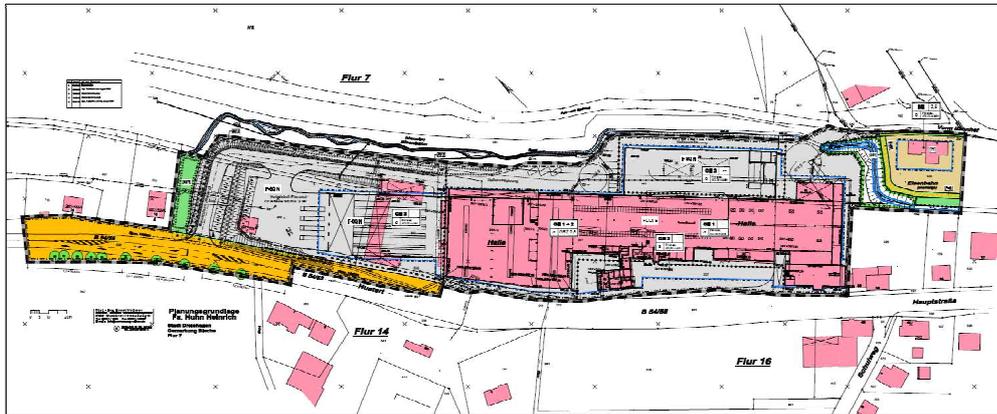




STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Fa. Heinrich Huhn“ mit separatem Vorhaben- und Erschließungsplan in Drolshagen - Hützemert



- **Teil A: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

- **Teil B: Umweltbericht und landschaftspflegerischer Begleitplan**

Bearbeitung im Auftrag:

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

PTB

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL
BIEDENKOPF



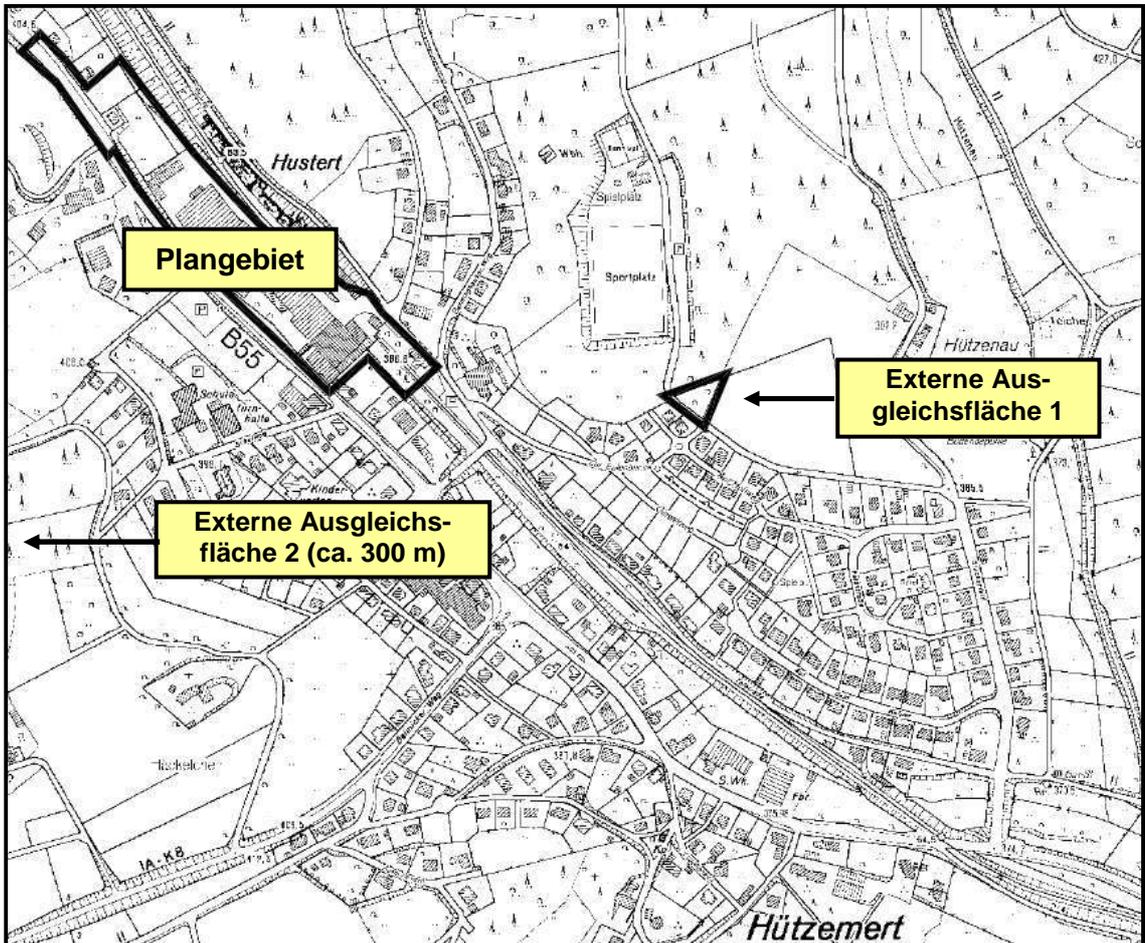
35216 Biedenkopf, Bahnhofstraße 14, Tel.: 03641 983248 Fax: 989383



Die Region um die Stadt Drolshagen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes:



Ausschnitt aus der DGK Ortslage Hützemert:





INHALTSVERZEICHNIS

Das Plangebiet im Raum A 2

Teil A: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Allgemeines A 4

- 1.1 Einleitung und Planungsanlass / Verfahren A 4
- 1.2 Rechtsgrundlagen A 8
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung A 8
- 1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes A 9

2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen A 11

- 2.1 Art der baulichen Nutzung A 11
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung A 13
- 2.3 Lärmschutz A 15
- 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen A 17
- 2.5 Bauweise A 17
- 2.6 Nebenanlagen A 18
- 2.7 Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung A 19

3. Lärmschutz A 23

4. Grünflächen A 24

5. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen, Gewässer, Grünordnung A 24

6. Maßnahmen zur Bodenordnung A 29

7. Kosten A 29

8. Städtebauliche Kalkulation A 29

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen A 30

Teil B: Umweltprüfung und Bericht / Landschaftspflegerische Begleitplanung

B 1

1. Einleitung B 1

- 1a. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes B 1
- 1b. Ziele des Umweltschutzes B 2

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen B 2

- 2.1 Schutzgut Mensch B 2
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen B 3
- 2.3 Schutzgut Boden B 3
- 2.4 Schutzgut Wasser B 4
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima B 4
- 2.6 Schutzgut Landschaft B 5
- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter B 5
- 2.8 Wechselwirkungen B 5

3. Angewandte technische Verfahren zur UP B 5

4. Planalternativen und Nullvariante B 6

5. Monitoring B 6

B 2

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan
und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung B 6 - 15



Teil A

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fa. Heinrich Huhn“ mit separatem VE-Plan in Drolshagen - Hützemert

*Ausfertigung zum Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

1. Allgemeines
- 1.1 Einleitung und Planungsanlass / Verfahrensübersicht

Auf Antrag des Vorhabenträgers Heinrich Huhn GmbH gem. § 12 BauGB wurde am 24.04.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Fa. Heinrich Huhn“ in Drolshagen-Hützemert beschlossen.

Die Firma Heinrich Huhn

Die **HEINRICH HUHN** GmbH & Co. KG blickt zurück auf nahezu ein Jahrhundert Firmengeschichte zurück. Im Jahr 1912 gegründet, verlagerte Heinrich Huhn 1936 die Produktionsstätte von Derschlag nach Drolshagen, wo mit der Herstellung schwerer Pressteile für Bergwerke, die Motorrad- und Automobilindustrie begonnen wurde. Nach dem Krieg erfolgte der Aufbau der automobilen Zulieferung. Nach dem Tod des Firmengründers 1960 erweiterten und modernisierten seine Nachfolger die Fertigung ständig und begründeten damit den anerkannt guten Ruf, den das Unternehmen in Europa auf dem Gebiet der Metallumformtechnik besitzt.

Aktuell sind über 310 Mitarbeiter von der Entwicklung und Konstruktion über Werkzeugbau und Prototypenfertigung bis hin zur Serienfertigung bei der Firma Huhn beschäftigt. Weitere 70 Mitarbeiter sind in Produktion und Werkzeuginstandhaltung in einem slowakischen Tochterwerk tätig.

Mit den Produktionsverfahren Stanz- u. Umformtechnik, Schweißen, Montage- und Fügetechnik, zerspanende Formgebung, Reinigen und Beschichten, werden heute Metallteile und Metallbaugruppen insbesondere für die automotiven Bereiche Antriebsaggre-



gate, Antriebsstrang, Sicherheitssysteme und Interieur gefertigt und zugeliefert. Im Einzelnen sind dies u.a. Motorkomponenten, Trommel- und Scheibenbremskomponenten, Blechteile für Bremskraftverstärker, Getriebe- und Lenksystemkomponenten sowie Gehäuseteile für Airbagsysteme.

Anlass und Zielsetzung des vorhabenbezogenen (vb.) Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Betriebsanlagen sowie die geplante Erweiterung und Neustrukturierung der Firma Heinrich Huhn GmbH + Co. KG, mit Sitz in Drolshagen-Hützemert, bauplanungsrechtlich verbindlich abzusichern. Infolge der Entwidmung der ehemaligen Bahnanlagen der Eisenbahnstrecke Olpe-Drolshagen-Bergneustadt stehen im Umfeld des Standortes Flächen zur Disposition, die für Belange des Tourismus (überörtliche Radwegeverbindungen), der Renaturierung von Naturbestandteilen (geplante Verlegung und Öffnung des *Rosebaches*) als auch der Aktivierung für bauliche Zwecke im Sinne der Innenentwicklung neu geordnet werden sollen. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofes der Ortschaft Hützemert und anschließendem Betriebsgelände der Fa. Huhn kumulieren diese Neuordnungsbestrebungen und sollen nunmehr auf der Grundlage dieses vb. Bebauungsplanes zusammengeführt, rechtlich verbindlich geregelt und anschließend umgesetzt werden.

Im Hinblick auf den Firmenstandort eröffnen sich damit erhebliche Vorteile sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch die Stärkung der Natur- und Landschaftsaspekte. Infolge der in 2008 vollzogenen Rose-Bachverlegung (ehemaliger Verlauf auf ca. 280 m Länge unterirdisch der Firmenhallen Huhn) wurden am nordöstlichen Rand des Plangebietes Teilflächen der ehemaligen Bahntrasse für den renaturierten Bachverlauf abgetrennt und die verbleibenden, betriebszugewandten Flächenanteile der Fa. Huhn zugeschlagen, wodurch u.a. eine Umstrukturierung der Betriebsabläufe ausgelöst wird. Die Grenzneuordnung ist hierbei zwischen allen Beteiligten (involvierte Fachbehörden, Stadt Drolshagen und Fa. Heinrich Huhn) einvernehmlich abgestimmt worden.

Diese notwendige Neuausrichtung der betrieblichen Anforderungen hat im Ergebnis dazu geführt, dass anstelle der bisherigen, stellenweise provisorischen Anlagen- und Betriebsteile (fliegende Bauten, Lagerstätten) ein integrales Gesamtkonzept durch die Fa. FREYLER Industriebau (Meinerzhagen) aufgestellt wurde, welches einen Umbau der Logistik, der Werkszufahrten und die Erweiterung der Produktionsstätten vorsieht.



Im Blick auf das einbezogene Gelände im Vorentwurf 04/2008 - der Geltungsbereich des vb. Bebauungsplanes - wurde im Bereich der ehemaligen Bahntrasse die Renaturierungsplanung des Rosebaches des Ingenieurbüros Schmidt¹, Lennestadt zugrunde gelegt. Mittlerweile ist die Rosebach-Umlegung abgeschlossen und der neue Verlauf eingemessen. Die Grenzziehung zwischen Bachparzelle (Stadt) und dem Betriebsgelände der Fa. Heinrich Huhn wurde im Zuge der fortgeschrittenen und veränderten Betriebsplanung zwischen allen Beteiligten abgestimmt. Der jetzige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dabei im nördlichen und östlichen Bereich ausschließlich (künftige) Betriebsflächen der Fa. Huhn, die entstehende Eigentumsgränze am Rosebach ist hier gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches.

Im Südosten wurde das ehemalige Bahnhofsgelände mit seinem zum Bachlauf gelegenen Grundstücksareal (ehem. Gleisanlagen der DB) integriert, dieser Abschnitt liegt jedoch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst ausschließlich öffentliche Maßnahmen. Im Norden schließt der Geltungsbereich nunmehr wegen einer gegenüber der Vorentwurfsplanung notwendig gewordenen Streckung der neuen Werkszufahrt (Knotenpunkt zur B 54/55) mit der unbebauten Parzelle Fl.St. 536 ab. Auf diesem und dem sich südlich anschließenden Grundstück, die sich in Eigentum des Vorhabenträgers befinden, soll die neue Zu- und -Abfahrt zum Betriebsgelände und ein Verladehof am geplanten Hallenneubau (Warenein- und Ausgang) angelegt werden.

