

**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“  
2. Änderung**

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“,  
2. Änderung.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 09.05.2005, ergänzt 20.07.2006

Die Bürgermeisterin  
i.A.

gez. Rohde

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Hattinger Innenstadt im Ortsteil Holthausen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den kompletten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“.

## **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**

Im GEP Arnsberg ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen dargestellt. Im FNP der Stadt Hattingen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Seit 1990 existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“. Für das damalige Aufstellungsverfahren fand die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Anfang 1988 statt. Dementsprechend gilt für diesen Bebauungsplan derzeit die BauNVO in der Fassung von 1977.

Planungsziel war seinerzeit die Bereitstellung von dringend erforderlichen gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft. Planinhalt ist dementsprechend die Festsetzung eines nach Abstandsklassen gegliederten Gewerbegebietes. Mittlerweile ist das Gewerbegebiet fast vollständig bebaut.

## **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist, langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Holthausen sicherstellen zu können. Dazu zählen neben der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die produktionsgewerbliche Wirtschaft im Bereich des Gewerbegebietes Ludwigstal II auch der Schutz und die Stärkung des Ortsteilmittelpunktes entlang der Dorfstraße als Versorgungsbereich für Waren und Güter des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs. Städtebauliches Ziel ist hier die Entwicklung eines zentralen Versorgungskernes zwischen der Dorfstraße und der Holthäuser Straße. Dies wird durch das Strukturgutachten der GMA für den Einzelhandel in Hattingen bestätigt.

Der Verwaltung liegt z.Zt. eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters inkl. Backshop an der Heiskampstraße 2 im Eingangsbereich des Gewerbegebietes Ludwigstal II vor. Danach soll das Bürogebäude der vorhandenen Fernmeldestelle abgebrochen und der Grundstücksbereich neu bebaut werden. Der beantragte Lebensmitteldiscounter mit Backshop liegt unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit (700 qm VK bzw. 1.200 qm Geschoßfläche). Das Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Auf Grund der dezentralen Lage im Gewerbegebiet Ludwigstal II ohne stadträumlich-funktionale Verknüpfung mit dem Ortsteilversorgungszentrum von Holthausen ist ein solcher Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Ortsteils Holthausen jedoch schädlich und dementsprechend nicht erwünscht. Es handelt sich bei diesem Standort um einen typischen PKW-orientierten Standort, der insbesondere auf Grund seiner günstigen Verkehrsanbindung an die Straße „Zum Ludwigstal“ für Investoren bzw. Betreiber von Einzelhandelsbetrieben günstige Rahmenbedingungen bietet. Auf Grund der derzeitigen und langfristig zu erwartenden Entwicklungen im gewerblichen Sektor ist zu erwarten, dass künftig möglicherweise weitere produzierende bzw. verarbeitende Betriebe aufgegeben oder verlagert werden, so daß mit einem fortschreitenden

Umstrukturierungsprozess in der Nutzung des Baugebietes insbesondere hin zum Einzelhandel gerechnet werden muß.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“ ist deshalb, das vorhandene Planungsrecht dahingehend zu modifizieren, dass Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort nur begrenzt unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein wird.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Um diesem Planungsziel inhaltlich gerecht zu werden, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“ erforderlich. Die Sicherung dieser Planungsziele erfolgt durch entsprechende rechtliche Regelungen, die als Festsetzungen in den Plan einfließen.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich ergänzende textliche Festsetzungen, die inhaltlich zwei Regelungsbereiche abdecken. Zum einen soll als Rechtsgrundlage künftig die BauNVO 1990 gelten, außerdem sollen Einzelhandelsnutzungen nur als Ausnahme in Verbindung mit KfZ-Handel und handwerklichen Betrieben zulässig sein.

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

#### **5. Umweltbericht**

Zu diesem Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, da die Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert und darauf hin den Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange, die in die Abwägung eingestellt werden müssen, festgelegt. Dabei erfasst die Umweltprüfung nur die konkreten Folgen des jeweiligen individuellen Plans.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde die Annahme bestätigt, daß keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, da entsprechende Stellungnahmen nicht eingegangen sind.

