

Stadt einerzhagen

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

**8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15
„Schwenke“**

12.02.2014

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	Seite
1. Planungsanlass / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren	1
2. Geltungsbereich der Änderung.....	1
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen.....	2
3.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.2 Bebauungsplan (Bestehendes Planungsrecht).....	2
4. Bestand innerhalb des Plangebietes	4
5. Inhalt der B-Plan-Änderung / Festsetzungen.....	4
6. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	5
7. Belange von Natur und Landschaft.....	6
8. Klimaschutzbelange	6
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
10. Belange des Bodens.....	7
11. Erschließung.....	7
12. Kosten der Planung.....	8
13. Änderungen nach der 1. Beteiligung der Behörden und TÖB.....	8
14. Änderung nach der 2. Beteiligung der Bürger.....	9
15. Flächendarstellung.....	9

1. Planungsanlass / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schwenke“ der Stadt Meinerzhagen erhielt in 1972 seine Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung größerer gewerblicher Bauflächen geschaffen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich das Grundstück eines Autohauses. Der Bebauungsplan setzt hierfür „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Der gewerbliche Betrieb des Autohauses beabsichtigt, bauliche Erweiterungen am Standort vorzunehmen. Es ist geplant, dort noch ein größeres Werkstatt- und Lagergebäude mit Ausstellungsraum vor dem jetzigen Firmengebäude zu errichten. Obwohl das Firmengrundstück noch ausreichend Platz für dieses Bauvorhaben lässt, ist dieses Vorhaben dennoch aus planungsrechtlichen Gründen derzeit nicht umsetzbar. Zwar wäre dies nach der Art der baulichen Nutzung im festgesetzten GE-Gebiet zulässig, die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lässt aber die geplante Bebauung nicht zu. Zwischen bestehendem Firmengebäude und festgesetzter Baugrenze liegt ein zu geringer Abstand, der – unter Berücksichtigung notwendiger Abstände zum bestehenden Gebäude – für die Errichtung des geplanten neuen Gebäudes auf der noch freien Grundstücksfläche nicht ausreicht; die angesprochene Baugrenze würde erheblich überschritten werden müssen.

Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück des Autohauses dahingehend, dass die südliche Baugrenze in Richtung der Straße „Darmcher Grund“ weiter nach Süden verschoben und somit die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend erweitert wird.

Da aus städtebaulicher Sicht nichts gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens und der dafür notwendigen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche spricht und die Investitionsabsicht aus Wirtschaftsförderungsgesichtspunkten ermöglicht werden soll, ist die Durchführung der Bebauungsplanänderung mit vorgenannter Zielsetzung vorgesehen.

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat hierzu auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 15 „Schwenke“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewendet werden, da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.

