

Begründung

Zum Entwurf der Satzung gem. 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3
Ergänzungssatzung Mühlhoff

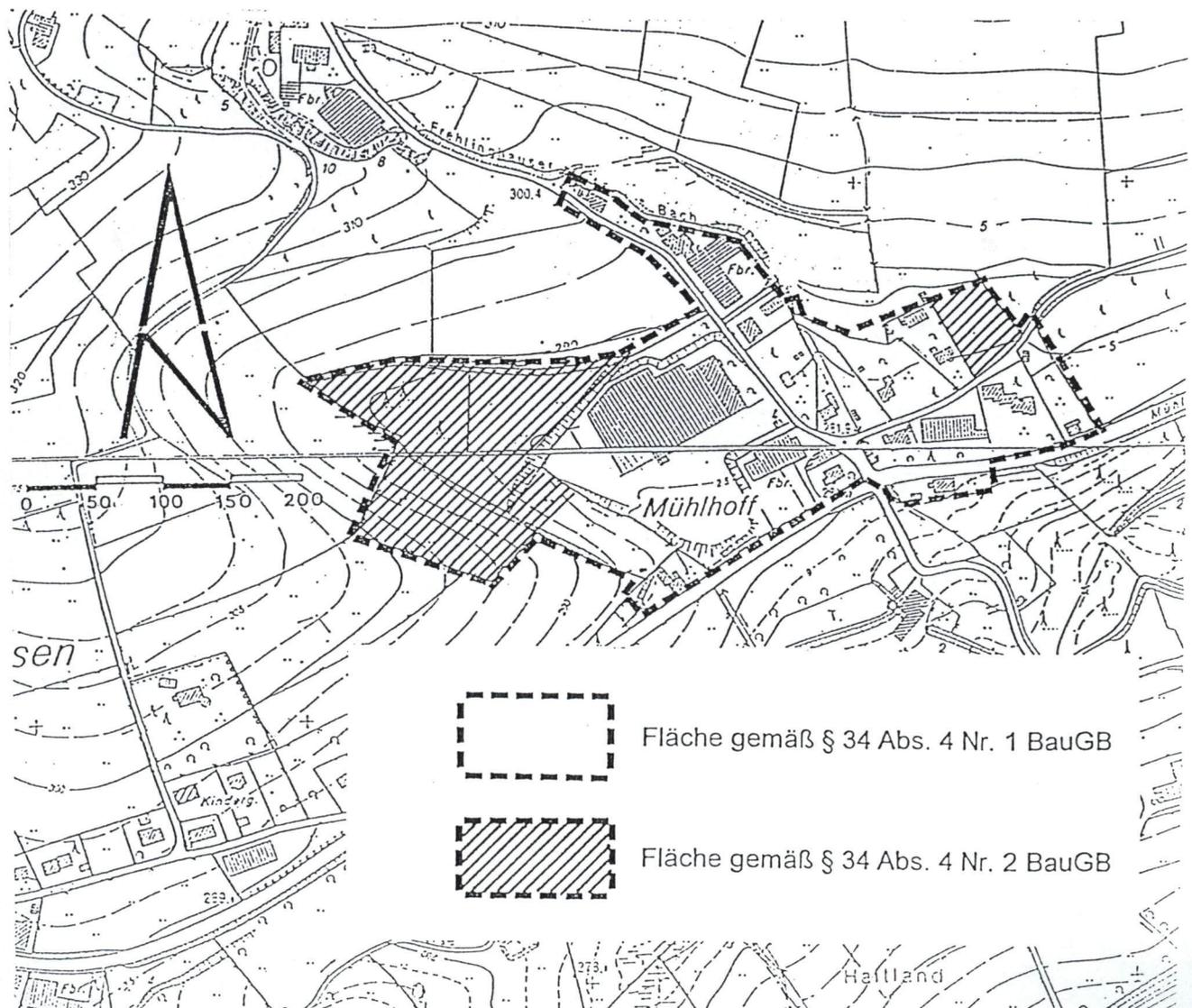
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ortsbeschreibung und bisheriger Rechtszustand	1
2. Übersichtsplan	1
3. Veranlassung und Planungsziel	2
4. Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	2
5. Planinhalt	3
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
7. Ver- und Entsorgung	
7.1 Versorgung	3
7.2 Entsorgung	4

Begründung zur Ergänzungssatzung Mühlhoff

1. Ortsbeschreibung und bisheriger Rechtszustand

Der Ortsteil Mühlhoff liegt an der westlichen Grenze des Stadtgebietes. Im Westen wird der Planbereich durch Aussenbereichsflächen im Norden durch den Frehlinghauser Bach und die vorhandene Bebauung im Osten durch die vorhandene Bebauung und im Süden durch die L561 begrenzt; ein südlich der Landstraße gelegenes Wohngebäude wurde zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung mit einbezogen. Das gesamte Gebiet wird durch gewerbliche und Wohnnutzung geprägt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Plettenberg ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft (Erweiterungsfläche Fa. Nedschroef) dargestellt. Der FNP wird zur Zeit überarbeitet; der gewerbliche geprägte Bereich soll zukünftig als gewerbliche Baufläche der durch Gewerbe und Wohnnutzung geprägte Bereich als Mischgebiet dargestellt werden. Ergänzend hierzu ist die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beabsichtigt. Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum/Hagen (GEP) stellt für das gesamte Plangebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

2. Übersichtsplan



3. Veranlassung und Planungsziel

Die ortsansässige Firma Nedschroef stellte am 17.09.1998 einen Antrag auf Vorbescheid mit dem Ziel der Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Dieser Antrag war nicht genehmigungsfähig. Daher beschloß der Planungs- und Umweltausschuß am 14.04.1999 eine Ergänzungssatzung zu erlassen. Die Bezirksregierung Arnsberg steht der angedachten Betriebserweiterung positiv gegenüber zumal es sich um ein industrielles Vorhaben handelt, das die volkswirtschaftliche Wertschöpfung erhöht. Im Plangebiet sieht der Gebietsentwicklungsplan hier einen Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzung vor, somit entspricht die angestrebte Nutzung den Darstellungen des GEP. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde mit dem Märkischen Kreis (Planungsamt und Umweltamt) abgestimmt. Es wurde empfohlen, das Gebiet mit einem Pflanzstreifen zu versehen. Auf das Gewässer ist Rücksicht zu nehmen.

Mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (IBP) wurde ein externes Planungsbüro beauftragt. Die Ergebnisse sind mit dem Märkischen Kreis abgestimmt und werden in die Satzung eingearbeitet.

4. Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Bestimmung des Eingriffs sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Planungsbüro Freiraum und Landschaft, Altena erstellt. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens erfolgte durch das Planungsbüro nach Rücksprache mit dem Märkischen Kreis.

Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen wurden bilanziert.

Den erwarteten Eingriffen wurden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Mit folgenden Eingriffen ist durch die Erweiterung der Fa. Nedschroef zu rechnen:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Zunahme des LKW- Verkehrs
- Erhöhung der betrieblichen Emissionen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auf Grund der Muldenlage und weil es sich hier um die Intensivierung einer ausgeübten Nutzung und nicht um die erstmalige Zulassung einer gewerblichen Nutzung handelt, als gering eingestuft.

Die Minimierung und Kompensation der Eingriffe wird wie folgt geregelt:

- Die Kompensation der Werkserweiterung der Firma Nedschroef erfolgt im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auf den von der Firma zu erwerbenden Flächen
- Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme wird eine mehrgeschossige Nutzung angestrebt.
- Je 1000 m² zusätzlicher Gewerbefläche ist ein heimischer Großbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- Im westlichen Teilbereich wird eine Versickerungsmulde angelegt. Diese Mulde dient der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers gemäß § 51 LWG. Hierdurch wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Gewässersystem wieder zugeführt.
- Der Graben zwischen der derzeitigen Anschüttung und dem natürlichen Gelände erhält einen angemessenen Randstreifen zur Gewerbefläche.
- Punktuell werden entlang des Grabens bodenständige Gehölze gepflanzt.
- Der Bachlauf erhält einen Gewässerschutzstreifen.
- Auf einem Teil der Parzelle 173 ist die Festsetzung einer Fläche als Extensivgrünland entsprechend den Vorgaben des Mittelgebirgsprogramms mit dem Verbot des Grünlandumbruchs, der Entwässerung, dem Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Stickstoffdüngung, ausgenommen betriebseigenem organischen Dünger bis zu 0,5 Großvieheinheiten je ha. Die Beweidung mit bis zu 1,4 Großvieheinheiten je ha bzw. maximal zweimalige Mahd pro Jahr, Schnittzeitpunkt ab 15.06. bzw. 15.08. Zur Ausmagerung der Fläche ist das Schnittgut zu entfernen.

Der durch die Baumaßnahme der Fa. Eisenbach verursachte Eingriff soll durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

Anpflanzung einer Obstwiese auf der Pferdeweide am östlichen Ortsrand. Die Hochstammpflanzung erfolgt mit Pflanzabständen von 10 x 10 m, der Erhalt ist für mindestens 15 Jahre zu sichern. Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen der Pflanzenliste zu 5.

Gemäß dem Satzungsbeschluß des Rates vom 02.11.1999 ist eine Pferdebeweidung nicht zulässig.

Der Gewässerschutzstreifen entlang des Bachlaufes, wird in Höhe des Lagerplatzes bis zur Lagerhalle der Firma Eisenbach verlängert; hier sind Roterle, Hasel und Wasserschneeball in Gruppen von 3-5 Stück in einer Pflanzweite von 1 Meter zu pflanzen.

Die weitere Kompensation wird durch Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens am östlichen Ortsrand erreicht.

Die Gehölzhecken werden alle 7 – 10 Jahre mit Ausnahme der Überhälter abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Die Gehölzhecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen, spätestens jedoch in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode.

5. Planinhalt

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 betrifft folgende Bereiche:

- Bereich westlich der Erschließungsstraße Mühlhoff und nördlich der L 561 Festsetzung einer gewerblichen Baufläche einschließlich der in diesem Bereich erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 317,50 m über NN. Die hinzukommende gewerbliche Baufläche ist heute im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

- An der östlichen Grenze des Satzungsbereiches ist die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen.

- zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein einzelnes südlich der L 561 gelegenes Haus (Mühlhoff 4) mit einbezogen. Hier steht die Erhaltung des Gebäudes im Vordergrund Anbauten und Erweiterungen sind möglich.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Unteren Denkmalbehörde werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Ursprungs Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. : 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektromark. Die Gasversorgung ist zur Zeit nicht gesichert. Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

7.2 Entsorgung

Das anfallende Abwasser wird durch einen Schmutzwasserkanal entsorgt. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Bereich der Fahrbahnen über begleitende Gräben, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert,

Abfälle, die dem Anschluß- und Benutzungszwang unterliegen (hausmüllähnliche Abfälle) werden durch den Zweckverband für Abfallbeseitigung entsorgt.
Die Beseitigung der Abfälle zur Verwertung erfolgt durch die Betriebe.