung, Schallprognose - zu entnehmen.

## 9. Natur- und Landschaftsschutz

In der 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Der unbebaute Teil des Plangebietes (Flurstück 257) ist derzeit vorwiegend als Grünland geprägt, sodass durch die Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff. BNatSchG zu erwarten ist. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches wird im Zuge einer Bebauungsplanänderung die Sicherstellung eines ökologischen Ausgleiches erforderlich. Der zu leistende Ausgleich wird an Hand der folgenden Ausgleichsberechnung basierend auf einem Biotopwerteverfahren neu ermittelt (Tabellen A und B).

### Bilanzierung der Biotopwertpunkte

In der Tabelle B ergeben sich die Flächengrößen aus den künftig versiegelbaren Flächen (Gewerbeflächen) gemäß der Festsetzung einer GRZ von 0,8 sowie aus den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße „Zum Langen Acker“.

Tabelle A Biotopwertpunkte vor dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengrößen in m <sup>2</sup>	Wertigkeit	Biotopwertpunkte (BTW)
3.4 Intensivwiese,- weide, geringes Artenreichtum	4.080 + 2.497	3	12.240 + 7.491
<b>Summe</b>	6.577		<b>19.731</b>

Tabelle B Biotopwertpunkte nach dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengrößen in m <sup>2</sup>	Wertigkeit	Biotopwertpunkte (BTW)
1.1 Versiegelte Flächen	3.264 + 1.997,60 = 5.261,60	0	0
1.3 Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen	785 + 437,40 = 1.222,40	1	785 + 437,40 = 1.222,40
Neuanlage Pflanzstreifen	31 + 62 = 93	6	186 + 372 = 558
<b>Summe</b>			<b>1.780,40</b>

Durch die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von **-17.950,60** Biotopwertpunkten ohne kalkulierte Ausgleichsmaßnahmen. Das auszugleichende Gesamtdefizit teilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücke gemäß dem Grundstücksteilungsvorschlag auf:

- Auf dem Flurstück Gemarkung Attendorn, Flur 39, mit den Flurstücken 257 – mit ca. 4080m<sup>2</sup> entsteht ein Defizit von – **11.269** Biotopwertpunkten.
- Auf dem Flurstück Gemarkung Attendorn, Flur 39, mit den Flurstücken 257 – mit ca. 2.497m<sup>2</sup> entsteht ein Defizit von – **6.681,60** Biotopwertpunkten.

#### Ausgleichsmaßnahme - Pflanzfläche B - Lärmschutzwall

Die ökologische Ausgleichsmaßnahme Pflanzfläche B – Lärmschutzwall wird mit einer Biotopwertigkeit von 8 Punkten auf einer Wallfläche von ca. 1409 m<sup>2</sup> kalkuliert, sodass ein ökologischer Ausgleich von **+ 11.272** Biotopwertpunkten vor Ort geleistet werden kann.

Der noch verbleibende ökologische Ausgleich von **6.678,60** Ökopunkten soll durch den Erwerb von Biotopwertpunkten aus Ökokonten sichergestellt werden.

#### Sicherung des ökologischen Ausgleiches

Die Sicherung des ökologischen Ausgleiches erfolgt über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Eigentümern.

### **10. Klima- und Umweltschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung besonders zu berücksichtigenden Belange des Klima- und Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ nicht erheblich beeinträchtigt. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie mit den Belangen des Umweltschutzes und den ergänzenden Vorschriften des Klimaschutzes in der Bebauungsplanänderung umgegangen wird.

#### **Klimaschutzklausel zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB**

##### a) Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge

Die unter Punkt a) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben betroffen. Es werden jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen hervorgerufen. Es wurden klimarelevante Festsetzungen getroffen um, die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Boden, Fläche und Wasser zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vor Ort zu kompensieren. Neben festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort sind insbesondere klimaresiliente Arten in den Pflanzlisten mit aufgenommen worden.

