



STADT DROLSHAGEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“



• Teil A: Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes

• Teil B: Umweltbericht / UVP

Bearbeitung im Auftrag:

Satzungsbeschluss

§ 10 Abs. 1 BauGB
- Oktober 2007 -

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL

■ Städtebau ■ Bauleitplanung ■ Landschaftsplanung ■ Freiraumplanung
35216 BIEDENKÖPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL: 06461.983248



Stadtplaner K&M



INHALTSVERZEICHNIS

Das Plangebiet im Raum	A 3
------------------------------	-----

Teil A: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

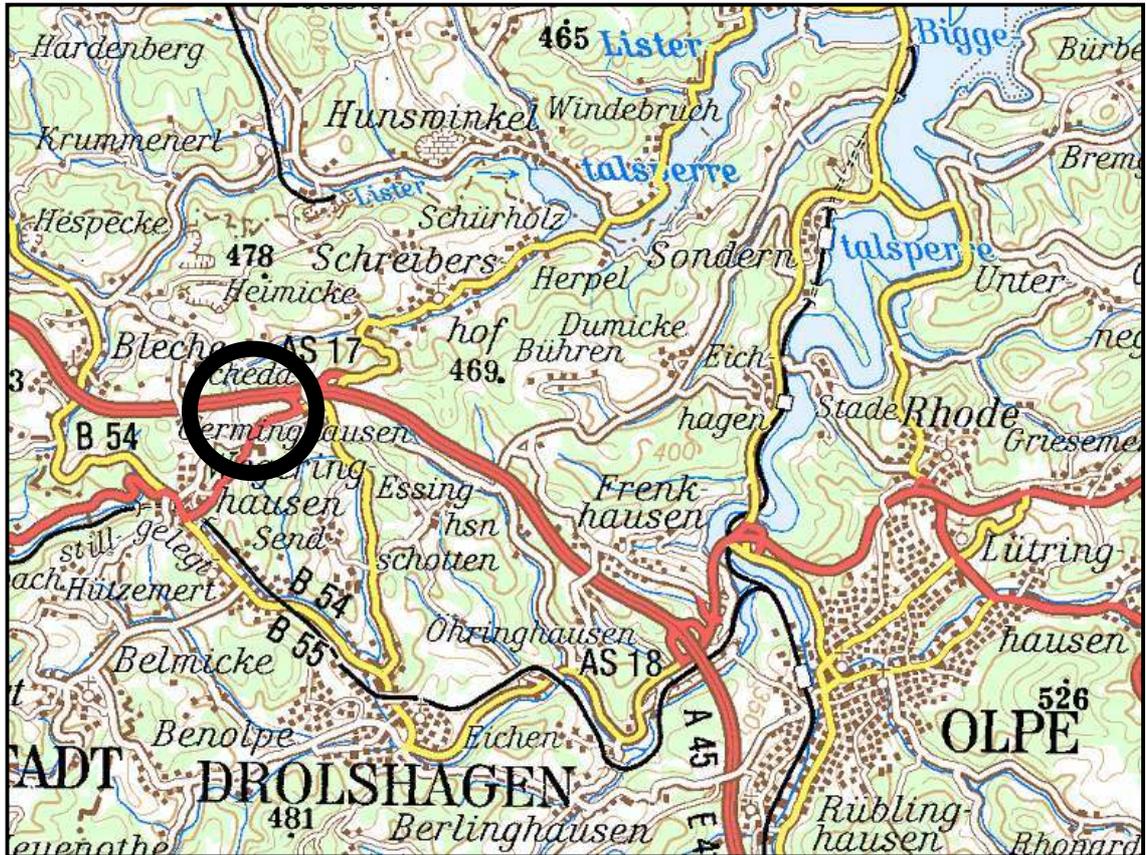
1. Allgemeines	
1.1 Einleitung und Planungsanlass	A 4
1.2 Rechtsgrundlagen	A 6
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung	A 6
1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes	A 6
1.5 Inhalt der 2. Änderungsplanung und Beschreibung der Änderungsbestandteile	A 7
1.5.1 Baugebietsgliederung, Lärm- und sonstiger Immissionsschutz	A 7
1.5.2 Art der baulichen Nutzung	A 12
1.5.3 Maß der baulichen Nutzung	A 13
1.5.4 Überbaubare und nicht überbaub. G-Flächen	A 14
1.5.5 Erschließung, technische Ver- und Entsorgung.....	A 15
1.6 Zusammenstellung der Änderungen / Synopse	A 15
2. UVP, Eingriff und Ausgleich	A 17
3. Maßnahmen zur Bodenordnung	A 18
4. Kostenübersicht	A 18
5. Städtebauliche Kalkulation	A 18
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	A 19

Teil B: Umweltbericht und UVP-Vorprüfung

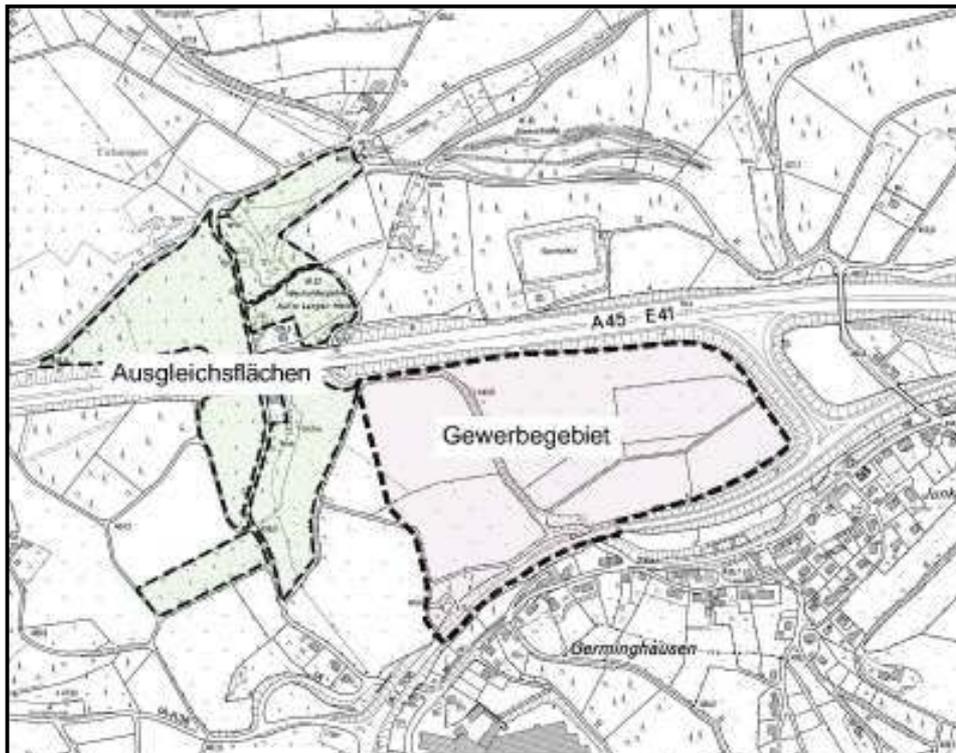
B1 1. Einleitung	B 1
1a. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	B 1
1b. Ziele des Umweltschutzes	B 2
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	B 3
2.1 Schutzgut Mensch	B 3
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	B 5
2.3 Schutzgut Boden	B 5
2.4 Schutzgut Wasser	B 5
2.5 Schutzgut Luft und Klima	B 5
2.6 Schutzgut Landschaft	B 6
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	B 6
3. Angewandte technische Verfahren zur UP	B 7
4. Planalternativen und Nullvariante	B 7
5. Monitoring	B 8
Fazit	B 8