Mit Blick auf den neu entstehenden Knotenpunkt Werkszufahrt / B54/55 kurz oberhalb der OD-Grenze und der damit notwendig werdenden Vertragsvereinbarung zwischen der Firma Huhn und dem Baulastträger (Landesbetrieb Straßen NRW, Siegen) wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und Stimmigkeit der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Vorhabenbezug der gesamte Knotenpunktabschnitt in den Geltungsbereich einbezogen und die bereits angefertigte Entwurfsplanung hier nachrichtlich integriert. Ferner sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung ggfs. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, für die in unmittelbarer Nähe zur Fahrbahn entsprechend gekennzeichnete Flächen im vb. Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Details der Lage und Höhe einer möglichen Lärmschutzwand sowie die Auswirkungen im Eigentumsrecht müssen

¹ Renaturierungsplanung „Offenlegung und naturnaher Ausbau der Rose“ (i.A. der Stadt Drolshagen), Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt GmbH, 57368 Lennestadt; Digitale Übernahme der Ausführungsplanung, datiert vom 30.10.2006 (Unterlage 7, Blatt Nr. 1)



in der Detail- und Ausführungsplanung –auch wegen der notwendig werdenden Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen- abgearbeitet werden.

Der 1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von 32.907 qm = 3,3 ha = 229 a. Hinzu kommen zwei externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Bleche, einmal Flur 7 Flurstück 290 (tlw.) mit 955 qm Größe (2. Geltungsbereich - AF 1) und eine zweite in der Flur 14, Flurstück 115 (3. Geltungsbereich - AF 2) mit einer Größe von rd. 6.342 qm (0,6 ha).

Verfahrensübersicht

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 24.04.2008 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 26.05.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Um die grundsätzliche Planungsabsicht darzulegen, planungsrelevante Informationen zum Umweltbericht zu erhalten sowie den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 12.06.2008 frühzeitig beteiligt. Darüber hinaus wurde bereits vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens ein informelles „Scoping“ mit allen wichtigen Fachbehörden am 25.02.2008 vor Ort in Drolshagen-Hützemert durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Drolshagen am 05.06.2008 mit Vorstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.05.2008 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ferner in der Zeit vom 06.06.2008 bis einschließlich 07.07.2008 im Rathaus (Altes Kloster, Dechant-Fischer- Straße 7) zur Einsicht- und Stellungnahme bereitgehalten.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.05.2009 (parallel mit § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB).



Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 30.04.2009 in ihrer öffentlichen Sitzung. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Hinweisen wurde am 22.05.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie zugehörigen Anlagen fand statt im Rathaus (Altes Kloster) der Stadt Drolshagen in der Zeit vom 03.06.2009 bis einschließlich 02.07.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägend entschieden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Fa. Heinrich Huhn“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und mit den Hinweisen aus § 214 BauGB in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen (...) vom 22.04.1993) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) sowie der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist der überwiegende Gebietsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinem Baugebietscharakter (Festsetzungen sowohl als „Gewerbe-



gebiet“ und „Mischgebiet“) wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt. Die zurzeit noch zur Genehmigung vorliegen-de 10. Änderung des Flächennutzungsplanes rundet die planungsrechtliche Gesamtsi-tuation in absehbarer Zeit ab.

1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bleche, Flur 7 und 14:

636 (tlw., ehem. DB-Parzelle, jetzt Stadt Drolshagen), 113 (tlw., Gewässerparzelle), sowie Flurstücke 200, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 327, 463 (tlw.), 536, 541, 542, 543 (alle Vorhabenträger und Flur 7) sowie 529 (tlw.), Flur 14 (B54/55, Landesbetrieb Stra-ßen NRW). Der Geltungsbereich umfasst in diesem Bereich eine Fläche von 32.907 qm.

Ferner werden in einem zweiten und dritten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ex-terne Ausgleichsflächen einbezogen. Die externe Ausgleichsfläche 1 (exAF 1) liegt unweit südöstlich des Eingriffsgebietes nahe des Sportplatzes Hützemert in der Ge-markung Bleche, Flur 7, Flurstück 290 und hat eine Größe von 955 qm. Die zweite ex-terne Ausgleichsfläche (exAF 2) liegt rd. 400 m westlich des Eingriffsgebietes und hat eine Größe von rd. 0,6 ha (6.342 qm.)

Der **Gesamtgeltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat somit eine Größe von **40.745 qm = 4,1 ha**.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Hützemert (ca. 1100 EW, größter Ortsteil der Stadt Drolshagen) im Talraum der *Rose* (Gewässer II. Ordnung). Unmittel-bar westlich des Betriebsgeländes verlief bis in die 1970er Jahre die Eisenbahnstrecke Olpe - Bergneustadt (Eröffnung 1903), deren förmliche Entwidmung als Bahnliegen-schaft 2007 rechtskräftig wurde und nunmehr abschnittsweise anderen Nutzungen zu-geführt werden soll. Bis in Höhe des angrenzenden (ehem.) Bahnhofes „Hützemert“ wird zurzeit auf der alten Eisenbahntrasse ein überörtlicher Radweg ausgebaut, des-sen Fortsetzung auch zwischen Hützemert und Wegeringhausen (u.a. durch den Tun-nel) projektiert ist.

Die Topographie des Geländes ist gekennzeichnet durch den sehr flachen Anstieg der ehem. Bahnstrecke nach Norden (Höhe Bahnhof rund 386 m ü.NN; Höhe bei Gel-



tungsbereichsgrenze im Nordwesten bei rd. 387 m ü.NN.) und einem deutlichen Flankenegfälle senkrecht zum Bachverlauf (Höhenlage Fahrbahn B 54/55 im Norden rd. 400-410 m ü.NN.). Während das Betriebsgelände im Süden infolge der Bebauung und Modellierung weniger stark von OD B54/55 zur alten Bahntrasse abfällt (Höhendifferenz rd. 3,50 bis 4,0 m), sind die Geländeunterschiede im Norden merklich ausgeprägter (rd. 12 bis 13 m), da (Steil-) Böschungslinien die Bereiche bis unmittelbar zum Rosebach und Bahntrasse abschließen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die *Rose* mittlerweile offen auf der ehemaligen Bahntrasse, unterquert mit einem neuen Brückenbauwerk die Einfahrt zum Betriebsgelände Huhn und wird anschließend zu ihrem ursprünglichen Bett hin geführt, so dass ein kurzer Abschnitt des ehemals verrohrten Bereiches an der Bachparzelle beim Austritt Fabrikationshalle Huhn überflüssig wird.

Ab Höhe der Parzelle 536 (Hustert Nr. 8 bzw. 10) ist ein westlicher Versatz des geöffneten Bachbettes direkt auf die Trassenlage des früheren Gleisbettes umgesetzt worden, wodurch ein Einschnitt/Übergang zur früher deutlich tiefer liegenden Eisenbahnstrecke ausgelöst wurde (notwendige Höhenüberbrückung am Versatz von rd. 3,0 m, erhebliche Geländeauffüllung am ehem. Gleisbett).

Die Böschungsflächen und Uferbereiche zwischen neuem Bachlauf und Betriebsgelände Huhn bilden die Geltungsbereichsgrenze (eigentumsrechtliche Grenze) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und trennen die renaturierten Landschaftsteile (Rosebach mit zugehörigen Uferflächen von im Mittel 5,0 m Breite) von den antropogen genutzten Flächenanteilen ab. Insofern findet hier eine durchgängige Aufspaltung und Neuzuweisung der früheren DB-Liegenschaften statt, die sich insgesamt positiv sowohl für Naturhaushalt als auch Anlieger im Siedlungsraum auswirkt.

Das einbezogene Plangebiet wird derzeit zu rund 23.300 qm als Firmenbetriebsgelände genutzt (entspricht 70 %), weitere ca. 764 qm sind Anteile der früheren Bahntrasse. Wegen der sich im Planverfahren überschneidenden Maßnahmen und Grenzneuordnungen sind insbesondere im Bereich der ehemaligen Bahntrasse keine klar definierbaren Flächenbezüge mehr rekonstruierbar, da auch wegen der Baumaßnahmen am Rosebach das Gelände einer stetigen Veränderung unterworfen war.



2 Grundzüge der Planung und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Im nunmehr verbindlichen Bauleitplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird das Betriebsgelände der Fa. Huhn als „Gewerbegebiet (GE)“ gewidmet und festgesetzt. An zulässigen Arten der baulichen Nutzung und Anlagen für das GE-Gebiet wird der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO wird folgt definiert und auf die Anforderungen des Vorhabenbezuges abgestimmt:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art,*
- *Lagerhäuser und Lagerplätze,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen (öffentliche Betriebe, Tankstellen) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für unterschiedliche Zwecke) sind unzulässig.

Die auch nicht ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden somit auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ferner und in Ergänzung dazu wird gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass nur solche Anlagen und Nutzungen nach den Festsetzungen des Baugebietes „GE“ zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das gewerbliche Baugebiet wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die Gliederung beinhaltet maßgebend gem. § 1 Abs. 4 Nr.



1 und Nr. 2 eine Abstufung in Form des zulässigen Emissionsgrades „Lärm“. Dem entsprechend werden für die Teilbereiche „GE 1“ und „GE 2“ unterschiedliche Lärmwerte in Form von maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in dB(A) je Quadratmeter Teilbetriebsfläche festgesetzt. Für das allgemeine Verständnis ist dabei von Bedeutung, dass die „GE 1“-Teilfläche im Wesentlichen den gesamten Bestandsbereich des Betriebes abdeckt, während die „GE 2“-Teilflächen die neu hinzukommenden Betriebsteile (im Osten der Abschnitt Werkzeugbau, im Norden der Abschnitt Warenein- und Ausgang) beinhalten.

Grundsätzlich ist die Gliederung des GE-Baugebietes hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen so aufgebaut und mit den lärmtechnischen Grenzwerten versehen, dass durch den Anbau der neuen Betriebsteile die Immissionen von Geräuschen aus den Bestandsabschnitten auf die im Umfeld gelegenen Wohnbereiche wirksam vermindert und gedämpft werden sollen, wodurch sich nach Umsetzung der Planung insgesamt eine spürbare Entlastung anderweitiger Ortsbereiche gegenüber der augenblicklichen Bestandssituation einstellen soll. (→ s.a. Kapitel „Lärmschutz“).

Als **Mischgebiet „MI“** wird ausgewiesen das ehemalige Bahnhofsgebäude Hützemert mit rückwärtig angrenzenden ehemaligen Gleisanlagen der DB in direkter Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Fa. Huhn und zu dem zwischenliegenden Bereich des renaturierten Rose-Baches. Diese Planungsmaßnahme erscheint im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung zweckmäßig und basiert zudem auf die vorangegangene Abwägung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (ehemalige Bahntrasse).

Der westliche, dem Bachlauf zugewandte Teil des MI-Gebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in einem gewissen Abschnitt lediglich bis zum 31.12.2012 befristet, Folgenutzung ist ein kombinierter Fuß- und Radweg, siehe Punkt „Verkehr“. Es handelt sich hierbei um einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, allerdings sind die entsprechenden MI-Gebietsvorgaben bei Berechnung der GRZ zu berücksichtigen. Die Sonderform nach § 9 Abs. 2 BauGB wird gewählt, da die Umsetzung des Fuß- und Radweges erst ab dem genannten Zeitpunkt zum Tragen kommt und das Gelände bis dato vertraglich mit Wohn- und Nutzungsrechten ausgestattet ist.

Das MI-Gebiet wird wie folgt charakterisiert und auf der Grundlage des § 6 BauNVO festgesetzt:



Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8. und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die ausgeschlossen Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen, aus Gründen der Wahrung des Gebietscharakters und der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Drolshagen, aus Gründen der Verkehrsführung und -Ableitung und auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass dieses MI-Baugebiet nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurde, um das städtebauliche Umfeld der Fa. Heinrich Huhn in Verbindung mit den sich ergebenden Veränderungen durch die Entwidmung der Bahnanlagen bauplanungsrechtlich abgestimmt festzusetzen. Das im Gebiet befindliche ehemalige Bahnhofsgebäude wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt und unterliegt dem Denkmalschutz (eingetragenes Einzeldenkmal nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Eine Streichung aus der Denkmalliste wird seitens der Stadt Drolshagen als Eigentümerin der Liegenschaft angestrebt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer Obergrenze zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer (gestaffelten) Höhenbegrenzung (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH) mit Bezugspunkten über Normalnull wird das Maß der baulichen Nutzung im GE- und MI-Gebiet bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gesamtbaugebiet „GE“ mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Bauraumes (der abgeteilten Grundstücksflächen durch



Baugrenzen) kann theoretisch eine GRZ von max. 0,65 erreicht werden. Bei der GRZ-Berechnung ist das Baugebiet als Ganzes heranzuziehen (§ 19 Abs. 3 BauNVO), und nicht eine Berechnung für die Einzelabschnitte (GE 1 und GE 2) vorzunehmen, da der Betriebskomplex als Einheit betrachtet werden muss, auch wenn er unterschiedliche katasterliche oder sonstige planungsrechtliche Abgrenzungen aufweist. Die Abgrenzung durch Perlschnur bezieht sich demnach auf die zulässigen Arten der baulichen Nutzung in Bezug auf ihren Emissionsgrad (Lärm) sowie auf die Höhenentwicklung, nicht jedoch auf die GRZ.