##### b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

Die unter Punkt b) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 tangiert. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

In Bezug auf erwartbare Schallimmissionen sind vorsorgliche Maßnahmen durch die geplante Errichtung eines Schallschutzwalls getroffen worden. Zu erwartende Auswirkungen sind durch eine Schallprognose gutachterlich geprüft worden (Vgl.: Nr. 8 – Immissionsschutz). Von negativen Auswirkungen kann daher nicht ausgegangen werden.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die unter Punkt d) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die unter Punkt e) aufgelisteten Belange in Bezug auf Emissionen wurden gutachterlich geprüft. Von einem nicht sachgerechten Umgang mit Abfällen kann nicht ausgegangen werden.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien (beispielsweise Strahlungsenergie) durch das Anbringen von Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet möglich. Die weitere effiziente Nutzung von Energie (Energiekonzept) gilt es in Verantwortung der Eigentümer zu prüfen.

g) Landschaftsplan

Die unter Punkt g) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Im Landschaftsplan Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ des Kreises Olpe liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

h) Erhaltung der Luftqualität in Gebieten, in denen festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die unter Punkt h) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Die festgesetzten Immissionsrichtwerte nach EG/EU-Recht werden durch das Planvorhaben nicht tangiert. Dies gilt ebenso für die Regelungen im Bundesimmissionsschutzgesetz zur Luftreinhaltung.

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach a-d

Die unter Punkt i) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

j) Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nach a-d, i

Die unter Punkt j) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Mit negativen Klima- und Umweltauswirkungen wird nicht gerechnet.

## **11. Artenschutz**

Das Landesamt für Natur-, Umwelt-, und Verbraucherschutz in NRW (LANUV) bewertet Vorkommen von "planungsrelevanten" Arten in NRW in Form von Messtischblättern aus. Die Liste der planungsrelevanten Arten (Messtischblatt 4813, Quadrant 3 "Attendorf"), bezogen auf alle Lebensraumtypen, führt insgesamt 26 Vogelarten und eine Säugetierart auf. Weitere Tierarten sind nicht betroffen.

Mit negativen Auswirkungen für planungsrelevante Arten wird nicht gerechnet, da für die Vogelarten und die Säugetierart durch das Planvorhaben keine Lebensraumstrukturen zerstört werden. Die Ausgleichsmaßnahme - Pflanzfläche B (Bepflanzung Lärmschutzwall) wirkt sich positiv auf die Arten aus und bildet neue Habitatstrukturen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Dieses Kapitel beschreibt die Konzeptionen zur technischen Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Trinkwasser, anfallende Abwässer) der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung. Das Plangebiet ist derzeit nicht hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Frischwasser sowie mit der Entsorgung von Abwasser erschlossen.

### 12.1 Versorgung

#### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Wasserbeschaffungsverband Ennest (WBV Ennest) gesichert werden.

#### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist mit 96m<sup>3</sup>/h gegeben.

#### Strom

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG gesichert werden.

### 12.2 Entsorgung

#### Abwasser

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) innerhalb der Straße „Zum Langen Acker“.

## **13. Auswirkungen der Änderung**

Auswirkungen der Änderungen ergeben sich in ökologischer Hinsicht (siehe Punkt 9).

## **14. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB**

- folgt -

## **15. Örtliche Bauvorschriften**

### Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften werden in Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW wiedergegeben. Es wird zwischen Regelungen zu folgenden Bereichen unterschieden: Höhe und Material von Einfriedungen, Dachform und Dachneigung sowie Farben der Dacheindeckung. Die festgesetzten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“. Die Inhalte der Satzung sind auf der Urkunde der 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wiedergegeben.

## **16. Hinweise**

### 16.1 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 liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

### 16.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### 16.3 Baugrund

Der Untergrund des Plangebietes wird von verkarstungsfähigem Kalkstein gebildet, so dass typische Karsterscheinungen, z. B. Erdfälle, nicht ausgeschlossen werden können. Die vom Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld empfohlene objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse obliegt den späteren Bauherren.

#### 16.4 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### 16.5 Altbergbau

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

## 17. Verfahrenshinweise

### 17.1 Beschluss zur Aufstellung

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **05.09.2022** gem. § 1 (8) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

### 17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom **XX.XX.XXXX** bis einschließlich **XX.XX.XXXX** stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **XX.XX.XXXX** gebeten worden, bis zum **XX.XX.XXXX** ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

### 17.3 Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest" als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

#### 17.4 Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **XX.XX.XXXX** überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

#### 17.5 Rechtskraft

Die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ hat am **XX.XX.XXXX** gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)