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



Ausschnitt aus der DGK mit der örtlichen Lage des Plangebietes:





Teil A

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ in Drolshagen-Germinghausen

- Fassung zum Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 1 BauGB) / Oktober 2007 -

1. Allgemeines

1.1 Einleitung und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ der Stadt Drolshagen ist seit seiner Veröffentlichung am 28.07.2004 (Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2004) rechtskräftig.

Im Zuge der bodenrechtlichen Umlegung des Plangebietes und der Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt Drolshagen wurden bis zum Herbst 2006 rd. 90% aller Bauflächen an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Ein erheblicher Teil des Plangebietes in nordwestlicher Lage ist dabei an das mittelständische Metallwerk Ohm & Häner mit Stammsitz in Olpe-Friedrichsthal verkauft (ca. 44.000 qm) bzw. im Zuge eines Erbbaurechtes (ca. 24.600 qm) belastet worden, die Verträge dazu sind beurkundet.

Im Vorfeld des Grundstücksgeschäftes ist unter Mitwirkung der beteiligten Vertragspartner sowie der für die bauordnungs- und immissionsrechtlichen Genehmigung der Betriebsanlagen zuständigen Behörden eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass neben der Baugenehmigung und des gesonderten BImSchG-Zulassungsverfahrens eine bauplanungsrechtliche Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen soll mit der Zielsetzung, die zur Errichtung vorgesehenen Betriebsanlagen (Gießerei und Metallbearbeitung) nicht über den bisher vorgesehenen Ausnahmetatbestand des Bebauungsplanes im GE-Gebiet Nr. 4 zuzulassen, sondern die Widmung von Teilflächen des Gewerbegebietes in künftig „Industriegebiet“ zu ändern sowie die immissionsrechtliche Gliederung der Baugebiete zueinander und hinsichtlich der zulässigen Störgrade auf der Grundlage neuer Untersuchungen verändert zu strukturieren.

Einhergehend mit der Umwidmung von Teilen der Baugebiete und der Änderung der immissionsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde vereinbart, den ursprünglich konventionell-manuell erstellten Bebauungsplan sinnvollerweise in eine digitale Form



zu überführen, so dass nach der Verfahrensdurchführung künftig alle satzungsrechtlichen Festsetzungen in einem CAD/GIS-System zur Verfügung stehen.

Da bereits im Jahr 2005 eine 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde (Verlängerung einer Erschließungs-/Gewerbestraße, rechtskräftig seit 15.07.2005), ist diese naturgemäß in das Verfahren der gesamten Plandigitalisierung und Durchführung der 2. Änderung eingearbeitet worden.

Verfahrensablauf

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2006 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 08.05.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekannt gemacht.

Um die grundsätzliche Planungsabsicht vorzustellen, planungsrelevante Informationen zum Umweltbericht zu erhalten sowie den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 16.10.2006 in der Stadtverwaltung Drolshagen ein „Scoping-Termin“ mit für die Umweltprüfung relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand zum einen im Rahmen einer öffentlichen Versammlung im Rathaus der Stadt Drolshagen am 14.05.2007 mit Vorstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung und des weiteren in Form einer Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 15.05.2007 bis 14.06.2007 im Fachbereich Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Drolshagen statt. Bei beiden Anlässen bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung, Anregungen konnten mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden. Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 08.05.2007 in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2007.

Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.08.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit den



Hinweise aus § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde am 08.08.2007 in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht fand statt in der Zeit vom 17.08.2007 bis einschließlich 17.09.2007.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25.10.2007 über die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entschieden sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt.

Am Tage nach seiner Veröffentlichung am hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 Rechtskraft erlangt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB 2004), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

Die Umwidmung von GE- in GI-Flächen ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen abgedeckt, da dieser für den Gebietsteil die Flächendarstellung „G“ (Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) enthält, aus der sowohl GE- als auch GI-Baugebiete entwickelt werden können. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst und somit raumordnerisch abgestimmt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Drolshagen.

Da es sich bei dieser 2. Änderung zum Bebauungsplan zum einen um die Digitalisierung der gesamten Planzeichnung inkl. der externen Ausgleichsflächen handelt, ist die grundsätzliche Charakterisierung des Plangebietes und Auflistung der Grundstücke des Geltungsbereiches der Begründung des bisher rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes zu



entnehmen. Um die Erhaltung der Plangrundlagen des Ursprungsbebauungsplanes auch in seiner digitalen Fassung zu dokumentieren, wurden die katasterlichen Daten der ÖbVI-Aufnahme, die bereits damals geometrisch eindeutig und lagerichtig im Gauß-Krüger-System aufgenommen und digital umgesetzt wurden, 1:1 in der Neufassung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Das Eingriffsgebiet besitzt eine Größe von 146.339 qm = 14,6 ha. Die externen Ausgleichsflächen besitzen einen Flächenumfang von 104.206 qm = 10,4 ha.

1.5 Inhalte der 2. Änderungsplanung und Beschreibung der Änderungsbestandteile

1.5.1 Baugebietsgliederung, Lärm- und sonstiger Immissionsschutz

Lärmschutz, Abstandsregelung, Gliederung der Baugebiete

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Betriebsanlagen in den (gewerblichen) Baugebieten sind bisher die Festsetzungen „GE 1“, „GE 2“, „GE 3“ und „GE 4“ maßgebend. An sie geknüpft waren die Regelungen des Abstandserlasses und der zugehörigen Anlagenliste der Landes NRW vom 02.04.1998 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, MBl. NW. 1998 S. 744).