Auf Grund der Umstrukturierung im logistischen Bereich der Fa. Huhn (vor allem der Verlagerung des Warenein- und Ausgangs) und der damit verbundenen Wegeführungen entlang der Hallen, wird eine Überschreitung der GRZ gemäß den Regelungen § 19 Abs. 4 BauNVO von einkalkuliert. Die Obergrenze von 0,8 kann daher wegen der besonderen Bestandssituation (einem bisher hohen Versiegelungsgrad) und den notwendig werdenden zusätzlichen Zu- und Abfahrten sowie Hallenumfahrungen (u.a. Brandschutz, Rettungswege, Gebäudeandienung) möglicherweise nur knapp eingehalten werden. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Wege und Hofflächen bis insgesamt 0,9 zulässig ist. Im landschaftspflegerischen Begleitplan und in der Bilanzierung wurde daher das tatsächlich benötigte Maß an Versiegelung/Überbauung berechnet und zur Ausgleichsbetrachtung herangezogen.

Die (prognostizierte) Überschreitung wird auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO mit den besonderen städtebaulichen Verhältnissen (Betriebsbestand) in diesem naturräumlich eng begrenzten Bereich (Talraum), den Anforderungen an die Arbeitssicherheit und den Betriebsschutz, sowie den sich aus der Renaturierung des Rosebaches ergebenden zusätzlichen Naturraumanprüchen begründet und gerechtfertigt.

Für das MI-Gebiet wird eine GRZ-Obergrenze von 0,6 in Anlehnung an die BauNVO § 17 festgesetzt. Es sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des Baufensters um das ehem. Bahnhofsgebäude nur rd. 0,30 tatsächlich ausgeschöpft werden können, jedoch noch relativ umfängliche bauliche (Neben-) Anlagen wie ehemalige Bahnsteigbefestigungen etc. bestehen, so dass aus Gründen der Bestandssicherung auf die Obergrenze für Mischgebiete nach BauNVO zurückgegriffen wird.



Höhe der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der konkreten Höhenentwicklung als maximal zulässige First- (FH) oder Traufhöhe (TH) über Normalnull (NN.) festgesetzt. Dabei ist bei den Bestandsgebäuden die aktuelle Höhe plus Sicherheitszuschlag berücksichtigt worden, bei den geplanten Neubauhallen im GE-Gebiet wurde auf die Architektenplanung Bezug genommen. Insgesamt wird sich die Höhenentwicklung bei den Betriebsanlagen der Fa. Heinrich Huhn gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern, wobei nach Norden ein leichter Anstieg in der Abfolge der Gebäudehüllen erkennbar sein wird, der u.a. auch aus dem Verlauf des natürlichen Untergrundes resultiert.

Bei zwei Hauptgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind Steildächer (Satteldach bzw. Walmdach) vorhanden, zum einen beim ehemaligen Bahnhof, zum anderen beim Firmensitz Heinrich Huhn in der Hauptstraße 44. Für beide Abschnitte wurde als Höhenbegrenzung die Traufhöhe (Bestand plus Sicherheitszuschlag) gewählt, so dass eine zusätzliche Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse“ entbehrlich wird.

Von den festgesetzten Höhen kann in begründeten Fällen im Wege der Ausnahme in geringfügigem Maße abgewichen werden.

2.3 Lärmschutz²

Bei der unter der Projekt-Nr. 036-09L des Ing.-Büros Henrich, Bochum, untersuchten Situation handelt es sich um eine typische Gemengelage, wie sie aus der Industrieentwicklung in ursprünglich von der Wasserkraft betriebenen Betrieben resultiert. Die in drei Schichten betriebene Anlage liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung und überschreitet daher die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 bzw. 6.7 der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom August 1998 für Gemengungen - hier insbesondere zur Nachtzeit - zum Teil deutlich.

Die Neuordnung der Produktionsstränge gibt nunmehr die Chance zu einer deutlichen Verminderung der vom Betrieb ausgehenden Immissionen. Dies wird vorwiegend dadurch geschehen, dass vergleichsweise ruhige, während der Nachtzeit lärmreduzierte

² Ingenieurbüro HEBO (Akustik, Lärmschutz, Bauphysik, Bauwerksdiagnostik), 44793 Bochum, April 2009



Betriebsteile den lärm erzeugenden Betriebsteilen vorgelagert werden und als Lärmpuffer dienen.

Am Anfang der Lärmschutzuntersuchungen stand eine Bestandsaufnahme in Form von Messungen während der Volllastung des Betriebes. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Geräuschemessbericht Nr. 001-08M vom 03.03.2008 wiedergegeben. Die Ergebnisse des Geräuschemessberichts wurden mit der Unteren Umweltbehörde des Kreises Olpe besprochen. Aus diesem Erläuterungstermin ergab sich die Auflage, dass sämtliche Betriebserweiterungen nicht maßgeblich zu einer Erhöhung des Lärmpegels beitragen dürfen und dass bei künftigen, maßgeblichen Betriebsänderungen eine fachtechnische Begleitung durch einen Lärmschutzingenieur erforderlich wird.

Um die bestehende Situation möglichst naturgetreu abzubilden, wurde die im Bebauungsplan dargestellte Bestandsfläche mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

tagsüber und nachts	(6.00 – 22.00 Uhr) (22.00 – 6.00 Uhr)	65 dB(A)/m ² 65 dB(A)/m ²
---------------------------	---	--

belegt.

Dem gegenüber wurden die Neubauf Flächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

tagsüber und nachts	(6.00 – 22.00 Uhr) (22.00 – 6.00 Uhr)	60 dB(A)/m ² 45 dB(A)/m ²
---------------------------	---	--

belegt.

Die von diesen Neubauf Flächen ausgehenden Immissionsanteile bleiben gemäß Nummer 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom August 1998 um 6 dB unter den Richtwerten für Mischgebiete (= Maximalrichtwerte für Gemengelage) und tragen somit nicht maßgeblich zu einer Immissionserhöhung bei.

Siehe hierzu auch Nummer 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ der TA-Lärm:



[...] Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. [...]

Gleichzeitig werden die zu errichtenden Gebäude so konzipiert, dass sie hinsichtlich des Altbestands eine *maximale* Abschirmwirkung entfalten. Früher im Außenbereich liegende Lärmquellen werden bis auf den Anlagenverkehr durch die neuen Gebäude eingehaust und abgeschirmt. Die Außenhaut der Neubauten wird nach dem neuesten Stand der Lärmschutztechnik konzipiert. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sowie die Wirksamkeit der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionspunkten 1 und 2 (siehe Gutachten) ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Abtrennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächenanteilen im Baugebiet wird durch Baugrenzen festgesetzt. Maßgebend ist bei der farbigen Ausfertigung des Bebauungsplanes die äußere schwarze Baugrenzen-Kennzeichnung.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Vordächer, Auskragungen, Balkone, Altane, Rampen u.ä.) ist gemäß den Regelungen der BauNVO zulässig.

2.5 Bauweise

Da die Längen der zusammenhängenden gewerblichen Baukörper auf dem Firmengebiet bereits im jetzigen Bestand deutlich über 50 m erreichen, gleichzeitig jedoch mit seitlichem Grenzabstand zu den Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches gebaut werden muss, wird für das GE-Gebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Diese „abweichende Bauweise“ (a) beinhaltet, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und demnach der Bauraum zusammenhängend über Parzellengrenzen hinweg bebaut werden darf, weiterhin wird eine Grenzbebauung des Bestandes im Südwesten



des Plangebietes an der Hauptstraße für zulässig erklärt. Weitere Grenzbebauungen sind ausgeschlossen.

Für das MI-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.6 Nebenanlagen

Sämtliche Nebenanlagen wie die neue Werkszufahrt, Hallenumfahrungen, Betriebs- und Verladehöfe, Zuwegungen und neue Böschungflächen liegen außerhalb der Baugrenzen. Diese sind zur Umsetzung des vb. Bebauungsplanes zwingend notwendig und werden daher sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich als Entwurfsplanung dargestellt. Das Erfordernis und die Umsetzung wird als „im Wege der Ausnahme“ auch außerhalb der Bauräume für zulässig erklärt, um im Baugenehmigungsverfahren mit den zugehörigen Detailplänen die jeweilige Höhenlage und konkrete lagebestimmte Ausgestaltung verbindlich prüfen zu können, vor allem hinsichtlich der Auswirkungen auf Landschaftsgestalt, Umweltbelange, Boden sowie Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur (vorhandene Leitungsstränge).

Es werden daher explizit weder im GE-Gebiet (also im Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung) noch im MI-Gebiet Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Es wird festgesetzt, dass die bei Gewerbebetrieben in dieser Größenordnung notwendigen Nebenanlagen in Form von durchgängig befestigten Hofplätzen, Abstell- und Verkehrsflächen auf den ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wege der Ausnahme zulässig sind (s.a. Ausführungen zum „Maß der baulichen Nutzung“, GRZ). In Abwägung der planungsrechtlichen Erfordernisse, der Bestimmtheit und Lesbarkeit der Planung und in Verbindung mit der Kenntlichmachung der Umfahrungen und Zufahrten im vb. Bebauungsplan werden daher die Baugrenzen auf die tatsächlich für Hochbauten nach Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Anteile begrenzt.

Weiterhin gilt, dass die sonstigen baulichen Nebenanlagen (also z.B. auch Anlagen für die Ver- und Entsorgung) i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO im Wege der Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Abstandsflächen zugelassen werden können.

Alle weiteren unbebauten Flächenanteile sind als Grünflächen zu unterhalten (s.a. BauO NRW).



2.7 Verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt bisher sowohl über direkte Anbindungen entlang der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße, B 54/55) als auch über die Gemeindestraße „Vorm Bahnhof“, die südlich des Geltungsbereiches über den Rosenbach führt, dort rechtwinklig abknickt und am ehemaligen Bahnhof entlang schließlich über die neue Rosebachbrücke auf das rückwärtige Betriebsgelände geführt wird.

Infolge der überwiegend dicht bebauten Situation an der Ortsdurchfahrt sowie der betrieblichen Logistik wird der Ablauf des Warenein- und Ausgangs mit den entsprechenden Schwerlastverkehren bisher überwiegend in dem rückwärtigen Betriebsteil beim Bahnhofsgelände abgewickelt. Nachteilig auf die Umgebungsstruktur und die angrenzende Wohnbebauung wirkt sich dabei das Verkehrsaufkommen mit (Schwerlast-) LKW und die Ver- bzw. Entladevorgänge aus, so dass im Zuge der jetzigen Erweiterungsplanung eine Umstellung der Verkehrsströme mit nachhaltigen Verbesserungen sowohl der betrieblichen Logistik (den internen Betriebsabläufen von Waren- und Rohstoffeingang über Produktion bis Warenausgang) als auch den Belastungen der Umgebung vorgesehen wurde.

