

Gemeinde Marienheide

**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 5
"Standortsicherung
Firma Böer in Scharde"**

Planfassung

Projekt-Nr.: 814

Wiehl, im Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Ausgangssituation und Verfahrensstand	1
2.0 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich	2
3.0 Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebauliche Situation	2
3.2 Landschafts- und naturräumliche Situation	3
4.0 Planung	3
4.1 Städtebauliche Zielvorstellung und Konzept	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.3 Erschließungskonzept	5
4.4 Immissionsschutz	5
4.5 Landschaftsplanerisches Konzept	6
4.6 Ver- und Entsorgung	6
4.7 Denkmalschutz	6
5.0 Städtebauliche Daten	7
6.0 Bodenordnung und Kosten	7

Anhang

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag BP 5 Standortsicherung Firma Böer in Scharde

	Seite
1.0 Planungsvorgaben	A 1
2.0 Ermittlung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft	A 1
<i>2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen</i>	<i>A 1</i>
<i>2.2 Schutzgut Boden</i>	<i>A 5</i>
<i>2.3 Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Erholung</i>	<i>A 6</i>
<i>2.4 Vorbelastungen</i>	<i>A 8</i>
3.0 Ermittlung des Eingriffsumfanges	A 8
<i>3.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungswirkungen</i>	<i>A 8</i>
<i>3.2 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen</i>	<i>A 9</i>
<i>3.3 Ermittlung der Konfliktintensität</i>	<i>A 9</i>
4.0 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich	A 11
5.0 Träger und Durchführung der Maßnahmen	A 11
6.0 Begründung der Maßnahmen	A 11
Literaturliste	A 13

1.0 Ausgangssituation und Verfahrensstand

Die Firma Böer hat ihren Betriebsstandort am Westrand des Ortsteils Hinterscharde. Der Standort ist ebenso wie der Ortsteil Hinterscharde im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der in direkter Nachbarschaft befindliche Ortsteil Vorderscharde ist im Flächennutzungsplan mit einer Bauflächendarstellung versehen. Darüber hinaus existiert zu diesem Bereich eine Satzung gemäß § 34, Absatz 4, Nr. 1 BauGB.

Die im Außenbereich gelegene Firma hat ihren Betriebsstandort in den letzten Jahren erheblich vergrößert. Die auf § 35 BauGB basierenden Baumöglichkeiten sind ausgeschöpft. Weitere Expansionsabsichten sind gegeben, sodass die bauliche Erweiterung ebenso wie die Ausweitung notwendiger Lagerflächen an planungsrechtliche Grenzen stößt. Aus diesem Grund hat die Firma Böer in Abstimmung mit der Gemeinde Marienheide (Vorverfahren) die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Plan soll Baurechte für die nächsten Jahre schaffen. Für das Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Landesplanerische Bedenken gegen diese Absichten bestehen nicht, sodass der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 29.08.2000 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 2, Abs. 1, Satz 2 BauGB gefasst hat.

Im Zuge der ersten Planungsschritte stellte sich heraus, dass eine Anpassung des Geltungsbereiches zur Umsetzung der Planinhalte erforderlich wurde. Am 11.12.2005 wurde der neue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat der Gemeinde Marienheide beschlossen.

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan hing vom 03.01. bis 18.01.2002 öffentlich aus. Der Erörterungstermin fand am 10.01.2002 statt. Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1, BauGB fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1, BauGB statt. Der Erörterungstermin zu den eingegangenen Anregungen fand im Bau- und Planungsausschuss am 20.01.2002 statt. Die Beschlüsse wurden in den Offenlageentwurf eingearbeitet.