Da die projektierten Betriebsanlagen der Fa. Ohm & Häner (Metallbearbeitung und Gießerei) nur unter Anwendung der ausnahmsweisen Genehmigung innerhalb des „GE 4“ Gewerbegebietes zulässig gewesen wären, -und weiterhin mit erheblichen rechtlichen Unwägbarkeiten verknüpft- sowie ferner die immissionsrechtliche Gliederung auf der Grundlage der Abstandsliste dazu führen kann, dass nach dem „Windhundprinzip“ einzelne Betriebsanlagen die gesamt zulässigen Lärmkontingente abschöpfen, wurde eine veränderte Form zur Abstufung und planungsrechtlichen Gliederung der Baugebiet auf der Grundlage eines neuen Lärmgutachtens¹ umgesetzt. In Nr. 7.5 DIN 18005 heißt es daher, dass bei der Aufstellung von Gewerbe- und Industriegebieten dafür Sorge zu tragen ist, dass die Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teile des Gebietes eingeschränkt werden würde.

Zielsetzung der nunmehr vorgenommenen Baugebietsgliederung ist es, unter Anwendung von „Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) für die einzelnen Baugebiete der GE- und GI-Flächen Lärmkontingente festzusetzen, die an den zuge-

¹ Schalltechnisches Gutachten (Nr. 06441) zum Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ in Drolshagen; Akustikbüro Göttingen; Göttingen; Februar 2007



hörigen Immissionsorten nicht überschritten werden dürfen. Die maßgebenden Immissionsorte liegen in den bebauten Bereichen der an das GE-Gebiet angrenzenden Siedlungsflächen und wurden im schalltechnischen Gutachten entsprechend bewertet.

Als weitere wichtige Ausgangsbedingung wurde zugrunde gelegt, dass für Betriebsanlagen, die bereits bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, durch die Neuabstufung der Baugebiete auf der Basis der IFSP keine Verschlechterung ihrer realen Situation eintreten durfte, so dass die Nutzungen in den bereits veräußerten Grundstücksflächen uneingeschränkt der jetzigen B-Planänderung fortgeführt werden können.

Für die Baugebietsgliederung wird folgende planungsrechtliche Festsetzung auf der Bebauungsplanurkunde angewandt:

Die GE/GI-Gebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen in den Baugebieten werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt bzw. die von ihnen hervorgerufenen Immissionen begrenzt:

Durch Betriebe in den Flächen GE 1 bis 7 und GI 1 bis 3 dürfen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW_{i,j} nicht überschritten werden:

Es folgen die Tabellenwerte der IFSP für 9 Immissionsorte im Umfeld des Gewerbe-/Industriegebietes.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtzeit beziehen sich auf die lauteste Nachtstunde nach TA Lärm Nr. 6.4. Bei der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels sind Beurteilungszuschläge nach TA Lärm Nr. A.1.4 zu berücksichtigen. Grundlage für die Ausbreitungsrechnung mittels des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels LW ist die Definition für den Schallleistungspegel LW in DIN ISO 9613-2 (Entwurf September 1997). Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel können vorgenommen werden.

Zu beachten sind dazu die Hinweise im schalltechnischen Gutachten (Kap. 7.1.2, S. 41 f), auf welches wegen der dort enthaltenen mathematischen Sonderzeichen und -Formeln zur Akustikberechnung direkt verwiesen wird.

Für die maßgebenden Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes wurde die Ortenummerierung des Gutachtens verwendet, um den Bezug zu dem Textwerk beizubehalten. Dadurch ergibt sich zwar keine durchlaufende Nummerierung, jedoch sind die Messstellen mit denen in der gutachterlichen Untersuchung auf Anhieb vergleichbar.



Im Hinblick auf die Empfehlungen der lärmtechnischen Prognoseaussagen wird die **Variante 1** mit der entsprechenden IFSP-Tabelle B1 (Anhang 5) im Bebauungsplan festgesetzt, da eine Erhöhung der zulässigen dB-Werte nachts im I-Ort Nr. 10 infolge der ständig vorherrschenden Verkehrslärmgeräusche aus BAB 45 für nicht notwendig erachtet wird.

Für sämtliche I-Orte in Germinghausen, Junkernhöh und nördlich der BAB 45 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne, es handelt sich demnach sämtlichst um §§ 34- oder 35 er Bereiche. Sie werden daher im folgenden bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Drolshagen sowie der baulich-nutzungsbedingten Umgebung wie folgt charakterisiert:

I-Ort Nr. 2 Germinghausen, Alte Dorfstraße 16

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um „Wohnbauflächen“ im Übergang zu „Gemischten Bauflächen“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Bei einer Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet-WA“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts, bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 4 Germinghausen, Alte Dorfstraße 11

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um „Wohnbauflächen“ im Übergang zum Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft). Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Bei einer Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet-WA“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 6 Germinghausen/Junkernhöh, Auf der Glate 10

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um „Wohnbauflächen“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Bei einer Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet-WA“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 8 Junkernhöh, Im Ohle 2

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um „Wohnbauflächen“. Eine verbindliche



Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Bei einer Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet-WA“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 10 Junkernhöh, Sengenauer Weg 4

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um einen Außenbereich; dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Eine Charakterisierung würde einem „Dorf-“ respektive „Mischgebiet“ entsprechen. Bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 11 Junkernhöh, Sengenauer Weg 6 (nördlich BAB)

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um einen Außenbereich; dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Eine Charakterisierung würde einem „Dorf-“ respektive „Mischgebiet“ entsprechen. Bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 12 Junkernhöh, Sengenauer Weg (nördlich BAB)

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um einen Außenbereich; dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Eine Charakterisierung würde einem „Dorf-“ respektive „Mischgebiet“ entsprechen. Bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 13 Germinghausen, Zum Schlagbaum 8

Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um einen Außenbereich; dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Eine Charakterisierung würde einem „Dorf-“ respektive „Mischgebiet“ entsprechen. Bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

I-Ort Nr. 14 Germinghausen, Zum Schlagbaum 7



Das Gebiet, in dem der I-Ort liegt, ist nach § 34 BauGB unbeplant. Es handelt sich nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes um einen Außenbereich; dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den betreffenden Bereich derzeit nicht zu erwarten. Eine Charakterisierung würde einem „Dorf-“ respektive „Mischgebiet“ entsprechen. Bei einer Einstufung als „Mischgebiet“ beträgt der maßgebliche I-Richtwert gemäß TA-Lärm 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Die gutachterliche Stellungnahme des Akustikbüros Göttingen ist Anlage und Bestandteil dieser Begründung, angewandtes technisches Verfahren zur Umweltprüfung und Bestandteil des Umweltberichtes bzw. der Umweltverträglichkeitsvorprüfung zu dieser Bebauungsplanänderung.