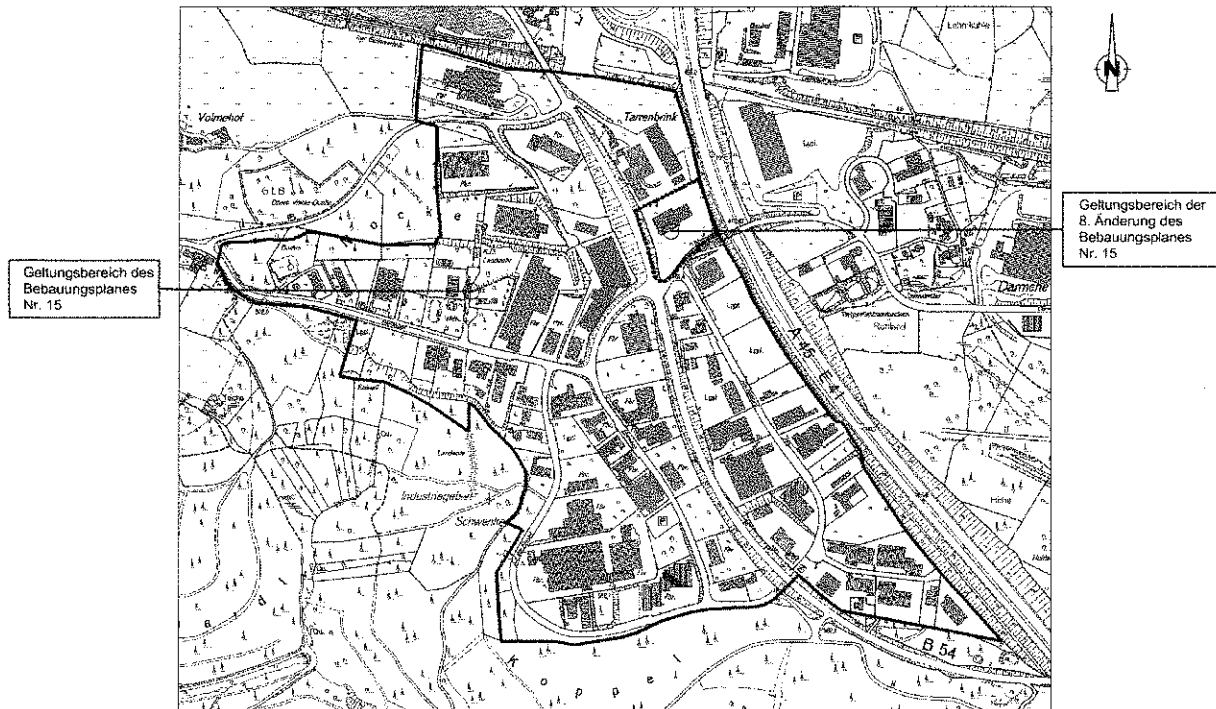
2. Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgrundstück „Darmcher Grund 1a“, das im Westen an die L 173, im Osten an die Autobahn 45, im Süden an die Gemeindestraße „Darmcher Grund“ und im Norden an ein anderes Betriebsgrundstück angrenzt.

Die Fläche ist insgesamt ca. 11.400 qm groß.

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 19, Flurstücks - Nrn. 859, 1492, 1494, 1514 und 1516.



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

© Stadt Meinerzhagen, Sachgebiet 4/61 Stadtplanung

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen ist der Geltungsbereich der vereinfachten Planänderung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung wird somit nach ihrer Rechtskraft gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt worden sein.

3.2 Bebauungsplan (Bestehendes Planungsrecht)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Schwenke“ setzt für die Plangebietsflächen „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Ein schmaler Streifen parallel zur Landesstraße L 173 ist als straßenbegleitende Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist aber tatsächlich Bestandteil des Gewerbebetriebsgrundstücks und wird als Stellplatzfläche des Autohauses genutzt.

Für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird außerdem eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Fläche für ein freizuhaltendes Sichtdreieck (rote Linie) und die Umgrenzung einer „von der Bebauung freizuhaltenden Fläche“ (gezackte Linie) im Bereich der vorgenannten Grünfläche und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes festgesetzt.

In den Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften bezüglich der zulässigen Dachform aufgenommen. Demnach ist die Errichtung von Flach- und Satteldächern im Plangebiet zulässig. Ursprünglich war auch eine zulässige Dachneigung von 0 – 10 ° festgesetzt.

Diese Vorschrift wurde vom Rat der Stadt Meinerzhagen auf Grundlage einer eigenständigen Satzung über örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwenke“ im Jahr 1987 aufgehoben. Insofern hat sie heute keinen Bestand mehr.

Das bisher geltende Planungsrecht wird in nachfolgender Planzeichnung wiedergegeben:



Bebauungsplan Nr. 15 „Schwenke“ der Stadt Meinerzhagen, Bestand, (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Märkischer Kreis, Geodatenportal

4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich ein größerer Gebäudekomplex eines Gewerbebetriebes (Autohaus), betriebseigene Stellplätze, Ausstellungsflächen und sonstige kleinere Freiflächen. Das direkte Umfeld ist überwiegend gewerblich und von Straßenverkehrsflächen geprägt.