Kernbestandteil des Konzeptes ist es, einen maßgeblichen Anteil des zu- und abfließenden Verkehrs aus dem Bereich der Straße „Vorm Bahnhof“ heraus zu nehmen und über eine neu anzulegende, einzelne Anbindung direkt auf die Bundesstraße 54/55 zu führen. Demnach wird auf der gesamten Länge des östlichen Abschnittes des Betriebsgeländes (parallel der ehemaligen Bahntrasse bzw. des nunmehr zu verlegenden Rosebaches) eine Betriebsumfahrung geplant, die im nördlichen Bereich zu den neuen LKW-Andockstellen mit seinen Be- und Entladebereichen (Neubau der Halle Warenausgang) führt. Von und zu dieser Betriebsanlage wird eine Zufahrt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zur Bundesstraße trassiert, die etwas außerhalb der jetzigen OD-Grenze auf die überregionale Verkehrsachse auf mündet. Wegen der nicht unproblematischen Höhenverhältnisse und der damit notwendigerweise verbundenen Überwindung der Topographie bis zur Höhe der Fahrbahn der B 54/55 muss die Länge der Strecke entsprechend groß bemessen sein (Einhaltung akzeptabler Längsneigungen, Befahrbarkeit mit LKW) und führt auch zum Entfall eines dort befindlichen Wohnhauses „Hustert Nr. 6“ (im Eigentum des Vorhabenträgers). Verbleibende Restflächen



im Norden werden als „Private Grünflächen“ mit Anpflanzverpflichtung gewidmet und dienen der Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Im Bereich der Aufmündung der neuen Betriebszufahrt auf die Bundesstraße ist die Anlage einer Linksabbiegespur unumgänglich, um die Verkehrssicherheit und eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten. Die Anlage der Linksabbiegespur kann sowohl innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (dem Grundeigentum) als auch voraussichtlich innerhalb der jetzt bestehenden Fahrbahnbefestigungen hergestellt werden. Auf Grund der beidseits vorhandenen randlichen Mehrzweckstreifen an der zweistreifigen Fahrgasse sind die baulichen Eingriffe im Straßenraum vergleichsweise gering. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der gesamte entstehende Knotenpunktabschnitt mit Linksabbiegespur, Fahrbahnverziehungen und Markierungen als Entwurfsplanung dargestellt und in den Geltungsbereich des B-Planes integriert. Bei der Umsetzung des Knotenpunktes wird vorhandener Baumbestand an der Ortsdurchfahrt tangiert und muss entfallen (voraus. 4 Bäume). Es sollte geprüft werden, ob im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung ergänzende Pflanzungen statt finden können und gegebenenfalls weitere, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen in Verbindung mit der Linksabbiegespur bei der zurzeit gestalterisch unzureichenden Ortseingangssituation erreicht werden können.

Im vb. Bebauungsplan wird planungsrechtlich festgesetzt, dass in Höhe des projektierten Knotens ein Zufahrtsbereich zulässig ist, der kausal mit der Anlage der Linksabbiegespur zusammen hängt. Für den sich daran nach Süden anschließenden Abschnitt entlang der Ortsdurchfahrt wird ergänzend festgesetzt, dass dort keine weiteren Zu- oder Abfahrten zulässig sind. Die übrigen sich im Umfeld des Firmensitzes Hauptstraße 44 befindlichen Betriebszufahrten bleiben hiervon unberührt, sie dienen den weiteren Werksverkehren, Besucherverkehren und auch als Rettungs- und Feuerwehrzufahrten. Südlich des neuen Knotenpunktes wird weiterhin die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich (Lärmschutz gegenüber Verlade- und Fahrbewegungen am Warenausgang), die möglichst fahrbahnnah auf der Böschungsoberkante errichtet werden sollte. Der avisierte, günstige Standort wird im vb. B-Plan gemäß des Lärmschutzgutachtens HEBO eingetragen und festgesetzt. Die Ausgestaltung der Lärmschutzwand sowie ihre dann eigentumsrechtliche Zuordnung sind im Rahmen der Knotenpunktvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Baulastträger zu vereinbaren.



Im Bereich der jetzigen südöstlichen Betriebszufahrt aus der Straße „Vorm Bahnhof“ wird festgesetzt, dass bis Höhe der neuen Überfahrt über den offen gelegten Rosebach eine „öffentliche Verkehrsfläche“ bis zum Gewerbegebiet heranreicht. Da die öffentliche Verkehrsfläche der Vorfelderschließung im Querschnitt knapp bemessen ist und die erforderliche Breite von 5,00 bis 5,50 m nicht erzielt werden kann, ferner ein teilweiser Erwerb der gegenüberliegenden Privatparzelle zur Straßenverbreiterung u.a. wegen der im Boden eingelassenen LKW-Waage derzeit scheitert, wird – auch in Anbetracht einer künftig wünschenswerten Straßenraumgestaltung „Vorm Bahnhof“ – ein begrenzter, schmaler Streifen auf dem „Vorplatz“ des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als „öffentliche Verkehrsfläche“ zusätzlich festgesetzt, ohne die Zugangssituation zum alten Bahnhof merklich einzuschränken oder zu erschweren, da weiterhin mindestens 3,0 m Fläche bis zu einer möglichen Gehweg- oder Fahrbahnkante bestehen und für Nutzer des Gebäudes in den Seitenabschnitten ausreichend Stellräume vorhanden sind.

Die mit der einhergehenden Expansion ebenfalls aufgeworfene Frage des ruhenden Verkehrs wird in Form von zusätzlichen Stellplätzen an der neuen Werkszufahrt und im Bereich des Verladehofes optimiert und ergänzt, wie sie angesichts der beengten Raumverhältnisse auf dem Betriebsgelände (im Geltungsbereich) lösbar ist. Darüber hinaus muss auch über eine Ausweitung des Betriebsparkplatzes gegenüber dem Verwaltungsgebäude oberhalb der B 54/55 nachgedacht werden.

Diese Frage stellt sich vor allem auch im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung der Verkehrsflächen und der Anlage einer Werksabfahrt von Rohmateriallieferanten durch die Halle zur B 54/55. Hier wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW über einen Neuzuschnitt der jetzigen Flurstücke verhandelt, um möglicherweise die frühere Bushaldebucht dem Betrieb zuschlagen und eine Abfahrt in Richtung Wegeringhausen einrichten zu können, was dann gleichzeitig zu einer erheblichen Entlastung der Gemeindestraße „Vorm Bahnhof“ führen würde. Einhergehend mit einer solchen Neuordnung wäre der Entfall und die Verlagerung von Stellplätzen im Bereich der Hauptstraße, was letztlich auch einer Erhöhung der Verkehrssicherheit –nicht zuletzt für Fußgänger- gleich käme. Die projektierte Abbiegespur ist im vb. Bebauungsplan grafisch kenntlicht gemacht, jedoch nicht verbindlich festgesetzt.



Kombinierter Fuß- und Radweg

(Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Anschluss an den bis heute ausgebauten bundesstraßenbegleitenden Fuß- und Radweg (bis Ecke Talstraße/Vorm Bahnhof) soll ein kombinierter Fuß- und Radweg zu gegebener Zeit geradlinig und gewässerbegleitend bis zum Betriebsgrundstück der Fa. Huhn (alte Bahntrasse) fortgeführt werden. Der geplante Trassenverlauf ist notwendig und zugleich sehr attraktiv, zumal eine geordnete und sichere Verkehrsführung in diesem Teilbereich der Gemeindestraße „Vorm Bahnhof“ zurzeit nicht gewährleistet werden kann.

Um jedoch auch den bestehenden Wohnrechten (ehemaliges Bahnhofsgebäude) gerecht zu werden, wird der Fuß- und Radweg bis zu seiner Umsetzung mit einer sog. „temporären Festsetzung“ als MI-Gebiet belegt, so dass die Folgenutzung und Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ erst zum Jahresanfang 2013 ihre Rechtskraft entfaltet. Diese Festsetzung berücksichtigt auf ausgewogene Art und Weise die Bestandsrechte und signalisiert gleichzeitig den Anspruch einer notwendigen Weiterentwicklung (überregionaler Radweg). Die weitere Wegefortführung soll durch den ehemaligen „Wegeringhauser Eisenbahntunnel“ in Richtung Bergneustadt erfolgen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind vorhanden und müssen im Zuge der Baugenehmigungsplanung auf die Anforderungen der neuen Betriebsplanung ausgerichtet werden. Im Hinblick auf die Anforderungen des § 51 Landeswassergesetz (LWG) sollte die Entwässerungsplanung unter Beachtung der Schutzvorkehrungen (potentielle Belastungen aus gewerblichen Anlagen und Verkehren, ggfs. Ölabscheider) auf die veränderten Rahmenbedingungen der Vorfluteinleitung abgestellt werden. Infolge der Neuverlegung des Bachlaufs sind auch Veränderungen bei den bestehenden Einleitungspunkten vorzunehmen. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Hofflächen ist gemäß Landeswassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Einleitungsgenehmigung), hierzu sind auch die hydraulischen Berechnungen und Beschreibung der technischen Anlagen (ggfs. zur Reinigung von Oberflächenwasser) abzufassen.



Der von Norden in das Plangebiet eintreffende Mischwasserkanal DN 300 verläuft heute etwa bis zur Mitte des geplanten Betriebsverladehofes und muss aus Gründen der zu geringen Geländeüberdeckung verlegt werden. Dazu wird insgesamt entlang des bestehenden und geplanten Verlaufs (zunächst parallel der Werkszufahrt und anschließend der B 54/55) ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Drolshagen eingetragen.

Ähnliches gilt auch für eine Hauptwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes, die möglicherweise eine zu geringe Überdeckung aufweist und in den Bankettstreifen parallel der B 54/55 eingebaut werden soll. Zu diesem Leitungsverbund zählen auch Strom- und Telekommunikationsstränge, die dicht beieinander liegend in die Straßenrandbereiche eingebracht werden sollen und im vb. Bebauungsplan aus Gründen der Darstellbarkeit mit einer einzigen Planzeichen-Signatur „Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (unterirdisch)“ belegt worden sind.

Ebenfalls umgelegt werden muss ein Kanal, der von Westen kommend die B 54/55 quert und unter den Betriebshallen hindurch zum Rosebach geführt wird (Abfluss aus hangseitiger, alter Gewässerparzelle). Eine Neuführung wird an die Fundamentsysteme zwischen baulichem Bestand und Neubauhalle orientiert werden müssen und kann erst im Zuge der Baugenehmigungsplanung detailliert festgelegt werden. Der benötigte Kanalkorridor wird mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Drolshagen versehen.

3. Lärmschutz

Nördlich und westlich der geplanten Betriebszufahrt bzw. des neuen Verladehofes müssen voraussichtlich Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms in Form von Lärmschutzwänden errichtet werden. Die hierfür festgesetzten Flächen korrespondieren mit den Empfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung. Während die nördliche Lärmschutzwand unmittelbar parallel der Zufahrt aufgebaut werden kann, soll der westliche Lärmschutz in Nähe der Fahrbahn auf Lage OK Böschung der B 54/55 installiert werden (s.a. Systemskizze Planzeichnung). In diesem Abschnitt muss die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen mit der Lage der Lärmschutzwand abgestimmt werden, ferner ist die eigentumsrechtliche Frage im Zusammenhang mit der Knotenpunktvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landesbetrieb Straßen NRW von Relevanz. Für beide Lärmschutzmaßnahmen gilt, dass diese im Zuge des Baugenehmigungsver-



fahrens hinsichtlich Lage, Länge und Höhe abschließend festzulegen sind. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung im vb. Bebauungsplan erfolgt daher auf Grundlage des prognostizierten Erfordernisses.

4. Grünflächen

Der Norden des Geltungsbereiches schließt im Anschluss an das Gewerbegebiet mit der geplanten Werkszufahrt mit einer „Privaten Grünfläche“ ab. Die Grünfläche soll extensiv (2 bis 3-malige Mahd/Jahr) unterhalten werden, sie ist mit Pflanzbindungen für standortheimische Einzelbäume und Sträucher belegt und soll dazu beitragen, das Gewerbegebiet in den Orts- und Landschaftsraum einzubinden.

Ein schmaler Teilabschnitt des rückwärtigen MI-Gebietes beim ehem. Bahnhof Hützemert wird entlang des Bachlaufes als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Nach Umsetzung des Fuß- und Radweges in 2013 ist jedoch damit zu rechnen, dass die Fläche in öffentliches Eigentum überführt wird.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsflächen, Gewässer, sonstige grünordnerische und grüngestalterische Festsetzungen

Wie bereits eingangs beschrieben, sind die geplanten Veränderungen beim Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz in Form der Rosebach-Renaturierung in 2008 umgesetzt worden. Die Belange der Firma Heinrich Huhn wurden dabei berücksichtigt und führten im Ergebnis zu leichten Korrekturen gegenüber der Genehmigungsplanung beim Verlauf des Bachbettes und der zurzeit vorbereiteten Grenzfestsetzung am Betriebsgelände Huhn.

Das Leitbild der Renaturierung mit Gewerbeentwicklung ist, zwischen dem Betriebsgelände mit seinen geplanten Umfahrungen und abschnittsweise neuen Böschungen einen heckenbestandenen Grünzug zu etablieren, der einen weichen und harmonischen Übergang zum dem sich anschließenden, dicht bebauten Betriebsgelände bildet. Infolge der Lagekorrektur der Zufahrtsplanung zur B 54/55 müssen nunmehr vorhandene Gehölzbestände auf dem Erdwall zwischen ehemaligen Rosebachbett und Eisenbahntrasse entfallen, die allerdings bereits im Zuge der Bauarbeiten erheblich geschädigt wurden. Anstelle dessen soll unmittelbar östlich eine strukturell gleichwertige Gehölzkulisse neu aufgebaut werden, die sich im Grunde von der abknickenden Werkszufahrt im Nordosten (auf talseitiger Böschungslage) bis etwa zur Mitte des Betriebsgeländes



durchzieht. In Verbindung mit der sich daran anschließenden Grünfläche im Norden, die locker bepflanzt werden soll, wird somit das gesamte nord-nordöstliche Gewerbegebiet grünordnerisch eingebunden.