➤ Festsetzung der IFSP mit dem ihnen inwohnenden Flächenbezug:
Kontingentübertragung - Handel mit Lärmkontingenten

Die Festsetzung der IFSP gründet auf der umfassenden akustischen Untersuchung des Plangebietes, seiner Bebauung, der Umfeldeinwirkungen (u.a. BAB 45) und den nachbarschaftlichen Verhältnissen. Zwar schließt der Bebauungsplan die generelle Möglichkeit, Lärmkontingente von der einen zur anderen Fläche umzuverteilen, nicht aus. Zwingend notwendig in diesem Fall ist dann allerdings eine gutachterliche Untersuchung, dass durch die avisierte Umverteilung Folgerungen für -das nicht überschreitbare- Gesamtkontingent ausgeschlossen sind und die Richtwerte an den einzelnen I-Orten eingehalten werden. Infolge von Umverteilungen müssen somit die damit einhergehenden Änderungen der Lärmausbreitung und dessen Beeinflussung von äußeren Merkmalen (Bebauung, Topographie) genau untersucht werden. Da die IFSP für die einzelnen Baugebiete im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt sind, bedarf es in jedem Fall einer Überprüfung der Einzelkontingente und mindestens einer Ausnahmegenehmigung der Abweichung von den Festsetzungen. Primär hat der Antragsteller jedoch durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu prüfen, ob die dafür festgesetzten IFSP sich nicht auf dem Wege aktiver und passiver Lärmschutz- oder Logistikmaßnahmen einhalten ließen.

In diesem Zusammenhang muss verdeutlicht werden, dass ein „Handel“, also eine käufliche oder sonstige Übertragung von Lärmkontingenten vom einen zum anderen Emittenten nicht statthaft ist und dem Willen des Plangebers widerspricht. Einzig aus wichtigen betrieblichen Angelegenheiten heraus -und begründet in einem festzustellenden öffentlichen Interesse- eröffnet der Bebauungsplan die Option, Lärmkontingente wie oben beschrieben zu übertragen. Eine vertragliche Regelung zwischen Flächeneigentümern mit dem Gegenstand des Handels von planungsrechtlichen Lärmkontingenten ohne Einschaltung des Satzungsgebers wird daher als unlauter und nicht wirksam betrachtet.

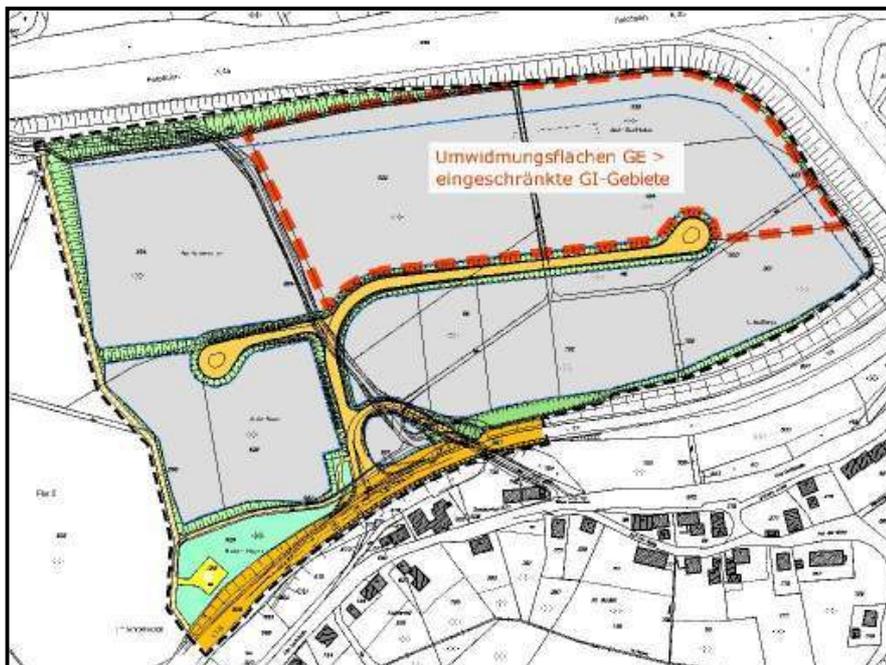
Sonstige Immissionen, Geruchsprognose

Die projektierten Betriebsanlagen der Fa. Ohm & Häner, vor allem die Gießerei für Nicht-eisenmetalle, stellen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der GIRL Emittenten für olfaktorische Ableitungen dar. Um deren Vorkommen im Hinblick auf die einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben abzuschätzen, wurde die TÜV Rheinland Group mit einem Pilotversuch/Gutachten² beauftragt. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zur folgenden Schlussbewertung:

„Die Prognosen zeigen, dass keine relevanten Benzolkonzentrationen zu erwarten sind und die Geruchsmission an allen Immissionsorten unter 6 % liegen wird. Geruchsbelästigungen im Sinne der GIRL treten nicht auf.“

Das v.g. Gutachten (Kurzfassung) der TÜV Rheinland Group ist Anlage dieser Begründung, angewandtes technisches Verfahren zur Umweltprüfung und Bestandteil des Umweltberichtes bzw. der Umweltverträglichkeitsvorprüfung zu dieser Bebauungsplanänderung.

1.5.2 Art der baulichen Nutzung



Planübersicht: Umwidmungsbereiche „GE-“ zu „GI-Gebieten“

² Kurzinformation zum Pilotversuch zur Emissionseinschätzung für ein neues Bindersystem, das im Rahmen einer Betriebserweiterung zum Einsatz kommen soll; Berichts-Nr. 936/21205817; TÜV Rheinland Group, Köln 2006



Für Teilabschnitte des bisherigen „GE 4-Gebietes“ (s. vorstehender Planauszug) wird im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung wie folgt ein eingeschränktes GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt:

„Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Tankstellen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Für die im GI-Baugebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, die i.d.R. einen höheren Störgrad besitzen als die Betriebsarten in anderen Baugebieten, ist im Rahmen der bauordnungs- und immissionsrechtlichen Genehmigungen der Nachweis zu ihrer Verträglichkeit im Verhältnis zu vorhandenen Wohnnutzungen im weiteren Umfeld des Plangebietes zu führen.

1.5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert.

Höhe der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Höhenfestsetzungen (max. zulässige FH=Gebäudehöhe) im Teilabschnitt des „GI 1“ und „GI 2“-Baugebietes (alt „GE 4“) um 7,50 m auf 482,50 m ü.NN. (festgesetztes Plangelände = 457,50 m) angehoben. Für einen Teilbereich des der BAB 45 zugewandten GI-Gebietes wird ferner ein Baufenster mittels Baugrenze abgezont, in dem Gebäudehöhen bis zu 487,50 m ü.NN. zulässig sind (vgl. § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Beide Änderungen sollen dazu beitragen, die in der Regel zu erwartenden höheren Betriebsanlagen in den GI-Gebieten planungs-



rechtlich und ohne Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes zuzulassen. Des Weiteren wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH=Gebäudehöhe) im (neu) GE 5-Baugebiet um 4,0 m auf nunmehr 469,0 m ü.NN. angehoben, durch die damit erzielbare max. Gebäudehöhe von 10,0 m über Ausgangsgelände soll eine adäquate Nutzung des Gewerbegrundstückes erreicht werden.