5. Inhalt der B-Plan-Änderung / Festsetzungen

Entsprechend der Zielsetzung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwenke“, das auf dem Betriebsgrundstück im Plangebiet vorgesehene Erweiterungsbauvorhaben des dort ansässigen Gewerbebetriebes (Autohaus) ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu wollen, beinhaltet die Planung folgende Änderungen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

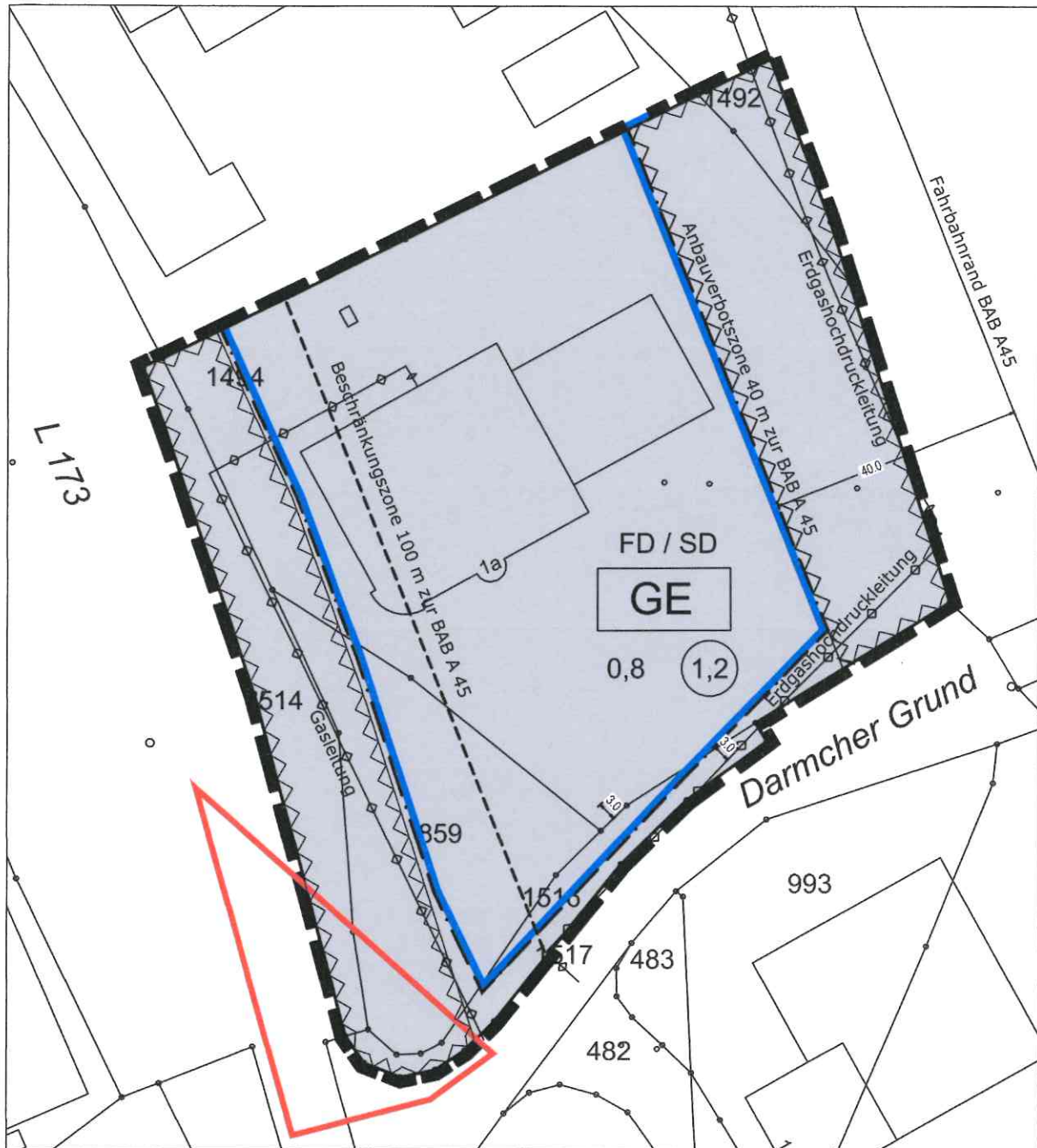
Änderungen: Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (südliche bzw. westliche Baugrenze) auf dem Gewerbegrundstück in südliche bzw. westliche Richtung.
Bestandsorientierte Festsetzung von nicht-überbaubaren Grundstücksflächen eines GE-Gebietes im Bereich der bisher festgesetzten straßenbegleitenden Grünfläche.