Im Süden des Werksgeländes wird das GE-Gebiet bis zum renaturierten Bachlauf (Oberkante Böschungflächen) festgesetzt, der zwischen GE-Gebiet und MI-Gebiet liegende neue Rosebach wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gewidmet, um die erhebliche Aufwertung und den Schutzbedarf des Gewässers auch planungsrechtlich zu dokumentieren. Ergänzend dazu wird das schmale Bachbett (der eigentliche Wasserlauf) als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ mit dem Hinweis „Gewässer II. Ordnung“ festgesetzt und bis zum südlichen Plangebietsende hinter der alten Bahnhofsanlage fortgeführt.

Bezeichnend für den gesamten südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist die derzeit ungeordnet wirkende Situation. Dies betrifft sowohl die ehemaligen Gleisanlagen und das Umfeld des Bahnhofs, die Betriebszufahrten, als auch die sich anschließenden betrieblichen Nutzungen und Gebäude. Klare räumlich-funktionale Trennungen, Zugehörigkeiten und ordnende Elemente fehlen hier und sollen nunmehr im Zuge der betrieblichen Umstrukturierung hergestellt werden. Generelle Voraussetzung dafür war zweifellos die erst 2007 erfolgte förmliche Entwidmung der Bahnanlagen (mit Übertragung der Eigentumsverhältnisse) mit der sich anschließenden Bachverlegung, so dass ein sich über Jahre hinziehender faktischer Stillstand –hervorgerufen durch die schwierigen formal- und eigentumsrechtlichen Bahnflächenentwidmung- behoben worden ist. Dies wird dazu führen, dass der gesamte hiervon betroffene Ortsabschnitt von Hützemert städtebaulich und funktional-gestalterisch wesentlich aufgewertet wird, wenn es gelingt, die maßgebenden Verbesserungen beim durchgängigen Radwegenetz -bereits bis Höhe Straße „Vorm Bahnhof“ umgesetzt- auch auf dem eigentlichen Bahnhofsgelände fortzuführen (s.a. Abschnitt Verkehr, Fuß- und Radweg). Wünschenswert wäre zudem, den Straßenzug „Vorm Bahnhof“ baulich und gestalterisch aufzuwerten und die damit verknüpfte (Park-) Platzsituation des anliegenden Gasthofes im südlichen Bahnhofsgelände neu zu ordnen.

Wegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der tatsächlichen Ausgangsbedingungen wird nachfolgende Vorgehensweise zugrunde gelegt, um eine sachgerech-



te, angemessene und inhaltlich nachvollziehbare Abwägungsgrundlage im Sinne der Eingriffsregelung zu schaffen.

- Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (s. entsprechende Kenntlichmachung durch Schraffur im landschaftspflegerischen Begleitplan) bis einschließlich des Flurstückes 541 wird aus dem Ausgleichserfordernis herausgenommen, und zwar aus folgenden, sich ergänzenden Gründen:
 - Es besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB Baurecht, i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich dafür nicht erforderlich, da Eingriffe auch jetzt schon zulässig sind.
 - In dem betreffenden Gebietsabschnitt sind die eingriffsrelevanten Veränderungen, also die vorbereiteten Eingriffe durch den VBB, gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig.
 - Die Bilanzierung kann sich nicht auf anderweitige Maßnahmen des Naturschutzes (Bachrenaturierung) erstrecken, welche zwar in Abstimmung mit den Inhalten des vb. Bebauungsplanes erfolgen sollen, jedoch rechtlich gesondert zu bewerten und zu betrachten sind. Die Aufwertung durch Öffnung/Verlegung „Rosebach“ wird dementsprechend im Ökokonto (soweit bestehend) der Stadt Drolshagen positiv verbucht, nicht jedoch i.R. der vorliegenden Bauleitplanung bilanziert bzw. verrechnet.

Aus den genannten Gründen wird daher der Ausgleichsbedarf ausschließlich auf Basis der nördlichen Teilbereiche ermittelt und die entsprechenden Maßnahmen und Flächen festgesetzt. In der Bilanzierung ergibt sich daher auch für den nicht berücksichtigten Teilbereich Süd ein deutlicher Ökopunkteüberschuss, der überwiegend auf der Bachrenaturierung gründet.

Im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein alter, durchgewachsener Ufergehölzsaum aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen parallel des Rosebaches. Dieser, auf einer Böschungsanhöhe stehende Gehölzsaum muss auf Grund der neuen Werkszufahrt entfallen und soll gleichwertig am Rand des Betriebsgeländes zum Rosebach hin wieder angelegt werden (Anpflanzverpflichtung AV 2 - siehe dazu auch Pflanzschema „Neue Ufergehölze“ im Anhang).



Infolge der Stilllegung der Bahntrasse haben sich darüber hinaus nennenswerte Gehölzbestände lediglich beim alten Bahnhof (Pionierarten, überwiegend Birken) durch Samenflug entwickelt, sowie nördlich und westlich des befestigten Betriebsgeländes auf wenig bis nicht genutzten Randflächen. Markante Einzelbäume stehen entlang der Ortsdurchfahrt und im Bereich der Firmenverwaltung. Für den Verlust von (Pionier-) Gehölzen im nördlichen Teil wird ein pauschaler Wertansatz in der Bilanzierung eingestellt. Im Zuge der Knotenpunktbildung Werkszufahrt/B 54-55 werden voraussichtlich 4 Straßenbäume entfallen müssen (Baumaßnahmen und Freihaltung der Sichtbezüge). Die Bäume werden in der Bilanzierung als Verlust gebucht und sollen, wenn auch nicht straßenbegleitend, auf der sich anschließenden Grünfläche wieder angepflanzt werden (Anpflanzverpflichtung AV 1).

Die weitere Durchgrünung des Betriebsgeländes wird festgesetzt auf der Basis der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung des Freiraumes. Nach der flächenmäßigen Erfassung des geplanten Werksgeländes im Teilabschnitt Nord entstehen rd. 3688 qm befestigte Wege, Zufahrten und Hofflächen. Es soll daher eine Relation von befestigten Flächen (neben der durch Gebäude) zu der notwendigen Durchgrünung des Geländes hergestellt werden, in dem je angefangenen 200 qm Flächenbefestigung ein Laubbaum aus der Artenliste im Anhang dieser Begründung anzupflanzen ist. Dadurch müssen 18 bis 19 Bäume angepflanzt werden, die vorwiegend auf den Böschungsflächen bei der Werkszufahrt / Verladehof oder auf anderweitig verbleibenden Grünflächen, zum Beispiel im Bereich des Übergangs zum Rosebach im Südteil, platziert werden sollten. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind mögliche Standorte eingetragen, es wird aus Gründen der Umsetzbarkeit allerdings darauf verzichtet, genaue Lagebestimmungen in Form von Baumstandorten einzutragen. Insoweit besteht hier ein gewisser Spielraum in der Umsetzung der Anpflanzanforderungen bei der Baugenehmigungs- bzw. Freiflächenplanung, unter gleichzeitiger Wahrung der Anforderungen zur Integration der Anlagen in das landschaftliche Umfeld. In der Bilanzierung werden die Baumpflanzungen mit einem Punktezuschlag ´+ 2´ für die unterliegenden Flächen verbucht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die an den Versiegelungsgrad gebundene Anpflanzverpflichtung unabhängig der Anpflanzung der freiwachsenden Strauchhecke (AV 2) zum Rosebach hin und der Anpflanzverpflichtung auf der privaten Grünfläche (AV 1) im Norden besteht.



Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zwei externe Ausgleichsflächen herangezogen und in einem zweiten bzw. dritten räumlichen Geltungsbereich festgesetzt:

- Externe Ausgleichsfläche **AF 1**
in der Gemarkung Bleche, Flur 7, Flurstück 290 (tlw.)

Es handelt sich hierbei um einen unweit westlich des eigentlichen Bebauungsplangebietes gelegene Waldrand am Rande der Neubausiedlung (Nähe Sportplatz Hützemert). Die im öffentlichen Eigentum befindliche Fläche ist mit überwiegend Fichten- und Lärchenbaumholz bewachsen (Höhe ca. 12m) und soll nunmehr als naturnaher Waldsaum / Feldgehölz von ca. 955 qm Größe umgebaut werden. Dazu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Herausnahme des Fichten- und Lärchenbestandes (Baumholz und jüngere Pflanzen) unter Erhaltung der eingelagerten Eichen
- Anpflanzung von ca. 15 Bäumen II. Ordnung und Heistern als Feldheckenzug im nördlichen Übergangsbereich zum Altholzbestand der angrenzenden Forstfläche (vor allem Hainbuchen, Ebereschen, Feldahorn, Nussbaum).
- Anpflanzung von einheimischen, bodenständigen Sträuchern im südlichen (zur Siedlung) und östlichen Teil (zur landwirtschaftlichen Nutzfläche).
- Belassung eines extensiven Krautsaumes von rd. 2 m Breite zur Verkehrsfläche und der LN-Fläche.
- Der „Trampelpfad“ (Abkürzung zum Sportplatz) kann als Erdweg erhalten bleiben.

Diese geplante Ausgleichsmaßnahme steht der vorliegenden Waldumwandlungsgenehmigung nicht entgegen.

- Externe Ausgleichsfläche **AF 2**
in der Gemarkung Bleche, Flur 14, Flurstück 115

Fichtenforstfläche mit erheblichen „Kyrill“ Windwurfschäden. Forstfachliche Umstockung des gesamten Bereiches in einen standortheimischen Laubwald mit dem Hauptbestandsbildner „Buche“. Gatterung zum Schutz vor Wildverbiss.



6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Verlegung des Rosebaches wird eine umfassende Neuparzellierung der ehemaligen DB-Flächen notwendig. Das im vb. Bebauungsplan ausgewiesene GE-Gebiet im Ost-/Nordostteil (Geltungsbereichsgrenze = Betriebsgelände) wird demzufolge der Fa. Heinrich Huhn zugeordnet, während die übrigen und tlw. ausgewiesenen Flächen – z.B. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rosebach zwischen Huhn und ehem. Bahnhof) – öffentliche Flächen bleiben. Die sich daran südlich anschließenden Grundstücksteile „Ehemaliger Bahnhof“ bleiben bis zu einer Neuordnung im öffentlichen Eigentum der Stadt Drolshagen.

Möglicherweise finden im Zusammenhang mit der Knotenpunktausbildung im Norden gewisse kleinräumliche eigentumsrechtliche Veränderungen zwischen Landesbetrieb Straßen NRW und Firma Heinrich Huhn statt.

7. Kosten

Es fallen voraussichtlich keine zusätzlichen öffentlichen Investitionskosten der Stadt Drolshagen an (ggfs. im Rahmen Fuß-/Radweg am früheren Bahnhofsgelände). Die Anlage des Knotenpunktes an der B 54/55 wird im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Heinrich Huhn GmbH und dem Baulastträger zu regeln sein. Das Nähere, auch bezüglich der Neuverlegung von Leitungssystemen, wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

8. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Eingriffsgebietes (1. Geltungsbereich VBB)

insgesamt:	33.449	qm
darunter		
- Gewerbegebiet (GE)	27.026	qm
- Mischgebiet (MI)	1.262	qm
(exkl. befristeter Anteil von 209 qm)		
- Rosebachverlegung (Böschungen)	590	qm
- Rosebach (Wasserabfluss)	292	qm
- Grünflächen	535	qm
- Öffentliche Verkehrsflächen (Stadt)	267	qm



(inkl. ab 2013 Fuß-/Radweg von 209 qm)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bund) 3.477 qm

Größe der externen Ausgleichsflächen (2. und 3. Geltungsbereich)

AF 1 (Herstellung Waldrand) 954 qm
AF 2 (Waldumbau Nadel- zu Laubwald) 6.342 qm

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan berührt. Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen und wird im Bebauungsplan nachrichtlich als solches gekennzeichnet.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Drolshagen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Planungsbüro Theofel
Bahnhofstraße 14
35216 BIEDENKOPF
T 0 64 61 . 98 32 48
F 0 64 61 . 98 93 83
planungsbuerotheofel@email.de

Biedenkopf und Drolshagen,
im Oktober 2009.


Dipl.-Geog. W. Theofel
Stadtplaner AH





Teil B

UMWELTBERICHT & LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27
„Fa. Heinrich Huhn“ in Drolshagen-Hützemert

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der erstmalig nach BauGB 2004 getroffenen gesetzlichen Regelung, nach denen die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht zusammenfassend der Öffentlichkeit dargelegt werden sollen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung. Im Umweltbericht integriert ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung, die im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Entscheidungsgrundlage für die umweltbezogenen Abwägungsbelange der Kommunalorgane dient. Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung besitzen von sich aus keine Rechtsverbindlichkeit nach außen und sind als informelle Bestandteile der Gütergewichtung und öffentlichen Information im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen.