Um Abluftkamine von Gewerbe- und Industriebetrieben im „GI 1“ und „GI 2“ Baugebiet als besondere bauliche Anlagen von den sonstigen Höhenfestsetzungen der Gebäude abzusetzen, werden diese im Planzeiger mit **AL** bezeichnet und bis zu einer Höhe von 497,50 ü.NN. (entspricht 40,0 m über Ausgangsgelände) zugelassen.

Als redaktionelle Änderung im Bereich der Höhenfestsetzungen wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (FH), anstelle der Aufführung unter dem Punkt „Höhenlage“ nunmehr unter Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ eingeordnet, um die maßgebenden Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung kompakt in einem Festsetzungsblock aufzuführen.

Höhenlage gem. § 9 Abs. 2 BauGB / Höhenfestsetzung des Geländes:

Die Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes wird ergänzt um eine Ausnahmeregelungspassage, nach der von den Höhen im Wege der Ausnahme dann abgewichen werden kann, wenn besondere betriebliche Erfordernisse dies begründen und der Abweichungsbereich einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche einnimmt. Weiterhin sind Erdaufschüttungen und Geländemodellierungen zur grünordnerischen Einbindung unter den vorgenannten Bedingungen möglich, beispielsweise auch zur zusätzlichen Minderung der Lärmausbreitung, die IFSP sollen bereits ohne Erdwälle eingehalten werden!.

1.5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Abtrennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksteilen durch Baugrenzen bleibt im Wesentlichen unverändert, vor allem bezüglich der Sicherheitszonen zu den klassifizierten Straßen und zur Erschließungsstraße.

Während im Ursprungsbebauungsplan ein mittig der jetzigen „GI 1“/„GI 2“ -Fläche verlaufendes Leitungsrecht als „nicht überbaubar“ festgesetzt war, wird nunmehr die Baugrenze hier geschlossen, um die zu erwartenden Industrieanlagen in der vorgesehenen logistischen Anordnung platzieren zu können.



Nebenanlagen (neu aufgenommen):

Da die Betriebsanlagenplanung für die „GI 1“ / „GI 2“ - Baugebiete vorliegt, und in genau begrenzten rückwärtigen Bereichen fliegende Bauten in Form von mobilen Abfallcontainern aufgestellt werden müssen (Altsandcontainer im Norden, sonstige Abfallcontainer im Osten), wird die bisherige Festsetzung zu „Nebenanlagen“ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pkt. 4.3 in der Legende) für diesen speziellen Fall ergänzt. In Abstimmung mit der Autobahnverwaltung werden die AC-Standorte als „Flächen für Nebenanlagen“ festgesetzt und gekennzeichnet, um für das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Containerstandorte zu verdeutlichen.

Weiterhin wird eine geringfügige, ausschließlich redaktionelle Änderung in der Legendendarstellung zur Beschreibung der Festsetzung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

1.5.5 Erschließung und technische Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen zur Erschließung bleibt unverändert. Die im Rahmen der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte Verlängerung der Gewerbestraße wurde eingearbeitet. Es wurde ergänzend (lagemäßig mittig des Schrammbordes) eine Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung eingetragen sowie in der Legende entsprechend aufgeführt. Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung bleiben unverändert.

Das -im externen Ausgleichsbauungsplan- festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) wurde in Übernahme der vorliegenden Ausführungsplanung flächenmäßig geringfügig korrigiert.

1.6 Zusammenstellung der planungsrechtlichen und sonstigen redaktionelle Änderungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ werden folgende planungsrechtliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen:

Inhalt der 2. Änderung

Bisherige Festsetzung

Art der baulichen Nutzung:

Tlw. Umwidmung in eingeschränkte
GI-Gebiete gem. § 9 BauNVO

GE-Gebiete (eingeschränkt) gem.
gem. § 8 BauNVO



Maß der baulichen Nutzung:

Anhebung der zulässigen FH in Teilbereichen der Baugebiete GI und GE 6 sowie Höhenbegrenzung Abluftanlagen (v.a. Schornsteine)	Enthalten Bisher nicht enthalten
--	---

Besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz:

Gliederung der Baugebiete nach Lärmkontingenten; Festsetzung von IFSP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB	Gliederung der Baugebiete gem. Abstandserlass/-liste 1998
--	---

Baugrenzen:

Durchgängiger Bauraum im nördl. Teil des GE-/GI-Gebietes	Unterbrechung des Bauraumes in Höhe des Leitungsrechtes
--	---

Nebenanlagen:

Zulässigkeit von Abfallcontainern in bestimmten Bereichen innerhalb der BAB-Freihaltezone in begrenzten Teilen des „GI 2“ Baugebietes	Zulässig nur im Wege der Ausnahme > Gilt unverändert weiterhin.
---	---

Höhenlage des Ausgangsgeländes:

Einfügen einer Textpassage zur ausnahmsweisen Abweichung von den Festsetzungen unter bestimmten Bedingungen	Bisher nicht enthalten
---	------------------------

Neben den Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Umwidmung von Baugebieten zum Anlass genommen, den Bebauungsplan wie erwähnt in seiner Gesamtheit zu digitalisieren. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten redaktionellen Korrekturen bzw. geringfügig gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan abweichenden Festsetzungen eingearbeitet worden, um den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit inhaltlich stimmiger abzufassen:

Inhalt der 2. Änderung

Bisher (-ige Festsetzung)

Einarbeiten der 1. Änderung in den Gesamtplan	1. Änderung (Verlängerung einer Planstraße) Gesonderter 1. Änderungsplan
Ergänzung eines Planzeigers im südwestlichen GE-Baugebiet	Planzeiger nicht enthalten
Fassung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Punkt 4. in der Legende	Getrennte Auflistung
Verlagerung der Höhenfestsetzung (FH) unter Punkt 3. „Maß der baulichen Nutzung“ in der Legende	Aufführung unter Pkt. „Höhenlage“
Ergänzung der Eintragung einer „Straßenbegrenzungslinie“, die im digitalen Plot	In Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten, da nicht darstellbar



nachvollziehbar Verkehrsflächen von anderen Flächenwidmungen abtrennt

Ergänzung einer planungsrechtlichen Festsetzung auf der Grundlage § 9 Abs. 1a BauGB zur Zuordnung der ext. Ausgleichsflächen

In Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten

Anpassung in der Abgrenzung von RRB und Ausgleichsflächen, da nunmehr die Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens vorliegt (nur in Plan der Externen Ausgleichsflächen)

Geringfügige Flächenabweichung

Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen in Zeichnung und Text sowie im besonderen die Flächenabgrenzungen sind ohne Abweichung von der Original-Bebauungsplanurkunde übernommen worden.