In der Zeit bis 2005 wurde die zur Firmensicherung/-erweiterung notwendigen wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserförderung, Niederschlags-, Kühl- und Drainagewasserbeseitigung erarbeitet, deren positiver Bescheid seit November 2003 vorliegt. Erheblichen zeitlichen Aufwand nahm die Eruierung erwerbbarer externer Ausgleichsflächen in Anspruch, die erst im Herbst 2004 unter Vorgesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises in der Wupperaue gefunden werden konnten. Mit Erwerb der Flächen konnte auch der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 bezüglich der naturschutzfachlichen Belange befriedigend weiter bearbeitet werden.

Am 17.03.2005 wurden die wesentlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bau- und Planungsausschuss noch einmal erörtert und die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage fand hierauf vom 22.08. bis 12.09.2005 statt.

Die eingegangenen Anregungen sind in der hier vorliegenden Planfassung enthalten.

Parallel dazu wurde zwischen der Gemeinde Marienheide und der Firma Böer der Durchführungsvertrag erarbeitet, dessen wesentlichen Inhalte dem Bau- und Planungsausschuss ebenfalls am 09.02.2006 vorgestellt werden.

Parallel zu diesem Planverfahren erfolgt die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen.

2.0 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die im Eigentum der Firma Böer befindlichen Parzellen Nr. 1174, 1099, 1098, 1097, 1173, 1172, 1171 der Flur 55 der Gemarkung Marienheide.

Die Fläche umfasst eine Größe von 5.041 m² und grenzt östlich unmittelbar an die Rehbergstraße. Ansonsten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, an der Rehbergstraße zusätzlich eine Garage, Gärten und sonstige Grünflächen unmittelbar an das Plangebiet.

3.0 Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Situation

Das Firmengelände liegt im Westen des Weilers Hinterscharde. Die Firma (Kunststoffspritzelei) stellt Fliesenkreuze, Kunststoffgriffe für Spachteln, Kunststoffteile für Drehmaschinen und ähnliche Produkte her. In der Firma sind 10 Mitarbeiter beschäftigt.

Das Plangebiet wird heute zum überwiegenden Teil vom Betriebsgelände eingenommen. Zu nennen sind hier die Fabrikhalle im Süden, daran nach Norden anschließend das Sozialgebäude mit den Büros und der Wohnung des Eigentümers sowie zwei Lagerhallen. Nach Norden schließt eine provisorisch hergerichtete Lagerfläche das Betriebsgelände ab.

Die Gewerbeflächen sind auf Grund der Topographie (maßgeblich im Süden und Westen Einschnittslage mit Böschungshöhen von bis zu 4,75 m zur angrenzenden Geländeoberkante) sowie z. T. zusätzlich durch vorhandene Gehölzstrukturen (maßgeblich im Westen, Norden und z.T. Osten) in die Umgebung eingebunden. In dem dünn besiedelten Bereich befinden sich als nächstliegende bewohnte Gebäude das Wohnhaus Nr. 57 (gegenüber dem Firmengelände) sowie das Haus Nr. 44 (in ca. 65 m Entfernung vom heutigen Betriebsgelände) an der Rehbergstraße.

Im Süden fließt der Vorderscharder Bach ins Plangebiet ein, der nach ca. 67 m verrohrtem Streckenabschnitt im nördlichen Plangebiet wieder zu Tage tritt und weitgehend begradigt nach Norden entwässert.

3.2 Landschafts- und naturräumliche Situation

Ökologische Einbettung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist eine im Süden, Westen und Norden von Wirtschaftswiesen umgebene Siedlungsrandstruktur. Die Rehbergstraße mit den daran angrenzenden Garten- und Grünflächen bildet die östliche Begrenzung.

Ca. 2/3 der Fläche werden durch Gebäude, Lagerflächen und in deren Randbereichen befindlichen Ruderal- und Sukzessionsflächen eingenommen. Höhere ökologische Bedeutung weisen lediglich die nicht verrohrten Abschnitte des Vorderscharder Baches, die im Nordosten daran angrenzenden jüngeren Gehölzstrukturen sowie das Sukzessionsgehölz, das sich auf den Böschungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Gebäude im Westen des Plangebietes entwickelt hat, auf. Tierökologische Besonderheiten, die durch die Standortsicherung gefährdet wären, sind nicht zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte dann einem locker bebauten, gut durchgrüntem Siedlungsgefüge im ländlichen Raum entsprechen.