Umweltprüfung und -Bericht wurde gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt, sie dient als Abwägungsmaterial gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (hier geschehen in Form einer schriftlichen Unterrichtung über die Planungsabsichten) wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber und dem Planverfasser mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Neuordnung von Anlagen eines Gewerbebetriebes geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von



rd. 4,1 ha und umfasst auch ein Mischgebiet (Bereich ehem. Bahnhof Hützemert), Flächen für Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes (Renaturierung Rosebach) sowie öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Wasserabfluss.

1 b) Ziele des Umweltschutzes in berührten Fachgesetzen und -Plänen

Durch den Bebauungsplan werden keine in Fachgesetzen oder Fachplanungen enthaltenen Ziele des Umweltschutzes tangiert. Es werden keine FFH-Gebiete oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete berührt. Flächen oder Objekte, für die nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz ein besonderer Schutzstatus besteht, sind weder bekannt noch im Aufstellungsverfahren mitgeteilt worden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung des Baugebietes sind unmittelbare Auswirkungen auf die Menschen der Plangebietsumgebung verbunden, die bereits in einem spürbaren Umfang bestehen und deren negative Auswirkungen gerade durch die planerische Neuordnung des Areals und den getroffenen Festsetzungen reduziert werden sollen. Hauptursache sind akustische Ereignisse durch Lärmemissionen der Produktionsvorgänge, Verkehre und Be- und Entladevorgänge, die sich auch in der Siedlungsumgebung bemerkbar machen. Zur Verminderung der entstehenden Lärmereignisse und der Behebung städtebaulicher Mängel werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zwischen der Betriebs-/Produktionshalle mit den Hauptlärmemittenten (Stanzmaschinen und Pressen) und der Umgebungsbebauung „Wohnen“ im Osten wird eine neue Halle „Werkzeugbau“ errichtet, für deren GE-Teilbereich zum einen die verbindlichen Schallrichtwerte festgesetzt sind und die zum anderen zu einer spürbaren Pufferung und Dämpfung des aus den Bestandteilen abstrahlenden Gewerbelärms beitragen soll.
- Die lärmintensive Schrottbehandlung im Südosten des Geländes wird aus den Leichtbauwerken und fliegenden Anlagen nach Norden verlagert und eingehaust.
- Die Verkehrsabläufe werden neu strukturiert mit der Zielsetzung, die Belastungen in der Straße „Vorm Bahnhof“ zu minimieren einen maßgeblichen Anteil der Verkehre durch eine neue Zufahrt direkt zur B 54/55 zu leiten.



- Neben den baulich-technischen und verkehrlichen Maßnahmen wird das Eingangsumfeld des Betriebes in Höhe des ehem. Bahnhofes gänzlich neu geordnet und durch Grünordnung und Gewässerrenaturierung wesentlich besser in das diffuse, mischbaulich strukturierte Siedlungsumfeld eingebettet.
- Es sind darüber hinaus Lärminderungsmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm vorgesehen.

Dadurch wird gegenüber dem Ist-Zustand eine merkliche akustische Entlastung, eine Reduzierung und Verteilung des Verkehrsaufkommens und eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität eintreten, die sich positiv auf die Wohnbereiche und die dort lebenden Menschen und auch für die Betriebsangehörigen auswirkt. Es wird auch festgesetzt, dass sämtliche betriebliche Maßnahmen im Bestandsbereich (z.B. Maschinenwechsel etc.) akustisch zu überprüfen sind mit der Zielsetzung, den entstehenden Gewerbelärm sukzessive auf den möglichen technischen Stand abzusenken.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen. Gefährdete oder geschützte Pflanzen und Tiere sind nicht betroffen, da das Plangebiet im Südteil überwiegend bebaut ist. Der vorbereitete Eingriff geht hauptsächlich zu Lasten von Wiesenflächen im Nordteil, hier handelt es sich um intensiv bis randlich (auf Böschungen) extensive Mähwiesen.

Einige vorhandene Bäume und Pioniergehölze müssen aufgrund der Neuordnung weichen, so auch ein Ufergehölz auf Anhöhe, anstelle derer allerdings zahlreiche Neupflanzungen erfolgen werden. Als Folge der Gewässerrenaturierung wird sich die ökologische Situation und die Strukturvielfalt im Laufe der Zeit ganz erheblich verbessern.

Zur guten Einbindung des Betriebes in das Orts- und Landschaftsbild sind umfangreiche Anpflanzungsverpflichtungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.3 Schutzgut Boden

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Infolge der Bebauung und verkehrlichen Neuordnung wird Boden zunächst endgültig in einer Größenordnung von rd. 3.680 qm zusätzlich versiegelt.



2.4 Schutzgut Wasser

Es sind ausgesprochen positive Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben, weil durch die Gewässerrenaturierung mit der im Zusammenhang stehenden Betriebsplanung die Verrohrung der Rose auf insgesamt ca. 280 m aufgehoben wird. Der Bachlauf wird seitlich des Betriebsgeländes offen und naturnah geführt und das GE-Gebiet soll landschaftsgerecht zum Bachlauf hin eingebunden werden.

Zwischen MI- und GE-Gebiet wird die *Rose* mit Begleitpflanzungen und anliegenden Uferbereichen den rückwärtigen Eingangsbereich zum Gewerbebetrieb Heinrich Huhn wirkungsvoll abschirmen und zu einer nachhaltigen Verbesserung der augenblicklichen Situation führen. Wünschenswert wäre hier, dass die bachbegleitenden, dunklen und standortfremden Fichtenreihen im Bereich hinter dem Bahnhof (jenseitige Ufer, Privatgarten) entfernt und durch standortgerechte Ufergehölze oder Laubholzhecken ersetzt würden.

Nachteilige Veränderungen für den Wasserhaushalt sind durch die zusätzlichen baulichen Eingriffe und der Verminderung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Boden gegeben, wodurch die Grundwasserneubildung erschwert wird.

Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung muss geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und Betriebsflächen (Verkehrswegen) gefahrlos in die Vorflut wie bisher auch eingeleitet werden kann (Berücksichtigung von möglichen gewerblichen Belastungen, Gewässergüte).

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Luftqualität und klimatische Verhältnisse werden sich durch die Neubebauung voraussichtlich geringfügig verschlechtern, da durch die gewerblichen Neubauten bisher unverbauter Talraum zusätzlich in Anspruch genommen und möglicherweise der Kaltluftabfluss bzw. der Luftaustausch erschwert wird.

Durch Heizanlagen und Flächenversiegelung wird sich das Mikroklima erwärmen, dieser nachteilige Effekt kann ggfs. durch die Bachöffnung ausgeglichen werden, da hierdurch auch der Frischluftaustausch und die Luftreinigung gefördert wird.



2.6 Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Das Gelände befindet sich eingebettet in den Talraum der Rose. Allerdings werden die Sichtbeziehungen in die Landschaft von Norden her durch die Hallenneubauten eingeschränkt, wohingegen der Landschafts- und Siedlungsraum im Osten und Süden wegen der Gewässerumlegung erheblich aufgewertet und angereichert wird.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden keine Kulturgüter durch die Planung berührt. Das eingetragene Einzeldenkmal nach Denkschutzgesetz NRW wird gekennzeichnet. An Sachgütern geht das nördliche Wohngebäude verloren, da hier eine Betriebsanbindung an das überörtliche VerkehrswegeNetz geplant ist.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planaufstellung die Schutzgüter in unterschiedlichem Maße betroffenen werden. Positive Auswirkungen sind insbesondere auf die Bereiche Gewässer, Siedlungs- und Landschaftsbild gegeben, aber auch die Menschen in der Umgebung werden durch die Veränderungen profitieren (Lärminderung, Verminderung durch Verkehrsbelastung).

Nachteilig sind die Veränderungen bei Luft und Klima, sowie dem Anstieg der Bodenversiegelung. Durch Maßnahmen der Grüngestaltung auf dem Betriebsgelände als auch durch die Rosebach-Renaturierung wird sich die Gesamtsituation jedoch entspannen und ein gewisser Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen eintreten. Dauerhaft nachteilig bleibt der Eingriff in Boden und der Verlust an freier Landschaft, der durch eine gute interne Durchgrünung gemildert sowie durch zwei zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden soll.

3. Angewandte technische Verfahren zur Umweltprüfung

Es wurden Geländebegehungen und Kartierungen zur Umweltprüfung durchgeführt.

Die akustische Situation und die Folgerungen daraus wurde im Rahmen eines Fachgutachtens des Ingenieurbüros HEBO, Bessemerstraße 80, 44793 Bochum, begleitet.



Das vollständige Gutachten Nr. 036-09L vom März 2009 ist Bestandteil dieses Umweltberichtes.

4. Planalternative und Nullvariante

Eine Planalternative besteht in der Nullvariante, eine zweite Alternative wurde im Vorfeld als betriebliches Entwicklungsszenario (Konzeptplanung „Linie“ und „Parallel“ der Firma FREYLER GmbH, Meinerzhagen) aufgestellt und erörtert. Letztlich und unter Würdigung sämtlicher Belange einschließlich der Gewässerverlegung wurde die jetzt gewählte Planungsvariante umgesetzt, da sie die Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft, der Umgebung und der Siedlungsverhältnisse, der verkehrlichen Abläufe und auch der Belange von Natur und Umwelt am weitestgehenden erfüllt.

Bei einer Nullvariante wäre der Firmenstandort grundsätzlich gefährdet und/oder müsste gänzlich verlagert werden.

5. Monitoring

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen ist die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überwachen. Dies gilt auch für den fachbehördlichen Vollzug zu den Belangen des Lärmschutzes und den damit verbundenen Auflagen. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume sind in ihrer Umsetzung zu überwachen, gleiches gilt für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen. Die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen sollten im Zusammenhang mit den zu erteilenden Genehmigungen nach Landeswassergesetz beurteilt und regelmäßig überprüft werden. Die lärmtechnischen Belange sind in den weiteren Genehmigungsplanungen jeweils bauteilbezogen zu prüfen.

- TEIL B 2 -

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan

1. Einführung und Prüfung der Eingriffsrelevanz

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung (Bau- und Raumordnungsgesetz -ROG- vom 43.08.1997, Artikelgesetz) des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 eine Vereinheitlichung des Städtebaurechtes vorgenommen. Die Integration von Sondervorschriften für die neuen Länder sowie des BauGB-Maßnahmengesetzes sind ein wesentlicher Bestandteil. Gleichzeitig wurde aber auch weiterentwickelt, was zuvor bereits in ande-



ren Rechtsnormen parallel existierte, und dazu zählte vor allem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die 1993 mit den Paragraphen 8 a-c im Verhältnis zum Bauplanungsrecht im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eingeführt wurde.

Mit der direkten Integration der Eingriffsregelung ist der umweltbezogene Aspekt des Baugesetzbuches deutlich gestärkt worden, was auch durch die Einfügung an herausgehobener Stelle im Paragraphen 1a BauGB deutlich wurde. Die Passagen § 8 b und c des BNatSchG sind mit dem ROG 1998 entfallen. In § 8 a BNatSchG hieß es anschließend, dass über die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381) ist das Verhältnis der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zur Bauleitplanung nunmehr im § 21 BNatSchG abschließend geregelt. Über die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung zu erwarten sind, ist alleine auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im § 1a Abs. 3 BauGB wird Bezug genommen auf die Eingriffsregelung des BNatSchG, welche durch die Eingriffstatbestände der Landesnaturschutzgesetze bzw. der Landschaftsgesetze konkretisiert werden können, die insgesamt wiederum dem Abwägungsvorgang gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu unterwerfen sind.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den Bestimmungen der landesgesetzlichen Regelungen zu erwarten ist, sowie dessen Ausgleich (der Begriff „Ersatzmaßnahmen“ bzw. die Trennung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit dem neuen BauGB 2004 aufgehoben) sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, ist im allgemeinen ein *Landschaftspflegerischer Begleitplan* als fachliche Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsplanung und der Ermittlung des Abwägungsmaterials zu erstellen. In ihm ist das Plangebiet vor und nach dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan rechtlich ermöglicht wird, darzustellen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan als Eingriffs-/Ausgleichsplanung mit Bilanzierung schafft die Grundlage zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Vorschläge, die als Festsetzungen gem. § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen sind bzw. aufgenommen werden sollten. Das BauGB regelt somit das Verfahren, wie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung zu



bewältigen ist, BNatSchG bzw. das entsprechende Landesgesetz regelt materiell und inhaltlich, wie Eingriff und Ausgleich auszulegen sind.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist grundsätzlich zu prüfen, ob und gegebenenfalls inwieweit der Eingriff minimiert oder sogar ganz vermieden werden kann. Kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass der Eingriff unvermeidbar ist, also im Range der Interessen denen des Natur- und Landschaftsschutzes vorgeht, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Für die Bewertung des Eingriffs wie auch der Ausgleichsmaßnahmen besteht kein einheitliches, gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsschema. In der einschlägigen Kommentierung und Literatur werden daher verschiedene Systeme vorgeschlagen, die zwischen rein rechnerischen Methodiken und rein textlichen, auf funktionalen Kriterien basierende Beschreibungen differieren. Im Allgemeinen hat sich eine Kombination von textlichen und rechnerischen Modellen in der Praxis als sinnvoll herausgestellt, wie sie anhand von Bewertungsmaßstäben durch Fachgruppen zwischen Ländern und Kommunen erarbeitet worden sind. Die letztliche Entscheidung darüber, wie, in welchem Umfang und auf welcher Berechnung der Ausgleich erfolgt, obliegt den gemeindlichen Organen im Rahmen der Abwägung der Interessenslagen als hoheitlicher Träger der Bauleitplanung.