2. UVP, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die projektierte Unterbringung von BImSchG-Anlagen wird gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380) und dessen Anlageverordnung eine UVP-Vorprüfung ausgelöst. Der dieser Bebauungsplanänderung zugehörige Umweltbericht beinhaltet die Bestandteile der UVP-Vorprüfung und wurde insbesondere zu den Belangen „Lärm“ und „Geruchsmissionen“ fachgutachterlich begleitet. Die Ergebnisse haben, sofern sie planungsrechtlich umsetzungsrelevant sind, Eingang in das Bauleitplanverfahren gefunden.

Hervorzuheben ist dabei besonders die Neugliederung der Baugebietstypen auf der Grundlage von festgesetzten Lärmkontingenten.

Da die Bebauungsplanänderung ansonsten keine neuerlichen oder erweiterten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auslöst, werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen veranschlagt bzw. notwendig.

Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Form von Bodenversiegelungen ausgelöst, da die GRZ unverändert bleibt.

Auf Grund der Anhebung der zulässigen Firsthöhe von Betriebsgebäuden sowie der zu erwartenden Abluftanlagen sind nachteilige Auswirkungen auf das subjektiv wahrnehmbare Landschaftsbild zu erwarten. Dies geschieht jedoch in einem durch Autobahn und Gewerbegebiet ganz erheblich vorbelasteten Raum, so dass die zusätzlichen Beeinträchtigungen nicht objektiv quantifizierbar sind. Sie hängen ab von der optischen Wahrnehmung des Landschaftsbildes und der baulichen Anlagen, und ob diese als eher



störend oder als gesellschaftlich bedingte Aspekte der Wandlung einer Kulturlandschaft empfunden werden.

Vergleichbar mit dem hier vorkommenden Sachverhalt (Höhe der baulichen Anlagen im Landschaftsraum) ist die Diskussion um Windkraftanlagen, die als Einzelanlagen oder in Gruppen die natürliche Eigenart der Umgebung nachhaltig technisch überfremden. Während manche dies als hinnehmbar oder gar als Bereicherung der Landschaft ansehen (kausal verbunden mit ihrer Typisierung als „Sauber“), sind andere der Ansicht, dass sie als technische Großanlagen die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft empfindlich stören oder sogar wegen ihres herausgehobenen, weithin wahrnehmbaren Standortes das Landschaftsbild zerstören.

Die Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe um rd. 7,50 m sowie die Zulässigkeit von hohen Abluftanlagen wird daher zu einer eher nachteiligen Beeinträchtigung des visuell wahrgenommenen Landschaftsbildes führen. Dieser zusätzliche „Eingriff“ ist unvermeidbar, um die zu erwartenden Betriebsanlagen realisieren zu können. Der Eingriff kann nicht minimiert, auch kann er nicht durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen visuell „verträglicher“ gestaltet werden.

Der im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Ausgleich basiert auf den maximal zulässigen Eingriffen auf Berechnungsgrundlage GRZ, diese bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes jedoch unberührt, so dass der (angenommene) zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild auf objektivem Wege nicht quantifizierbar ist.

3. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da diese bereits im Zuge der Baulandumlegung durchgeführt wurden

4. Kosten

Es fallen keine zusätzlichen öffentlichen Investitionskosten an.

5. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Eingriffsgebietes insgesamt:	146.339 qm
(= Plangebietsgröße Eingriffsbebauungsplan)	14,6 ha



Größe der Ausgleichsflächen (inkl. RRB)	104.206 qm
(= Plangebietsgröße Ausgleichsbebauungsplan)	10,4 ha
Größe der Umwidmungsfläche „GE“ zu „GI“:	
GI-Gebiet, Nettobauflächen	45.536 qm
davon überbaubar	36.429 qm
(= Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen)	

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplanes nicht berührt. 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:

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



Dipl.-Geog. W. Theofel
Stadtplaner AKNW

Biedenkopf und Drolshagen,
im Oktober 2007.



Teil B

UMWELTBERICHT und UVP-VORPRÜFUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45
„Gewerbegebiet Buchholz“ in Drolshagen-Germinghausen

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der 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. Gleichzeitig dient der Umweltbericht als UVP-Vorprüfung, da zu erwarten ist, dass Anlagen nach Nr. 3.5.2 der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG vom 06.09.2001 (in der zzt. geltenden Fassung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebracht werden sollen. Die einzelgenehmigungsrechtliche UVP bei Anlagen nach UVPG und BImSchG bleibt hiervon unberührt.

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 eines „Scoping-Termin“ am 16.10.2006) wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Durchführung einer 2. Änderung zum Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von gewerblich-industriellen Betriebsanlagen geschaffen werden, die auf Grund ihres Störgrades in anderen Baugebieten nicht (oder nur unter erschwerten Bedingungen) zulässig wären. Neben der damit einhergehenden Umwidmung von Baugebieten (Gewerbegebiete zu Industriegebiete)



werden weitere planungsrechtliche Veränderungen vorgenommen, so unter anderem die Anhebung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude und Abluftanlagen).

Um die von den Gewerbe- und Industrieanlagen ausgehenden Emissionen zu begrenzen und den potentiellen Störgrad zu benachbarten Siedlungsgebieten planungs- und immissionsrechtlich verbindlich zu regeln, werden flächenbezogene Lärmhöchstwerte festgesetzt, die im Rahmen eines Lärmgutachtens ermittelt und bewertet wurden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 146.339 qm. Der Anteil der Umwidmungsflächen (GI-Gebiete) beträgt 62.561 qm, wovon wiederum max. 50.049 qm überbaubar sind. Die externen Ausgleichsflächen haben eine Größe von 104.206 qm. Auf Grund der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen, über das bisherige Maß hinaus gehende Bodenversiegelungen ausgelöst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte, bereits rechtskräftige Bebauungsplangebiet, da die Planung insgesamt digital neu aufgebaut wurde und die ursprünglich manuell erstellte Satzungsurkunde ersetzen soll. Des Weiteren wurde die Baugebietstypisierung geändert, neu abgegrenzt und hinsichtlich der zulässigen Emissionsabgaben (Lärm) gestuft aufgebaut.

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

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine in Fachgesetzen oder Fachplanungen enthaltenen Ziele des Umweltschutzes tangiert. Da erwartet wird, dass bestimmte Betriebsanlagen UVP-pflichtig sind und sowohl die bauplanungsrechtlichen als auch die weiteren immissionsrechtlichen Belange ineinander greifen und berührt werden, wurden zu den Bereichen „Lärm“ und „Geruch“ gesonderte Gutachten eingeholt, die Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes werden. In ihnen sind die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung in Verbindung mit den vorgesehenen Betriebsstätten untersucht worden. Im Ergebnis wurden eine lärmbezogene Kontingentierung und Staffelung der Baugebiete in der vorliegenden B-Planänderung eingearbeitet.