Schutzgebietsausweisungen

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes Nr. 1, Marienheide - Lieberhausen.

4.0 Planung

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung und Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die auf § 35 BauGB basierende Firmenentwicklung sowie deren notwendige Erweiterung durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zu sichern.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweisen

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es findet gemäß der zu erwartenden betrieblichen Immissionen eine Zonierung der Gewerbegebietsfläche statt, die es möglich macht, die Standortsicherung unter Wahrung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen zu realisieren.

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E gemäß § 8 BauNVO), in dessen Zone I (GE_{EZ1}) nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII oder im Emissionsgrad vergleichbare Anlagen zulässig sind, sofern sie keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen geruchsintensiver Stoffe zur Folge haben und der Betriebsablauf auf kein relevantes Freiflächengeschehen angewiesen ist.

In der Zone II (GE_{EZ2}) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad (siehe Kapitel Immissionsschutz) nicht zulässig. In dieser Zone sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind" (§ 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die gegenwärtige städtebauliche Situation aufgegriffen und das privilegierte Wohnen für den Betriebsinhaber gesichert.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt um eine möglichst optimale Ausnutzung des Standortes zu erzielen. Gleiches gilt für die abweichende Bauweise, wobei der vor diesem Hintergrund entstehende relativ große Gebäudekomplex seine visuelle Gliederung durch die festgesetzte Höhenentwicklung max. 3-geschossig mit maximaler Höhe von 378 m N.N. bis 382 m N.N. (Gebäudehöhen von ca. 10,00 m bzw. ca. 12,00 m) und die gegliederte Festsetzung der überbaubaren Fläche erfährt.

Zusätzlich wird der Bereich durch die Festsetzungen von Flächen für Pflanzbindungen, Pflanzenerhaltung und die beiden Ausgleichsflächen in das örtliche Siedlungsgefüge und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gut eingebunden.

Vor diesem Hintergrund sind gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen nicht erforderlich.

4.3 Erschließungskonzept

Die Firma ist mit einer Zufahrt von 16,00 m Breite ausreichend dimensioniert an die Rehbergstraße angebunden. Unfallschwerpunkte liegen für diesen Bereich nicht vor. Die innere Erschließung des Firmengeländes ist so ausgelegt, dass nach heutigem Stand ein möglichst optimaler Fluss notwendiger Arbeitsabläufe erfolgen kann.

4.4 Immissionsschutz

Der Betrieb ist ein kunststoffverarbeitender Betrieb ohne Verwendung von Phenolharzen. Er ist somit den Betrieben unter lfd. Nr. 197 (Abstandsklasse VII) des Abstandserlasses (1998) zuzuordnen.

Um der immissionsschutzrechtlichen Situation vor Ort Rechnung zu tragen, wird eine Zonierung des Gewerbebetriebes auf Basis des Abstandserlasses vorgenommen.

In der GE_{E-Zone I} sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII und im Emissionsgrad vergleichbare Anlagen zulässig, sofern sie keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen geruchsintensiver Stoffe zur Folge haben und der Betriebsablauf auf kein relevantes Freiflächengeschehen angewiesen ist.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind in dieser Zone nicht zulässig.

Dieses Gebiet umfasst die Produktions- und Teile der Lagerhallen. Es ist topographisch und durch die nachfolgende GE_{E-Zone II} weitgehend abgeschirmt.

In der GE_{E-Zone II} sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBL NW S. 283 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind hier gemäß § 1, Abs. 4 und 5, BauNVO nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8, Abs. 2, Nr. 1, BauNVO) soweit ihr Betriebsablauf auf kein relevantes Freiflächengeschehen angewiesen ist, sowie gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, also ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" (§ 8, Abs. 3, Nr. 1, BauNVO).