##### **5.1. Einleitung**

Wie in **Kap. 4** dargestellt beinhaltet die 2. Änderung dieses Bebauungsplans ausschließlich ergänzende textliche Festsetzungen. Zum einen soll als Rechtsgrundlage künftig die BauNVO 1990 gelten, außerdem sollen Einzelhandelsnutzungen nur als Ausnahme in Verbindung mit KfZ-Handel und handwerklichen Betrieben zulässig sein.

Konkrete bauliche Veränderungen mit einhergehenden erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich aus einer derartigen Änderung des Bebauungsplans nicht ableiten. Läßt sich erkennen, daß ein Schutzgut offensichtlich nicht oder nur sehr geringfügig betroffen sein kann, ist dieses wegen fehlender Abwägungsrelevanz auch nicht mehr in die weitere Prüfung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund wird der folgende Umweltbericht hinsichtlich seines Umfangs deutlich begrenzt. Dies erscheint auch gerechtfertigt, wenn in Betracht gezogen wird, daß die geplanten Änderungen auch innerhalb eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB hätten durchgeführt werden können. Bei einem derartigen Verfahren kann von der Umweltprüfung vollständig abgesehen werden. Ein derartiges Verfahren wurde nicht gewählt, da die Öffentlichkeit und die Behörden intensiv am Verfahren beteiligt werden sollten.

### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planänderung**

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind in **Kap. 3** dargestellt. Neben der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für produktionsgewerbliche Wirtschaft im Bereich des Gewerbegebietes Ludwigstal II liegt ein weiteres Ziel im Schutz und der Stärkung des Ortsmittelpunktes entlang der Dorfstraße als Versorgungsbereich für Waren und Güter des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs.

### **5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollten dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Der Landschaftsplan beinhaltet für das Plangebiet keine Aussagen. Es liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

## **5.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf folgende Schutzgüter zu betrachten: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Darüber hinaus sind die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern darzustellen und zu bewerten.

In der Einleitung zum Umweltbericht ist dargestellt worden, warum im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Aus diesem Grund entfällt an dieser Stelle eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Bei fehlenden Auswirkungen auf die Schutzgüter entfällt selbstverständlich auch die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

### **5.3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits überwiegend mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Bei Nichtdurchführung der Planung würde es im wesentlichen beim jetzigen Zustand bleiben.

Es sind lediglich weitere Bebauungen auf noch unbebauten gewerblichen Grundstücken sowie ggf. vereinzelte bauliche Änderungen bei bestehenden Betrieben zu erwarten. Die Auswirkungen sind damit vergleichbar mit den Auswirkungen bei Durchführung der Planung. Der wesentlichste Unterschied besteht in der Art der zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen. Daraus lassen sich allerdings keine Unterschiede hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ableiten.

### **5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, besteht keine Erfordernis für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

### **5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der dargestellten Zielvorstellungen entfällt die Möglichkeit diese Ziele an anderer Stelle zu erreichen. Auch andere Festsetzungen innerhalb des Plangebietes erscheinen zur Zielerreichung nicht geeignet.

### **5.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Wie oben bereits dargestellt führen die eingeschränkten Auswirkungen der geplanten Änderungen dazu, daß der Umweltbericht lediglich einen sehr geringen Umfang einnimmt.

### **5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

### **5.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Es sind keine aus Sicht der Umwelt relevanten baulichen Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Daraus läßt sich ableiten, daß auch die einzelnen Schutzgüter bzw. ihre gegenseitigen Wechselwirkungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Demnach entfallen auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sowie ein Monitoring zur Überwachung der Maßnahmen.

## **6. Fachplanungen**

Im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes, die ja nur textliche Festsetzungen beinhaltet, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Fachplanungen, wie z.B. Immissionsschutz, Bodenschutz, Denkmalschutz, usw. erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies ist im vorliegenden Änderungsverfahren der Fall. Dementsprechend wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag ebenfalls verzichtet werden.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegung, Enteignung, Entschädigung, usw. sind nicht erforderlich.

## **8. Kosten**

Der Stadt Hattingen entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“ keine Kosten.