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

Vorbemerkung: Die Aussagen beziehen sich ausnahmslos auf die durch das Bauleitplanverfahren hervorgerufenen planungsrechtlichen Veränderungen, und nicht auf eine Bewertung des Gewerbegebietes an sich gegenüber dem früheren Ausgangszustand des Landschaftsraumes.

2.1 Schutzgut Mensch

Durch die Umwidmung von gewerblichem Baugebiet (§ 8 BauNVO) in Industriegebiet (§ 9 BauNVO) werden die Belastungen durch Immissionen zunehmen, und zwar sowohl auf die das Gebiet umgebenden Siedlungsbereiche als auch allgemein, da der potentielle Störgrad durch Lärm (Betriebs- und Verkehrslärm) und Abgase steigt. Zu berücksichtigen ist dabei die schon vorhandene hohe Vorbelastung infolge der Autobahn. Die Auswirkungen der absehbaren Betriebsstätten im GI-Gebiet wurden schalltechnisch untersucht, bewertet und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte durch Festsetzung von Lärmkontingenten und Lärminderungsmaßnahmen gewährleistet.

Das Gutachten sagt dazu aus, dass das untersuchte Emissionsverhalten des GE/GI-Plangebietes im Mittel dem eines GI-Gebietes entspricht und jede Teilfläche mindestens dem eines GE-Gebietes, was die Lärmauswirkungen betrifft.

Im nachfolgenden wird die Auswirkung der 2. Bebauungsplanänderung zur Umweltkategorie „Lärm/Lärmschutz“ wie folgt beschrieben (Zusammenfassung des Akustikbüros Göttingen, 01.03.07)

Ursprünglicher Anlass der Stadt Drolshagen für eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Gewerbegebiet Buchholz", Ortsteil Germinghausen war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Fa. Ohm & Häner zu schaffen.

Schalltechnische Belange wurden bereits im Gutachten Nr. 3.3/19/200 des RWTÜV vom 14.1.2002 zu B-Plan Nr. 45 "Gewerbegebiet Buchholz" behandelt. Der darin vorgeschlagene Bau einer mindestens 3m hohen Lärmschutzwand an der Landesstraße wurde planerisch umgesetzt, nicht aber die vorgeschlagenen Emissionskontingente für das Plangebiet. Es wurde damals entschieden, die Emissionsbegrenzung zur Geräuschabstrahlung durch Anwendung des sog. "Abstandserlasses" zu regeln und zwar allein in Bezug auf die Wohnbebauung südlich der Landesstraße. Sofern keine Ausnahmen im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zugelassen werden, führt die Anwendung des "Abstandserlasses" dazu, dass maßgebliche Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) unterschritten werden. Nachteilig bei Anwendung des Abstandserlasses ist, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bereits ein



einzelner oder nur wenige Betriebe maßgebende Immissionsrichtwerte bereits allein ausschöpfen und somit übrige Betriebe sich mit geringeren Emissionen begnügen müssen. Die heute zu beachtende Anforderung der DIN 18005/1 "Schallschutz im Städtebau" (Weißdruck 7/2002), dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete dafür Sorge zu tragen ist, dass die Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teile des Gebietes eingeschränkt werden würde, ist nur durch eine Emissionskontingentierung erfüllbar.

Folgende Planungsziele waren hinsichtlich der schalltechnischen Belange zu erfüllen:

- Schalltechnisch sinnvolle und praktikable Gliederung des Plangebiets mit Angabe optimaler Emissionskontingente*
- Jeder Quadratmeter des GE/GI-Gebiets darf in der Nachbarschaft den gleichen Immissionspegel hervorrufen (Gleichheitsprinzip)*

Die möglichen Emissionen des Plangebiets sind abhängig von der Vorbelastung. Anhand umfangreicher Messungen wurde festgestellt, dass die heutige Geräuschsituation in der Umgebung des Plangebiets in der Nachtzeit allein durch die Einwirkungen der BAB 45 bestimmt wird. Für die Bebauung in unmittelbarer Nähe der AS Wegeringshausen beträgt in jeder Nachtstunde der ständig vorherrschende Fremdgeräuschpegel, hervorgerufen durch die BAB 45, mindestens 47 dB(A). Eine relevante Vorbelastung durch vorhandene Betriebe konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf der Grundlage von der Stadt Drolshagen in Kopie zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen oder durch Betriebsbefragung wurde die Geräuschsituation bereits geplanter Betriebe im Plangebiet ermittelt. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die mit der Variante 1 verbundenen Emissionskontingente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen. Somit wird für den Regelbetrieb sichergestellt, dass einerseits nicht auf sämtliche Emissionsreserven zugegriffen wird und andererseits der Bebauung nicht das maximal Mögliche an Immissionsbelastung abverlangt wird, sondern das Erreichen der Immissionsrichtwerte die Grenze des Zumutbaren darstellen soll.

Die Anwendung der mit der Variante 1 verbundenen Emissionskontingente bedeutet für die Betriebe:

- Erfolgen die Berechnungen ohne Gebäude, so erreicht die Fa. Ohm & Häner häufig (für mehrere Immissionsorte) nicht die Anforderung, die Emissionskontingente zu unterschreiten. Erst durch die Berücksichtigung des konkreten Einzelbauvorhabens (Abschirmwirkung der Gebäude, konkrete Berücksichtigung der Geräuschquellen) können die gestellten Anforderungen als erfüllt nachgewiesen werden.*



- *Der sachgerechte Betrieb der anderen Betriebe wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingeschränkt: Die Aussage basiert allein auf der Grundlage von Ausbreitungsrechnungen ohne Gebäude etc.; jeweils konkrete Einzelbauvorhaben wurden nicht berücksichtigt.*

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Erst durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die schalltechnische Gleichbehandlung aller gewerblichen Flächen des Plangebiets garantiert. Die Emissionskontingente sind so dimensioniert, dass insgesamt gegenüber dem heute rechtskräftigen B-Plan pauschal höhere Emissionen möglich sind und somit der Pflicht zum sorgsamem Umgang mit zur Verfügung stehenden Ressourcen besser entsprochen wird. Gleichzeitig wird mit der 2. Änderung des B-Plans verlässlich der Immissionsschutz der nördlichen, aber insbesondere der östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung geregelt. Es sei der Vollständigkeit halber klargestellt, dass erst im Falle einer wesentlichen Betriebsänderung die festgesetzten Emissionskontingente Anwendung finden – der (bereits genehmigte) Bestand bleibt hiervon unberührt – und dass die Emissionskontingentierung unabhängig von der Gebietsausweisung ist.

Es kann daher resümierend davon gesprochen werden, dass zum Einen der Nutzungsgrad des Gewerbegebietes effektiver ausgeschöpft und zum Anderen der Schutz der umliegenden Bebauung vor nachteiligen Einwirkungen verbindlicher geregelt wird.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen.