Naturschutzgesetzgebung:

„Eingriffe in Natur und Landschaft ... sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. ... Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen.“³

Es ist festzustellen, dass durch die Aufstellung und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Fa. Heinrich Huhn“ Eingriffe i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes (LG)⁴ NRW vorbereitet werden, die den Naturhaushalt nachhaltig beeinflussen bzw. verändern werden. Mit dem Eingriffstatbestand besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Eingriff im Plangebiet

³

§ 18 BNatSchG

⁴

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F. vom 21.07.2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005



Der Eingriff ist unvermeidbar. Er kann in Gänze nur vermieden werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan nicht geschaffen werden. Das Baugesetzbuch bestärkt als Belang auch die Anforderungen der mittelständischen gewerblichen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a) und diejenigen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für den Erhalt des Standortes eines für die Stadt Drolshagen bedeutenden Arbeitsgebers ist es daher notwendig, zu einem Ausgleich und der zielgerichteten Zusammenführung der unterschiedlichen Belange zu kommen, auch wenn hier die Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft mit potentiellen Konflikten aus den Interessen der Bevölkerung und der Umwelt zusammentreffen.

Der hervorgerufene Eingriff ist zu ermitteln und zu bewerten, geeignete Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich sind aufzuzeigen, Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufzunehmen. Für das Plangebiet mit seinem Naturraum ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden, die im nachfolgenden Text- sowie im landschaftspflegerischen Kartenteil (Vor dem Eingriff - Nach dem Eingriff) dargelegt ist.

2. Bestandsaufnahme des Plangebietes

2.2 Vegetation

Das Plangebiet liegt im schmalen Talraum der Rose, einem Gewässer II. Ordnung, und wird im Westen von der Ortsdurchfahrt, im Osten vom Verlauf der früheren Bahnstrecke und im Norden von Wiesenflächen und bebauten Bereichen begrenzt. Während sich im Süden entlang des ehemaligen Gleiskörpers Ruderalvegetation und Pioniergehölze ausbreiten und im Norden eine Wiese als Offengrünland liegt, sind die Zwischenabschnitte fast vollständig bebaut bzw. durch gewerbliche Nutzungen überprägt.

Einzig im Nordosten befinden sich ausgedehnte Gehölzbänder, die sich wegen der Bahnstilllegung frei entwickeln konnten und keiner Pflege unterzogen sind. Diese sollen als „Abschirmung“ gegenüber dem sich vergrößernden Firmengelände genutzt und dort, wo sie entfallen (Baumhecke im Norden auf der Böschungsanhöhe), gleichwertig wieder eingebracht werden. Es wurden im Rahmen der Erhebungen darüber hinaus keine flächig ausgesprochen sensible Vegetationsstrukturen vorgefunden, vereinzelt sind Pioniergehölze wie Birken, Ebereschen, Hartriegel und weitere Straucharten anzutreffen.



2.3 Fauna

Durch die Nähe des Waldes und den bewachsenen Steilböschungen an der Bahnstrecke wird das unmittelbare Umfeld des Gewerbebetriebes auch von der Tierwelt als Nahrungs- und Aufenthaltsraum genutzt. Von Bedeutung dürfte dabei vor allem die Vogelwelt sein, die hier am Rande des Siedlungsbildes von Hützemert ungestörte Bereiche vorfindet, trotz der von den benachbarten Industrieanlagen ausgehenden Störungen. Da jedoch bisher die *Rose* im Norden technisch völlig verbaut ist und schließlich komplett unterirdisch verschwindet, fehlt der Tierwelt dieser wichtige Bestandteil des Lebensraumes. Es kann wegen des vorherrschenden, stark baulich überprägten Talraumes daher davon ausgegangen werden, dass keine schützenswerten Tierarten hier vorkommen oder ihren Lebensraum besitzen. Amphibien konnten nicht festgestellt werden. Durch die geplante Bachöffnung und -Verlegung wird sich das Gebiet als Nahrungs- und Lebensraum positiv entwickeln, und zwar trotz der benachbarten Betriebsvergrößerung.

Für den alten Eisenbahntunnel (Fortführung Radweg) wurde ein Fledermausgutachten als Langzeitbeobachtung in Auftrag gegeben und durchgeführt, in diesem Tunnel kommen geschützte Fledermausarten vor.

3. Eingriffe im Plangebiet

3.1 Eingriffsflächen

Eingriffe sind nachhaltige Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Die Eingriffe, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu bewerten und auszugleichen sind, betreffen sämtliche bauplanungsrechtlich vorbereitete öffentliche und private Maßnahmen. Es handelt sich vor allem um Eingriffe Privater (Vorhabenträger) zum Zwecke der Bebauung von bisherigen Freiflächen. Neben hochbaulichen Anlagen wird es zu Bodenversiegelungen durch Wege und Betriebsplätze kommen.

Da der südliche Abschnitt (Bestandsbereich) des Bebauungsplangebietes bereits jetzt hochgradig genutzt wird (mit Ausnahme der alten Gleisanlagen/Bahntrasse hinter dem ehem. Bahnhof), sind hier keine wesentlichen Veränderungen gegeben. Der Planungszustand ist durch die genehmigte Bachverlegung für die Umweltbelange positiver als der Ausgangszustand.

Offen und nicht eindeutig vorhersehbar sind derzeit die zu erwartenden Veränderungen beim Bahnhofsareal, und hier insbesondere die zukünftige Nutzung der alten Gleisanla-



gen. Es wird daher in diesem Planungsstand davon ausgegangen, dass diese als rückwärtiges Gartenareal dem MI-Gebiet bis 2012 zugeordnet sind, anschließend soll ab 2013 ein kombinierter Fuß- und Radweg dort verlaufen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen (Ist-Zustand zu Planungszustand): Es werden in der Summenbilanz des Gesamtgeltungsbereiches ca. 3.600 bis 3.700 qm Boden zusätzlich überbaut werden (Radweg nochmals rd. 210 qm, jedoch nicht ausgleichsrelevant).

Es werden keine Naturschutzgebiete (§ 20 LG), Naturdenkmale (§ 22 LG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG), oder Flächen, die nach § 62 einem besonderen Schutz unterliegen, beansprucht.

3.2 Auswirkungen der Eingriffe

Die Eingriffe, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Zufahrten werden die Grundflächen nachhaltig beeinträchtigen. An negativen Auswirkungen ist v.a. die dauerhafte Bodenversiegelung, die Veränderung des Mikroklimas, die Verminderung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Boden und der Verlust von Lebensraum für die Tiere und Pflanzen nennen.

Der gesetzlichen Pflicht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu minimieren, wird durch die Begrenzung der Bauräume und die eher restriktive Handhabung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Verlegung von Wegeverbindungen und die Maßnahmen des Naturschutzes in der Umgebung sind aufeinander abgestimmt und geeignet, den Planungsraum landschaftsgerecht einzubinden. Die Flächenbefestigungen sollten dort, wo keine schädlichen Einträge aus Gewerbewirtschaft zu erwarten sind und untergeordneten Zwecken dienen, durch offenporige (z.B. Ökopflaster) oder begrünte Arten (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt werden.

4. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits in der Begründung zum vb. Bebauungsplan dargelegt, erfolgt eine Bilanzierung der vorbereiteten Eingriffe sowohl nach den tatsächlichen Gegebenheiten Bestand - Planung, als auch nach den rechtlichen Ausgangsbedingungen.

Dem zufolge wird festgestellt, dass für den südlichen Teil des Geltungsbereiches (s. Kennzeichnung im LBP) des Bebauungsplangebietes



1. Baurecht aufgrund § 34 BauGB besteht und demnach die dortigen Eingriffe nicht ausgleichsrelevant sind (§§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB)
2. die im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegten (zusätzlichen) Eingriffe tatsächlich auch nur geringfügig wären, und
3. dort Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt wurden, die zur Bilanzierung nicht herangezogen werden können und dürfen.

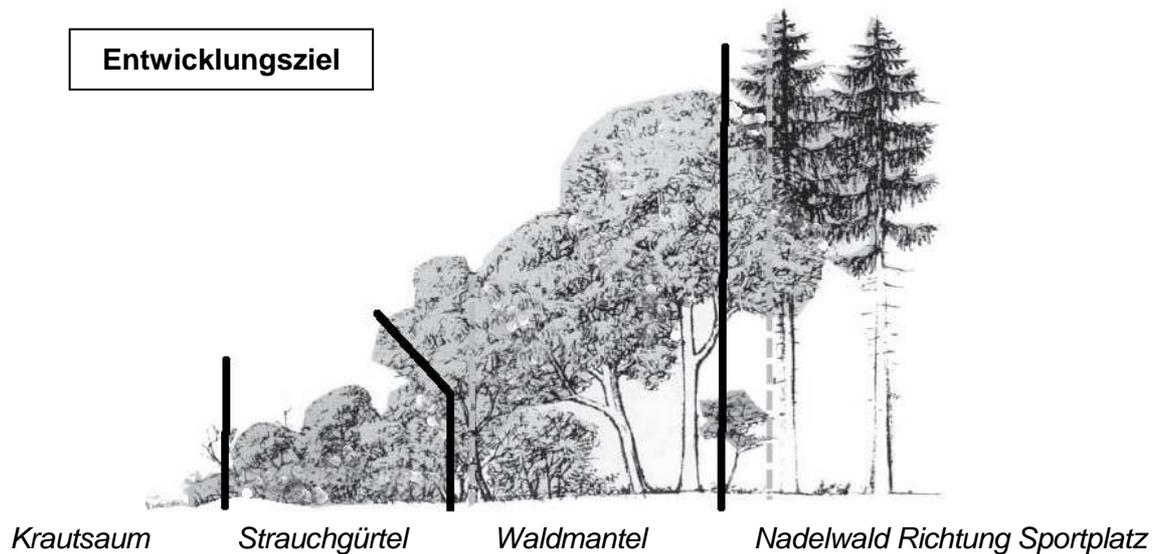
Die Eingriffsberechnung bzw. der Ausgleichsbedarf wird daher auf der Grundlage der Veränderungen im nördlichen Teil (dem maßgeblichen Vorhabenbereich) berechnet.

Um die nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung und der Betriebsumfahrung/ Verkehrsanbindung zu minimieren, werden umfangreiche Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Abhängigkeit von den Flächenbefestigungen festgesetzt.

Als externe Ausgleichsmaßnahme **AF 1** wird eine öffentliche, ehemalige Waldrandfläche südöstlich des Eingriffsgebietes (Nähe Sportplatz Hützemert, Gemarkung Bleche, Flur 7, Fl.St. 290 (tlw.) herangezogen und festgesetzt, die zzt. mit hohen Fichten, Lärchen und einzelnen Eichen bewachsen ist. Sowohl aus Gründen des landschaftsbezogenen Übergangs von Siedlung zu Wald als auch zur Stufung zu einer benachbarten Ackerfläche wird vorgeschlagen, hier

- die durchgewachsenen Nadelgehölze (das Baumholz) ersatzlos zu entfernen (möglichst unter Erhaltung der Eichen und weiteren Laubgehölze),
- die zum nördlich angrenzenden Wald gelegenen Abschnitte mit Laubholz aufzustocken (Rotbuchen und/oder Eichen) und vor Wildverbiss zu schützen,
- im dem zur Siedlung und offenen Landschaft zugewandten Abschnitt einen Waldrandvorbau aus niederwüchsigen Bäumen und Sträuchern (v.a. Feldahorn, Vogelkirsche, Mehlbeere, Hainbuche, Hartriegel, Wildapfel, Faulbaum, Brombeere, Holunder, Haselnuss) vorzusehen,
- einen ca. 3m breiten, vorgelagerten Streifen als Krautsaum zu belassen (Sukzession),
- und aufkommende Nadelgehölze sind turnusmäßig (ca. alle 3-5 Jahre) zu entfernen,

um das Entwicklungsziel eines gestuften Waldrandes zwischen offener Flur (Ackerfläche), Siedlungsgebiet und sich anschließender Forstfläche zu erreichen.