Zu den Änderungen: Um auf dem bereits bebauten Grundstück bauliche Erweiterungen zulassen zu können, wird die südliche Baugrenze um ca. 12,00 m nach Süden in Richtung der Erschließungsstraße „Darmcher Grund“ verschoben. Im Hinblick auf die Sicherstellung einer optimalen Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstücks wird im Zuge dessen auch die westliche Baugrenze nach Westen in Richtung der dortigen L 173 verschoben und damit die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt vergrößert.

In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung der Grünfläche entlang der L 173 aufgehoben. Diese Fläche, die im Eigentum des Betriebsinhabers des Autohauses steht und der diese auch bereits seit langer Zeit gewerblich nutzt, wird stattdessen dem festgesetzten bestehenden GE-Gebiet zugeschlagen. Sie wird damit als „nicht-überbaubare Grundstücksfläche“ des GE-Gebietes festgesetzt.

Die Festsetzungen über die Nutzungsart (Gewerbegebiet GE), die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, die Festsetzung des „Sichtdreieckes“ und die festgesetzte „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ bleiben im Übrigen unverändert erhalten.

Ebenso verbleibt es bei der Übernahme von örtlichen Bauvorschriften über die zulässigen Dachformen (hier: Flachdach und Satteldach) in die Bebauungsplanfestsetzungen auf der Grundlage von § 86 (1) und (4) der Landesbauordnung i. V. m. § 9 (4) BauGB.



Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung, Entwurf, (ohne Maßstab)
© Geobasisdaten: Märkischer Kreis, Geodatenportal

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Auch insofern kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird (gemäß Abs. 3) von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Planänderung erfolgt im Wesentlichen lediglich die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für das betroffene Gewerbebetriebsgrundstück im festgesetzten GE-Gebiet. Die Grundflächenzahl von 0,8 (Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) wird dabei nicht verändert.

Darüber hinaus wird die betroffene Fläche ohnehin bereits baulich beansprucht (Stellplatzfläche) und ist insofern bereits weitgehend versiegelt. Somit wird hierdurch kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet; zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht insofern nicht.

Dies gilt auch in Bezug auf die planungsrechtliche Neufestsetzung von „nicht-überbaubaren Grundstücksflächen“ des GE-Gebietes an Stelle der im Ursprungsplan noch festgesetzten Grünfläche (straßenbegleitender Grünstreifen), da für deren tatsächliche Nutzung als PKW-Stellplatzanlage auf dem Betriebsgrundstück des Autohauses bereits eine baurechtliche Genehmigung vorliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die B-Plan-Änderung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergibt sich nicht.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei konsequenter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der funktionserhaltenden Maßnahmen durch das Planvorhaben daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten voraussichtlich nicht ein.

8. Klimaschutzbelange

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung in Bezug auf die Förderung einer klimagerechten Stadtentwicklung zu.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z.B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit,
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung,
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung,
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB,
- Hinweise für die Nutzung regenerativer Energiesysteme,
- Hinweise für den baulichen Standard,
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Im vorliegenden Fall, bei dem es sich um die Überplanung eines bereits größtenteils überbauten Gewerbegebietsgrundstückes handelt, wird es voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Klimabeeinträchtigung kommen. Daher wird auf Festsetzungen der vorgenannten Art verzichtet.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Im Falle der Umsetzung weiterer Bauvorhaben im Plangebiet, wie sie durch diese Planung ermöglicht werden, könnten allerdings bei den dadurch bedingten Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Dies ist den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis in der Legende.

10. Belange des Bodens

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Überschüssiger Bodenaushub, anfallender Bauschutt etc. ist auf den Erd- bzw. Mülldeponien des Märkischen Kreises zu lagern. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenmaterial, das die o. a. Vorsorgewerte überschreitet, gefunden werden, so ist der Märkische Kreis zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zum Umgang mit diesem Boden zu treffen.