2.3 Schutzgut Boden

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen. Gegenüber dem bisher zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) findet keine Veränderung statt.

2.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Luftbelastungen werden zunehmen, da die Anlagen in Industriegebieten in der Regel einen höheren Emissionsgrad aufweisen, als solche in Gewerbegebieten. Nach dem Ergebnis des Gutachtens zu auftretenden Gerüchen (Kurzinformation zum Pilotversuch zur Emissionseinschätzung für ein neues Bindersystem, das im Rahmen einer



Betriebserweiterung zum Einsatz kommen soll; Berichts-Nr. 936/21205817; TÜV Rheinland Group, Köln 2006) aus projektierten Betriebsanlagen (Gießerei), ist mit keinem signifikant wahrnehmbaren Störpotential zu rechnen. Trotzdem muss festgestellt werden, dass die Gesamtbelastung von Luft und Klima, deren Schadstoffgehalt wegen der nahen Autobahn ohnehin hoch ist, weiterhin zunehmen wird.

2.6 Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird zunehmen, ausgelöst durch die Anhebung der zulässigen Höhe von Betriebsanlagen. Die davon ausgehenden Beeinträchtigungen sind objektiv nicht ermittelbar, da das Landschaftsempfinden von subjektiven Faktoren der Wahrnehmung und Bewertung gesteuert wird. Eine Vermeidung ist nur durch gänzliche Aufgabe der projektierten Industrieanlage erreichbar, da bestimmte Ausnutzbarkeitskriterien erfüllt sein müssen, um solche Betriebsstätten überhaupt wirtschaftlich und logistisch betreiben zu können. Wegen des bereits stark antropogen vorbelasteten Landschaftsbildes ist die Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen aber insgesamt vertretbar, da die Beeinträchtigung keine weitgehend natürlichen und unberührten Landschaftsteile tangiert.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Es sind komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern gegeben, insbesondere hier bei den Belangen zur Gesundheitsvorsorge des Menschen infolge Lärm und Abgasen sowie der fortschreitenden technischen Überformung der Landschaft. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Belastung der umliegend wohnenden Menschen voraussichtlich höher ausfallen, als ohne die Umwidmung des Baugebietes. Industrieanlagen besitzen naturgemäß einen höheren umweltrelevanten Störgrad als sonstige gewerbliche Anlagen. Da jedoch auch solche Anlagen unverzichtbare Bestandteile des heimischen Wirtschaftsgefüges sind, müssen adäquate Standorte gefunden werden. Das Gebiet „Buchholz“ ist bei Betrachtung aller dafür maßgeblichen Faktoren, auch der Einhaltung der sonstigen umweltrechtlichen Bestimmungen, dafür gut geeignet.



Während die starken Vorbelastungen in Natur und Landschaft zu eher geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen führen, sind jedoch die Auswirkungen auf die Menschen in der Umgebung als relevant einzuschätzen. Dementsprechend wurden umfangreiche Untersuchungen zum Störpotential der projektierten Industrieanlage in Auftrag gegeben, deren Ergebnis (und damit die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften) in die Bebauungsplanänderung eingeflossen sind, namentlich der Festsetzung von maximalen Lärmkontingenten. Der Plangeber hat mit den umweltbezogenen Untersuchungen, der frühzeitigen Beratung und Abstimmung mit beteiligten Fachbehörden sowie der Einbeziehung der Investoren alle Möglichkeiten ausgeschöpft, die Umweltauswirkungen der Planung so gering wie möglich zu halten.

3. Angewandte technische Verfahren zur Umweltprüfung

Es wurden zu den Sachbereichen „Lärm“ und „Geruchsemissionen“ Gutachten erstellt. Diese gründen sich auf anerkannte Meßmethoden und Prüfverfahren und wurden im Zuge des Scoping mit den Fachbehörden erörtert. Die genaue Beschreibung der dabei verwendeten Modellberechnungen und technischen Meßmethoden ist den Gutachten, die Bestandteil/Anhang dieses Umweltberichtes sind, zu entnehmen.

4. Planalternativen und Nullvariante

Ohne Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wären bestimmte industrielle Betriebsanlagen im Gewerbegebiet nicht zulässig. Es ist davon auszugehen, dass sich dann anstelle eines größeren Betriebes eher mehrere kleinere Firmen sukzessive niederlassen würden.

Der Plangeber und seine Organe haben auf Grund der Interessensbekundung und Investitionsbereitschaft einer heimischen Firma entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von vergleichsweise großen Industrieanlagen zu schaffen, um den Wirtschaftsstandort Drolshagen insgesamt zu stärken und auszubauen. Da die ansiedlungswillige Firma eine Standortprüfung für die Region durchgeführt hat mit dem Ergebnis, dass der Standort Buchholz für derartige Produktionsanlagen am besten geeignet ist, beinhaltet die Entscheidung zur Planänderung auch eine sichernde Komponente für Arbeit und Wirtschaft im heimischen Raum.

Die bauleitplanerische Entscheidung muss daher insgesamt als zukunftsweisende, wirtschaftspolitische Investition für die Region Südsauerland - Bigge angesehen werden.



Den damit durchaus verbundenen Belastungen für Mensch und Umwelt sind gleichfalls erhebliche Vorteile für die Entwicklung und den Strukturwandel dieses ländlich geprägten Siedlungsraumes verbunden.

5. Monitoring

Die Überwachung der (erheblichen) Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bauleitplanes wird in Form der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen der baulichen Anlagen und deren Einklang mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vollzogen, gleiches gilt für die Einhaltung der auf sonstigen gesetzlichen Grundlagen fußenden Bestimmungen, insbesondere denen zum Immissionsschutz. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit und Information durch die staatlichen Stellen zu den kommunalen Verwaltungen unverzichtbar.

Fazit :

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ der Stadt Drolshagen führt insbesondere durch die Umwidmung von gewerblichen Baugebieten in künftig „Industriegebiete“ zu Umweltbelastungen infolge der Zunahme von Emissionen aus Betriebsstätten und ggfs. Kfz-Verkehren. Die Auswirkungen wurden parallel des Bauleitplanverfahrens untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in die 2. Bebauungsplanänderung eingeflossen. Gleichzeitig wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen dergestalt geändert, dass die umliegenden Siedlungsteile in ihren Schutzansprüchen vor nachteiligen Immissionen aufgenommen und verbindlicher gefasst wurden. Die Prognosen gehen davon aus, dass alle maßgeblichen gesetzlichen Richtwerte eingehalten werden. In den weiteren Genehmigungsverfahren (bauordnungs- und immissionsrechtlich) sind die Detailplanungen der Betriebsanlagen auf die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen hin zu überprüfen.

Es wird im Wege der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Beschlussfassung empfohlen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Umweltprüfung und des Umweltberichtes in verbindliches Planungsrecht umzusetzen.