Als weitere externe Ausgleichsfläche **AF 2** wird eine (ehemalige) Nadelholzforstkultur (mit rd. 80% Kyrill-Schäden) festgesetzt (westlich des Plangebietes, Gemarkung Bleche, Flur 14, Fl.St. 155, Größe ca. 0,6 ha), die nunmehr ausschließlich mit Laubholz (vorwiegend Rotbuchen) nach forstwirtschaftlichen Aspekten wieder- bzw. umbestockt werden soll. Die Fläche ist zur reinen Laubholzumwandlung auch deswegen besonders gut geeignet, da sich nördlich und westlich anschließend schon jetzt ausschließlich Laubwaldbereiche befinden (ohne Kyrill-Schäden), und somit dem standortbezogenen Aspekt und dem der potentiell natürlichen Vegetation (pnV, Rand eines Talzuges) besonders gut Rechnung getragen wird.

Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Heranziehung als Ausgleichsfläche keine gesonderten forstlichen Förderprogramme „Kyrill“ in Anspruch genommen können. Eine mögliche künftige Fortsetzung des Nadelwaldumbaus (Ausgleichsmaßnahmen) bietet sich hier am Standort in südliche Richtung (jüngere Fichtenriegel) an, um den gesamten Abschnitt der Talflanke als wertvolle Laubwaldbereiche umzugestalten (auch Vorteile für Landschaftsbild!).

5. Bewertung von Natur- und Landschaft / Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

In der nachstehenden Tabelle wird der Eingriff/Ausgleich gemäß den Vorgaben der Landesregierung⁵ erfasst und bewertet. Da keine besonderen Umstände es erfordern, ist das standardisierte Bewertungsverfahren ausreichend und anzuwenden. Im Vorher-Nachher-Vergleich (A-B) wird auf den tatsächlichen Zustand der Flächen Bezug genommen. Die genaue Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Flächennummer in der Bilanzierung entspricht der Kennzeichnung im Planteil. Durch Baumkronen überdeckte Flächen in der Planung gehen nicht in die Gesamtfläche ein, bei Baumpflanzungen wird eine durchschnittliche Überdeckung je Baum von 28 qm (= durchschnittlicher Kronenumfang \varnothing 6,0 m) gerechnet.

A) Ausgangszustand des Plangebietes (im März 2008)

Vor dem Eingriff (Ausgangszustand des Plangebietes; März/April.2008)					
Biotoptyp / Realnutzung	Fläche im Plan	Code	Grundwert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Teilbereich Süd					
Überbaut, Gebäude	1	1.1	0	11.830	0
Bituminöse Flächen	2	1.1	0	6.643	0
befestigt/wassergebund.	3	1.3	1	1.977	1.977
Ziergarten, intensiv	4	4.3	2	1.744	3.488
Bahnbrache	5	5.1	4	895	3.580
Straßenbegleitgrün	6	2.3	4	317	1.268
Gewässer	7	8.1	2	144	288
				23.550	10.601
Teilbereich Nord					
Überbaut, Gebäude	1	1.1	0	100	0
Bituminöse Flächen	2	1.1	0	43	0
Ziergarten, intensiv	4	4.3	2	427	854
Bahnbrache	5	5.1	4	764	3.056
Extensive Wiese	6	3.5	4,5	4.474	20.133
Gewässer (vor Verlegung)	7	8.1	2	228	456
Ufergehölzsaum	8	7.2	6	450	2.700
Bereich B 54/55			Bereich unverändert	3.413	
4 Straßenbäume B 54/55			6	160	960
Zuschlag Gehölze)*			500	0	500

⁵ Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF); Recklinghausen, 10.11.2006



an Nordseite Werkshalle				9.899	29.159
			Eingriffsgebiet	33.449	
Nadelforst	exAF	6.1	4	954	3.816
Nadelforst	exAF	6.1	4	6.342	25.368
Summen				40.745	58.343

B) Plangebiet nach Umsetzung vb. B-Plan

Nach dem Eingriff (Plangebiet gem. Festsetzungen VBB Nr. 27, Entwurf April 09)

Biototyp	Fläche Nr.	Code	Grundwert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Teilbereich Süd					
Überbaut, Gebäude	1	1.1	0	14.013	0
Bituminöse Flächen	2	1.1	0	4.915	0
befestigt / wassergebunden	3	1.3	1	1.205	1.205
Ziergarten, intensiv	4	4.3	2	2.118	4.236
Radweg	5	1.1	0,5	214	107
Straßenbegleitgrün	6	2.3	4	179	716
Gewässer	7	8.3	8	906	7.248
				23.550	13.512
Teilbereich Nord					
Überbaut, Gebäude	1	1.1	0	656	0
Bituminöse Flächen	2	1.1	0	3.032	0
Gärtnerische Grünfläche	4	4.5	2	495	990
Exten. Wiese, Böschung	5	3.5	4	1.585	6.340
Freiwachsende Strauchhecke	7	2.3	4	718	2.872
Bereich B 54/55			Bereich unverändert	3.413	
				9.899	10.202
			Eingriffsgebiet	33.449	
Ca. 18 Baumpflanzungen)1 á 28 qm / Zuschlag für Flächenuntergrund	8		2	504	1.008
					11.210
Waldrand	exAF	6.4	7	954	6.678
Laubwald	exAF	6.4	6	6.342	38.052
Summen				40.745	55.940
)1 überdeckte Fläche nicht in Flächensumme enthalten				Bilanz im TB Nord Deckung	-2.403 96%



In der rechnerischen Bilanz ergibt sich ein Punktedefizit von 2.403 Wertpunkten, dies entspricht einer Deckung von **96%**. Es wird empfohlen, den Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

ANHANG - PFLANZLISTE
der empfohlenen Gehölze**BÄUME BETRIEBSGELÄNDE HUHN**I. Größe

Acer platanoides -- Spitzahorn **(eh)**
Acer pseudoplatanus --Bergahorn **(eh)**
Aesculus hippocastanum -- Roskastanie
Fagus silvatica -- Rotbuche **(eh)**
Fraxinus excelsior -- Esche **(eh)**
Juglans regia -- Nussbaum **(H)**
Prunus avium -- Vogelkirsche **(eh)**
Quercus robur -- Stieleiche **(eh)**
Quercus petraea -- Traubeneiche **(eh)**
Tilia cordata -- Sommerlinde **(eh)**
Ulmus glabra -- Bergulme **(eh)**
Salix fragilis -- Knackweide **(eh)**
(an Bächen und Teichen)

II. Größe

Acer campestre -- Feldahorn **(eh)**
Alnus glutinosa -- Roterle **(eh)**
(an Bächen und Teichen)
Carpinus betulus -- Hainbuche **(H) (eh)**
Prunus padus -- Traubenkirsche **(eh)**

OBSTBÄUME

(in robusten, lokalspezifischen Sorten)

Malus domestica -- Apfel
Pyrus communis -- Birne
Prunus insiticia -- Pflaume
Prunus domestica -- Zwetsche
Prunus avium, ssp. juliana -- Süßkirsche
-- Mirabelle

STRÄUCHERStarkwachsend

Amelanchier ovalis -- Felsenbirne
Amelanchier lamarckii -- Felsenbirne
(= canadensis)
Cornus sanguinea -- Roter Hartriegel **(eh)**
Cornus mas -- Kornelkirsche
Corylus avellana -- Haselnuss **(H) (eh)**
(auch Sorten)
Crataegus monogyna -- Weißdorn **(H) (eh)**

H = Hecke / I = Immergrün
eh = einheimisch

Crataegus monogyna, var. rubra -- Rotdorn
Ligustrum vulgare -- Liguster -- **(H)**
Lonicera xylosteum -- Heckenkirsche **(eh)**
Philadelphus coronaris -- Pfeifenstrauch
Prunus spinosa -- Schlehe **(eh)**
Ribes aureum -- Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum -- Blutjohannisbeere
Rosa spec. -- Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
Rosa rubiginosa -- Wein-Rose **(eh)**
Rosa canina -- Hunds-/Heckenrose **(eh)**
Salix caprea -- Salweide **(eh)**
Sambucus nigra -- Schwarzer Holunder **(eh)**
Sambucus racemosa -- Traubenholunder **(eh)**
Spiraea thunbergii, media,
japonica, salicifolia, u.a. -- Spierstrauch, div.
Symphoricarpos rivularis -- Schneebeere
Viburnum opulus -- Gemeiner Schneeball **(eh)**
Viburnum florida -- Weigelie

Schwachwachsend

Berberis thunbergii -- Berberitze
Buxus sempervirens -- Buchsbaum
(für Einfassungen) **(I, H)**
Chaenomeles japonica -- Scheinquitte
Daphne mezereum -- Seidelbast (giftig!) **(eh)**
Mahonia aquifolium -- Mahonie
Rosa centifolia -- Pompon-/Moos-Rose
Rosa alba -- Weiße Rose

BODENDECKENDE PFLANZEN

Hedera helix -- Efeu **(I)**
Asarum europaeum --Haselwurz (Staupe) **(I)**
Lamium galeobdolon -- Goldnessel (Staupe)
Sedum dev. spec. (trocken!) -- Fetthenne
(Staupe)
Vinca minor -- Immergrün (Staupe) **(I)**

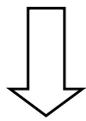
KLETTER- UND SCHLINGEGEHÖLZE

Clematis vitalba -- Waldrebe **(eh)**
Hedera helix -- Efeu -- **(I) (eh)**
(nicht an Schiefer- oder mit einer Außen-
dämmung versehenen Fassaden)
Lonicera periclymenum et caprifolium --
Geißblatt („Je länger, je lieber“) **(eh)**
Parthenocissus tricuspidata ‚engelmannii‘ und
‚veitschii‘
Polygonum aubertii -- Knöterich
schnellwachsend, frostempfindlich

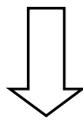


ANHANG - Pflanzschema für die Anlage des Ufergehölz-Saumes zum Rosebach

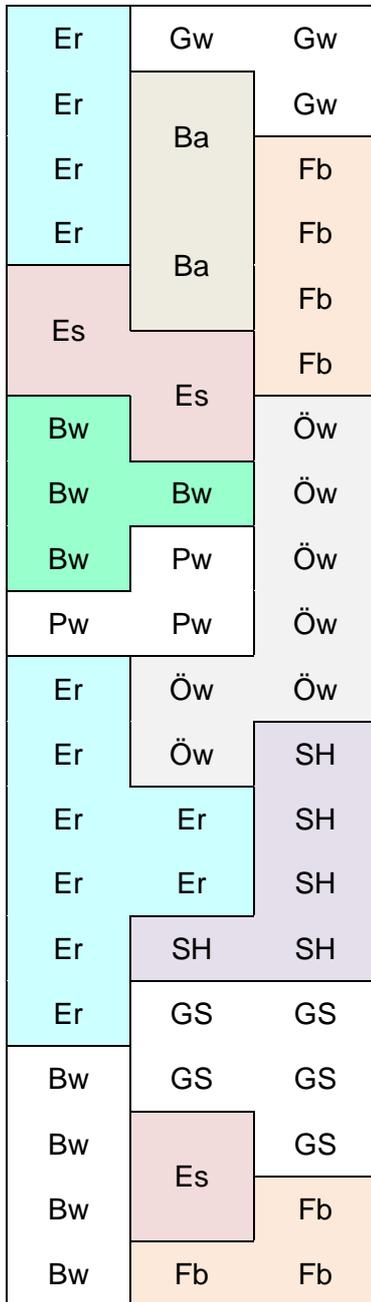
(deutlich oberhalb des Mittelwasserbereiches)



dies ist die Gewässerseite



dies ist die Landseite / GE-Gebiet



Typ Schwarzerlen-Auwaldsaum:

- Er - Schwarzerle
- Bw - Bruchweide oder Fahlweide
- Es - Esche
- Ba - Bergahorn
- Öw - Öhrchenweide
- Gw - Grauweide
- GS - Gemeiner Schneeball
- Fb - Faulbaum
- Pw - Purpurweide
- SH - Schwarzer Holunder

Anzahl der Pflanzen auf rd. 28 lfd. m

Schwarzerle	12
Bruchweide	8
Esche	3
Bergahorn	2
Öhrchenweide	7
Grauweide	3
Schneeball	5
Faulbaum	7
Purpurweide	3
Schwarzer Holunder	5
	55 Stck.

Pflanzabstand: ca. 1,50 m

Forstpflanzen 2-3 jährig, verpflanzt,

Str. 50 / 80 cm - Baum 80 / 100 cm Größe.

in Anlehnung an: Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden (..),
Kreis Siegen-Wittgenstein, Der Oberkreisdirektor, Siegen 1992

Grafik & Ergänzungen: PTB