Über Bodenverunreinigungen, Altlastverdachtsflächen oder Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Hinweisen auf Altlasten ist der Märkische Kreis zu benachrichtigen.

11. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Weitere, über das geltende Planungsrecht hinausgehende neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich und dementsprechend nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der im Plangebiet bestehenden Gewerbebauflächen erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz (Trennkanalisation). Sowohl ein öffentlicher Schmutzwasser- als auch ein öffentlicher Regenwasserkanal liegen am Rande des Plangebietes/Gewerbegrundstücks, parallel zur angrenzenden Autobahn. Die durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen neu bebaubaren Flächen können hieran angeschlossen werden. Die Kanäle sind hydraulisch so bemessen, dass die anfallenden Abwassermengen problemlos aufgenommen werden können. Die abwassertechnische Erschließung etwaiger Neubauvorhaben im Plangebiet ist insofern gesichert. Deshalb kann auch von einer Verpflichtung zur Versickerung des Regenwassers abgesehen werden, denn auf bereits weitgehend versiegelten Flächen kommt es nicht zu weiteren erheblichen Einleitungsmengen von Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

Die Versorgung des Plangebietes/Gewerbegrundstücks mit Trink- und Löschwasser sowie mit Elektrizität ist im Übrigen durch bestehende entsprechende Leitungsnetze sichergestellt.

12. Kosten der Planung

Für die Bebauungsplanänderung und deren Umsetzung ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Planungskosten.

Die Kosten der Planung trägt der Eigentümer des Grundstückes im Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung, der auch Begünstigter der Planung sein wird.

13. Änderungen nach der 1. Beteiligung der Behörden und TÖB

Auf Grundlage der im Verfahren von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und Behörden vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplan in Bezug auf die Erfordernisse der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (Landesbetrieb Straßenbau NRW) und die vorhandenen Gasleitungen (Stadtwerke Meinerzhagen und Westnetz GmbH) ergänzt.

Die vorgegebenen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, gerechnet vom bestehenden Fahrbahnrand der Autobahn A 45 aus (40 bzw. 100 m) wurden als Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus wurden folgende Hinweise als solche unter Punkt D „Hinweise“ der Legende im Plan ergänzt:

- Innerhalb der als Anbauverbotszone gekennzeichneten Fläche (40 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB A 45) sind Hochbauten jeglicher Art (zum Beispiel: Lagerplätze, Pflichtparkplätze, Werbeanlagen) gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.
- Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßen Baubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.
- Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den stra-

ßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

Darüber hinaus wurden die vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Gasleitungen) und die Grenze der Anbaubeschränkungszone an der BAB in der Planzeichnung nachgetragen.

Außerdem wurde die Baugrenze an die vorhandene Gasleitung (Abstand 3 m) und die Anbauverbotszone (Abstand 40 m) angepasst.

Im Bereich der Anbauverbotszone wurde eine „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt.

14. Änderungen nach der 2. Beteiligung der Bürger

Auf Grundlage der im Verfahren von einem Bürger vorgebrachten Anregung wurde der Bebauungsplan im Bereich der südlichen Baugrenze geändert. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von 3,00 m zur Gasleitung verschoben bzw. neu festgesetzt.

15. Flächendarstellung

	Bestand:	Planung:
Gewerbegebietsflächen:	ca. 10.260 m ²	ca. 11.360 m ²
Grünflächen:	ca. 1.100 m ²	-



Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
seelbacher weg 86
57072 siegen**

Verfahrensvermerk:

Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwenke“ ist auf Beschluss des Rates der Stadt Meinerzhagen vom 26.11.2012 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt worden.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurden die betroffene Öffentlichkeit und die von der Aufstellung der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.01.2013, 10.05.2013 und 13.08.2013 am Verfahren beteiligt und jeweils um Stellungnahme zur Planung gebeten. Sie erhielten jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen.

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 07.04.2014 nach Prüfung der und Entscheidung über die im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander) die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwenke“ als Satzung und diese Begründung hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den  .04.2014

Der Bürgermeister


(Pierlings)