

25 vÄ 18 IG Ennest

Begründung vom 25.07.2004

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852).

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	4
8.	Planungsinhalt.....	4 - 5
9.	Immissionsschutz	5
10.	Natur und Landschaftsschutz	5
11.	Entwurfskomponenten	5
12.	Auswirkungen	5
13.	Ver- und Entsorgung	5
14.	Bodenordnung	5 - 6
15.	Hinweise.....	6
16.	Verfahrenshinweise.....	6 - 7

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 25. vereinfachten Änderung befindet sich im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest". Von der Planänderung betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 150 u. 24 (tlw.).

2. Beschreibung des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich grenzt unmittelbar westlich an die Röntgenstraße, nördlich an die Benzstraße sowie östlich an die Siemensstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 150 das Betriebsgebäude der Fa. Gebrüder Bruse KG. Die Fa. Bruse KG produziert Sanität-, Absperr- und Sonderarmaturen. Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil bereits durch Produktionshallen sowie Bürogebäude und sonstige bauliche Anlagen bebaut und industriell genutzt. Die Fa. Bruse KG war einer der ersten Unternehmen, die sich an diesem Standort angesiedelt hat.

Unmittelbar vor der südlichen Fassadenseite des bestehenden Produktionsgebäude verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Attendorn. Entlang der straßenzugewandten Grundstücksseiten des Betriebsgeländes ist eine durchgängiger Pflanzstreifen festgesetzt, der Bestandteil der Durchgrünung des gesamten Industriegebietes Ennest ist. Im Bereich der Benzstraße sind parallel des Pflanzstreifens öffentliche Parkplätze, die Bestandteil der Verkehrsfläche sind, angelegt. Die öffentl. Verkehrsfläche liegt auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 24 (tlw.). Ein großer Teil der Pflanzfläche ist bereits heute durch Zufahrtsbereiche unterbrochen. Dies ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Die verbleibende nicht bebaute Grundstücksfläche gehört als Lager- und Stellplatzfläche zum Betriebsgrundstück.

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Industriegebietes Ennest. Dementsprechend sind die angrenzenden Grundstücke ebenfalls industriell genutzt. In östliche Richtung schließt sich dem Industriegebiet Ennest der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Askay" sowie südlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Schilde III" an. Beide Planbereich sind bzw. werden zukünftig ebenfalls gewerblich bzw. industriell genutzt. Der nördliche Bereich des Industriegebietes Ennest wird durch die ehemalige Landstraße (L 853) begrenzt. Dem schließt sich fortführend die offene Landschaft sowie die Ortslage Milstenau an. Westlich grenzt die Ortslage Ennest und der Bereich Osterschlah an das Industriegebiet Ennest. In diesen Bereichen findet überwiegend Wohnnutzung statt.

4. Rechtliche Grundlagen

Die Inhalte der 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wurden auf der Grundlage...

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96),

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch die Achte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2323),

der 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW Sr. 769),

des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2334),

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350),

... hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn in der Sitzung am 24.03.2004 die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der hier begründeten 25. vereinfachte Bebauungsplanänderung ist Teil eines längst vorhandenen Industriegebietes, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Übergeordnete Planungen sowie Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Zielen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

6. Planungserfordernis

Wesentlicher Inhalt der 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche und dadurch Verschiebung des Pflanzstreifens sowie die Verlegung des Leitungsrechtes.

Die Fa. Gebr. Bruse KG mit Sitz im Industriegebiet Ennest, Benzstraße 19, plant in Ergänzung des Gebäudebestandes und somit zur besseren Abwicklung der Be- und Entladung auf einer Länge von ca. 47 m und einer Breite von ca. 7 m eine "bauliche Erweiterung" vor der südlichen Fassadenseite des Betriebsgebäudes (s. Anlage 2 und 3). Das bauliche Konzept sieht einen in Höhe und Dachform an das Bestandsgebäude angepassten Bereich für das Be- und Entladen von LKWs vor. Die aus Richtung Röntgenstraße kommenden Fahrzeuge sollen in den dann neu geschaffenen Gebäudevorbereich einfahren, um aus dem Lagerbereich des Hauptgebäudes be- und entladen zu werden. Die Ausfahrt der Fahrzeuge erfolgt über die vorhandene Zufahrt in Richtung Benzstraße. Ein rückwärtiges Rangieren auf die Röntgenstraße wird dadurch ausgeschlossen.