Auf Basis dieser Zonierung ist sowohl ein ausreichender Schutz der nächstliegenden Wohnbebauung gegeben, als auch die angestrebte betriebliche Entwicklung möglich.

Nach Auskunft der Firma wird der Betrieb 1 x im Monat mittels eines Sattelschleppers sowie durch 3 - 4 Lkw's mit Produktionsgrundstoffen beliefert.

Mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixierten Firmenerweiterung geht mit großer Wahrscheinlichkeit keine wesentliche Veränderung der hier beschriebenen Immissionssituation einher.

4.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Das landschaftsplanerische Konzept sieht eine Sicherung und Steigerung der Leistungsfähigkeit vorhandener Biotopstrukturen vor. Übergeordnetes Ziel ist es, im Nahbereich des Vorhabens einen funktionalen und visuellen Ausgleich zu schaffen. Hierzu wird eine Eingrünung des Betriebsgeländes fixiert, sodass die maßgeblichen v. a. visuellen Beeinträchtigungswirkungen auf den Flächen der Firma Böer kompensiert werden können. Hierüber hinaus sind extern weitere Ausgleichsflächen zum funktionalen Ausgleich in der Wipperaue zugeordnet. Hier werden in einer Größenordnung von knapp 1.480 m² zum Teil degradierte Weideflächen in der Wupperaue aus der Nutzung genommen und langfristig in ein natürliches Feucht-/Nassgrünland überführt.

In der Summe decken die Maßnahmen mit Pflanzbindungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche von 3008 m² ab. Die gewerbliche Erweiterung nimmt demgegenüber eine Fläche von 1.743 m² in Anspruch.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt weitgehend über die Rehbergstraße. Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Wassernetz, die Brauchwasserversorgung für die Produktion durch einen eigenen Brunnen gesichert. Eine gültige Erlaubnis (gültig bis 31.12.2023) zur Entnahme von Grundwasser bis 40.000 m³/Jahr liegt vor.

Die Entwässerung erfolgt im Plangebiet, wobei die Haus- und normalen Schmutzwässer dem Kanal in der Rehbergstraße zugeführt werden und die in der Produktion anfallenden Abwässer (ausschließlich Kühlwasser) über einen Ölabscheider in den Vorderscharder Bach eingeleitet werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird gemäß Erlaubnis dem Vorderscharder Bach zugeführt. Die Oberflächenwässer, die auf den Park- und Lagerflächen anfallen, versickern je nach Oberflächenbeschaffenheit auf der Stelle bzw. über die Schulter.

Die Versickerung bzw. Einleitungsmodalitäten wurden von der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises geprüft und per Erlaubnisbescheid vom 13.11.2003 bewilligt.

4.7 Denkmalschutz

In der Region hat es eine systematische Erfassung der Bodendenkmäler gegeben. Somit können keine konkreten Angaben darüber geäußert werden, ob Belange der Bodendenkmalpflege im Konflikt zu denen des Vorhabens stehen. Unabhängig hiervon sind die ein-

schlägigen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen, insbesondere die Paragraphen 15 und 16, zu beachten.

5.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	5.041 m
Bauflächen	
eingeschränktes Gewerbegebiet	4.397 m ²
hiervon Flächen mit Pflanzbindungen	888 m ³
private Ausgleichsflächen	644 m ³
externe Ausgleichsflächen	1.476 m ²

6.0 Bodenordnung und Kosten

Vom Vorhabenträger sind alle für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Kosten zu tragen. Eine Spezifikation der Kosten sowie der Durchführungsverpflichtungen und -fristen werden im Durchführungsvertrag fixiert, der vor Satzungsbeschluss des Gemeinderates abzuschließen ist.

Aufgestellt:

Wiehl, im Dezember 2005