Der geplante Anbau an das Hauptgebäude setzt die Erweiterung der Baugrenze in südwestliche bzw. östliche Richtung und damit zusammenhängend die Verschiebung des unmittelbar parallel der Baugrenze festgesetzten Pflanzstreifens voraus.

7. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den unter Pkt. 6 genannten Anbau zu schaffen.

Aufgrund der logistisch notwendigen Anbindung des geplanten Be- und Entladebereiches an die südliche Fassadenseite des Bestandsgebäudes ist es notwendig, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Da der durch das Bauvorhaben berührte Grünstreifen entlang der Benzstraße fortgeführt wird und durch den Wegfall der öffentlichen Parkplätze kein Mangel entsteht, bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken gegen die 25. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest".

8. Planungsinhalt

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist, den Pflanzstreifen, um weiterhin eine durchlaufende Eingrünung der gewerblichen Grundstücke fortzuführen, parallel der Baugrenze in Richtung Benzstraße zu verschieben und dadurch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche zu erzielen.

In Richtung "Röntgenstraße" wird der Pflanzstreifen nur geringfügig reduziert. Die geplante Änderung setzt entgegen der rechtskräftigen Fassung, wo sich der Pflanzstreifen teilweise auf 3 m verzüngt, in der Fassung der 25. vereinfachten Änderung nun einen durchgängig 5 m breiten Pflanzstreifen fest. Durch das geplante Bauvorhaben entstandene Eingriff wird durch den parallel verschobenen 5 m breiten Pflanzstreifen ausgeglichen. Der Pflanzstreifen ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" als Gestaltungselement des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt worden. Da dieser durch das geplante Bauvorhaben nicht entfällt, sondern lediglich verschoben und damit fortgeführt wird, bleibt der ursprüngliche Plangedanke weiterhin erhalten.

Die sich aufgrund des Anbaus in Richtung Benzstraße ergebene Erweiterung der überbaubaren Flächen bedingt neben der Verschiebung des Pflanzstreifens die Inanspruchnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Firmengebäude. In dem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich sind zur Zeit parallel des Gehweges öffentliche Parkplätze angelegt. Diese werden durch die vorhandene Zufahrt, die zur Ein- und Ausfahrt von LKW-Verkehren in und aus dem westlichen Gebäudeteil zum Be- und Entladen dient, bereits unterbrochen. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens und Optimierung des Einfahrtsbereiches ist es deshalb sinnvoll, die an der jetzigen Zufahrt gelegenen, öffentlichen Parkplätze zugunsten eines barrierefreien Ausfahrens der LKW-Verkehre aufzuheben. Die Reduzierung bedingt den Wegfall von ca. zwei bis drei öffentlichen Parkplätzen unmittelbar vor dem Firmengebäude, da der ruhende Verkehr der Arbeitnehmer und Besucher der ansässigen Unternehmen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken untergebracht ist, führt die Reduzierung der öffentlichen Stellplätze zu keinem "merkbar" Wegfall. Die für den Anbau notwendige und dadurch der öffentlichen Verkehrsfläche entzogene Fläche wird von der Fa. Gebr. Bruse KG zur Realisierung dieses Bauvorhabens erworben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt unmittelbar entlang der südlichen Gebäudefassade, im Bereich des geplanten Vorhabens, ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Attendorn dar. Dieses Leitungsrecht verläuft in westlicher Richtung fortlaufend, außerhalb des Grundstückes der Fa. Gebr. Bruse KG, innerhalb der Verkehrsfläche "Benzstraße" weiter. Im Anschluss daran verläuft das Leitungsrecht über das angrenzende Grundstück der Fa. Dingerkus in östliche Richtung weiter. In dem festgesetzten Leitungsrecht verlaufen auch die tatsächlichen Kanalleitungen. Der geplante Anbau der Fa. Gebr. Bruse KG überplant jedoch den größten Teil des festgesetzten Leitungsrechtes. Für den Fall einer Sanierung der vorhandenen Kanalleitungen muss die Zugängigkeit weiterhin gesichert bleiben. Um die Zugängigkeit der Fläche im Sinne des Leitungsrechtes weiterhin gewährleisten zu

können, wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Attendorn und der Fa. Gebr. Bruse KG geschlossen. Langfristig wird jedoch eine Verlegung des Leitungsrechtes außerhalb der überbaubaren Flächen und somit den privaten Grundstücken angestrebt. Aus diesem Grund wird das Leitungsrecht in der Fassung der geplanten 25. vereinfachten Bebauungsplanänderung innerhalb des Pflanzstreifens in Richtung Benzstraße verschoben. Dadurch wird bereits jetzt die planungsrechtliche Möglichkeit gesichert im Zusammenhang mit einem Gesamtsanierungskonzept die Kanalleitungen verlegen zu können, ohne erneut eine Bebauungsplanänderung in diesem Bereich durchführen zu müssen.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung, die lediglich zur Überdachung des Be- und Entladebereiches dient, ist mit keiner Zunahme der Immission zu rechnen.

10. Natur und Landschaftsschutz

Da der durch das Vorhaben berührte Grünstreifen entlang der Benzstraße wird weiterhin durchgängig fortgeführt und entgegen der ursprünglichen Fassung von 3 m auf 5 m erweitert. Durch das geplante Bauvorhaben wird der Grundgedanke, den Pflanzstreifen als Gestaltungselement des Orts- und Landschaftsbildes festzusetzen, nicht negativ berührt, sondern fortgesetzt.

11. Entwurfskomponenten

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet sind gegenüber der rechtskräftigen Planfassung in ihrer textlichen Ausgestaltung unverändert. Die wesentlichen Änderungsinhalte führen ausschließlich zu einer zeichnerischen Verschiebung des Pflanzstreifens sowie des Leitungsrechtes.

12. Auswirkungen

Aufgrund der industriellen Prägung und der zentralen Lage des Geltungsbereiches der 25. vereinfachten Änderung hat das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Orts- und Landschaftsbild.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird nicht erhöht. Die Verlegung des Leitungsrechtes innerhalb des Pflanzstreifens ermöglicht der Stadt Attendorn im Rahmen eines Gesamtsanierungskonzeptes diese außerhalb der privaten Grundstücksflächen verlegen zu können. Bis zum Zeitpunkt der Verlegung im Bereich des geplanten Anbaus ist die Gewährleistung der Zugängigkeit durch eine separate vertragliche Vereinbarung, die zwischen der Stadt Attendorn und der Fa. Gebr. Bruse KG geschlossen wird, gesichert.

13. Ver und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Neubaumaßnahme nicht berührt.

14. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen auf freiwilliger Basis in Form eines Flächenerwerbs im Bereich der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Fa. Gebr. Bruse KG. Im Rahmen eines sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Einziehungsverfahrens, werden

die zz. angelegten Parkplätze ersatzlos gestrichen. Der durch die Verschiebung in diesem Bereich neu festgesetzte Pflanzstreifen wird in einer private Grünfläche umgewandelt und durch die Fa. Bruse KG von der Stadt Attendorn erworben.

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 liegen, 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.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Altbergbau

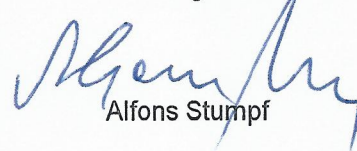
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

16. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Sitzung am 08.03.2004 den Beschluss zur Aufstellung der 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt. Der Beschluss ist am 26.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 13 Satz 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 08.03.2004 die öffentliche Auslegung des Plannentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.04.2004 bis einschließlich 07.05.2004 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange sind parallel am Verfahren beteiligt worden.

Attendorn, 01.04.2004

Der Bürgermeister

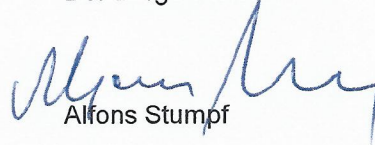


Alfons Stumpf

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 14.07.2004 gem. § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB die 25. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Attendorn, 27.08.2004

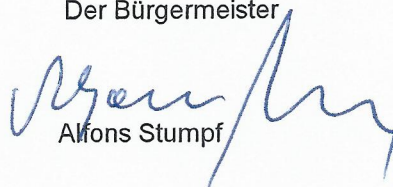
Der Bürgermeister


Alfons Stumpf

4. Der Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in der Fassung der 25. vereinfachten Änderung hat nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2004 Rechtskraft am 25.07.2004 erlangt.

Attendorn, 27.08.2004

Der Bürgermeister


Alfons Stumpf