Stadt Plettenberg

Beschlussvorlage

Drucksache 50/2019
- öffentlich - Datum: 28.03.2019

Fachbereich	Fachbereich IV
Federführendes Fachgebiet	FG Stadt- und Umweltplanung, Bauordnung und Bauverwaltung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	
Planungs- und Umweltausschuss	10.04.2019	vorberatend	TOP
Rat	30.04.2019	beschließend	TOP

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 525 - Erweiterung Werk 2 Fa. Mendritzki, Katzenbusch
hier: Einleitungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage(n):
BP 525 - Begründung
BP 525 - Planbild

Sachdarstellung:

Die Sportplatzfläche Katzenbusch an der Elsemühle ist seit vielen Jahren ungenutzt. Die angrenzende Firma Mendritzki möchte dieses Gelände als Betriebserweiterung zum Neubau eines Logistikzentrums und zur langfristigen Standortsicherung nutzen. Mit dem Vorhaben wird eine Entlastung der Herscheider Straße im Bereich des heutigen Werks I erwartet, da sich der Werksverkehr hier entzerrt. Das Logistikzentrum soll direkt an das bestehende Betriebsgebäude angrenzen. Hierzu müssen das von Süden in die Else verlaufende Gewässer Dermecke und der überörtliche Radweg um das Logistikzentrum herum verlegt werden.

Mit der Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Logistikzentrums als Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zur langfristigen Standortsicherung
- Verlegung und Aufwertung des überörtlichen Radweges
- Verlegung und ökologische Verbesserung des Dermecke-Baches und der Else

Hierzu wurde am 22. Februar 2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB sind hier nicht gegeben; eine Sportplatzfläche an der Grenze zum planerischen Außenbereich stellt keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB her, auch wenn auf ihm einzelne untergeordnete Nebenanlagen vorhanden sind. Somit ist ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und mit einem Umweltbericht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Firma Mendritzki kauft das Gelände des Sportplatzes von der Stadt Plettenberg. Die Verlegung der Dermecke trägt die Stadt Plettenberg als Vorleistung zur Elsetalentlastungsstraße. Die Kosten für die Verlegung des Radweges trägt die Firma Mendritzki zu einem geringeren Anteil, da mit der Maßnahme eine wesentliche Verbesserung für den öffentlichen Verkehr entsteht. Der Ausbau der Straße An der Elsemühle erfolgt zu Lasten von Fa. Mendritzki; die Verlegung der Else wird zu einem geringeren Teil analog der Kostenteilung bezüglich des Radweges von Fa. Mendritzki finanziert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger zu folgen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

i.V. Kapitain

Anlage 1 zur Vorlage

Stadt Plettenberg

Stadt- und Umweltplanung

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 525
Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

Vorentwurf

Plettenberg, den 30.04.2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - Begründung 1
1. Allgemeines 1
1.1 Veranlassung 1
1.2 Ziel und Zweck der Planung 1
1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 1
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
1.5 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Änderungsbereiches 3
1.6 Übersichtsplan 3
1.7 Wahl des Verfahrens 3
1.8 Bestehendes Planungsrecht 4
2 Städtebauliches Konzept 4
3 Inhalte des Bebauungsplans 6
3.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 6
3.1.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen 6
3.1.3 Verkehrsflächen 7
3.1.4 Private Grünfläche 7
3.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
3.1.6 Sonstige Planzeichen 7
3.2 Sonstige nachrichtliche Darstellungen 8
3.3 Inkrafttreten 8
4 Erschließung 8
5 Ver- und Entsorgung 9
6 Immissionsschutz 9
8 Umweltschützende Belange, Umweltbericht 10
9 Denkmalschutz und Denkmalpflege 10
11 Verfahren 11
TEIL B – Umweltbericht 1

TEIL A - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Die Sportplatzfläche Katzenbusch an der Elsemühle ist seit vielen Jahren ungenutzt. Die angrenzende Firma möchte dieses Gelände als Betriebserweiterung zum Neubau eines Logistikzentrums nutzen und zur langfristigen Standortsicherung. Das Logistikzentrum soll direkt an das bestehende Betriebsgebäude angrenzen. Hierzu müssen das von Süden in die Else verlaufende Gewässer Dermecke und der überörtliche Radweg um das Logistikzentrum herum verlegt werden.

Hierzu wurde am 22. Februar 2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Da die Voraussetzungen für die Durchführung des verkürzten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind, wird ein Bebauungsplanverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren eingeleitet.

Das Sportplatz-Areal einer gewerblich-industriellen Nutzung zur Erweiterung der Firma zuzuführen ist bereits in den 2000er Jahren aufgekommen und wurde mit Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (Ratsbeschluss vom 13. Dezember 2011) begonnen, aber wegen fehlender Erweiterungsabsichten der Firma seitdem nicht abgeschlossen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Logistikzentrums als Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zur langfristigen Standortsicherung
- Verlegung und Aufwertung des überörtlichen Radweges
- Verlegung und ökologische Verbesserung des Dermecke-Baches und der Else

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Plettenberg als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen und liegt an einer überregionalen Achse (B 236). Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), stellt für das Plangebiet “Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) bzw. randlich auch „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

Im Rahmen einer Landesplanerischen Anfrage zum Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 4. Januar 2012 wurden der Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz in gewerbliche Fläche keine grundsätzlichen entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt (Antwort vom 6. Februar 2012, Az.: 3202.01.01-8.13/5.Ä).

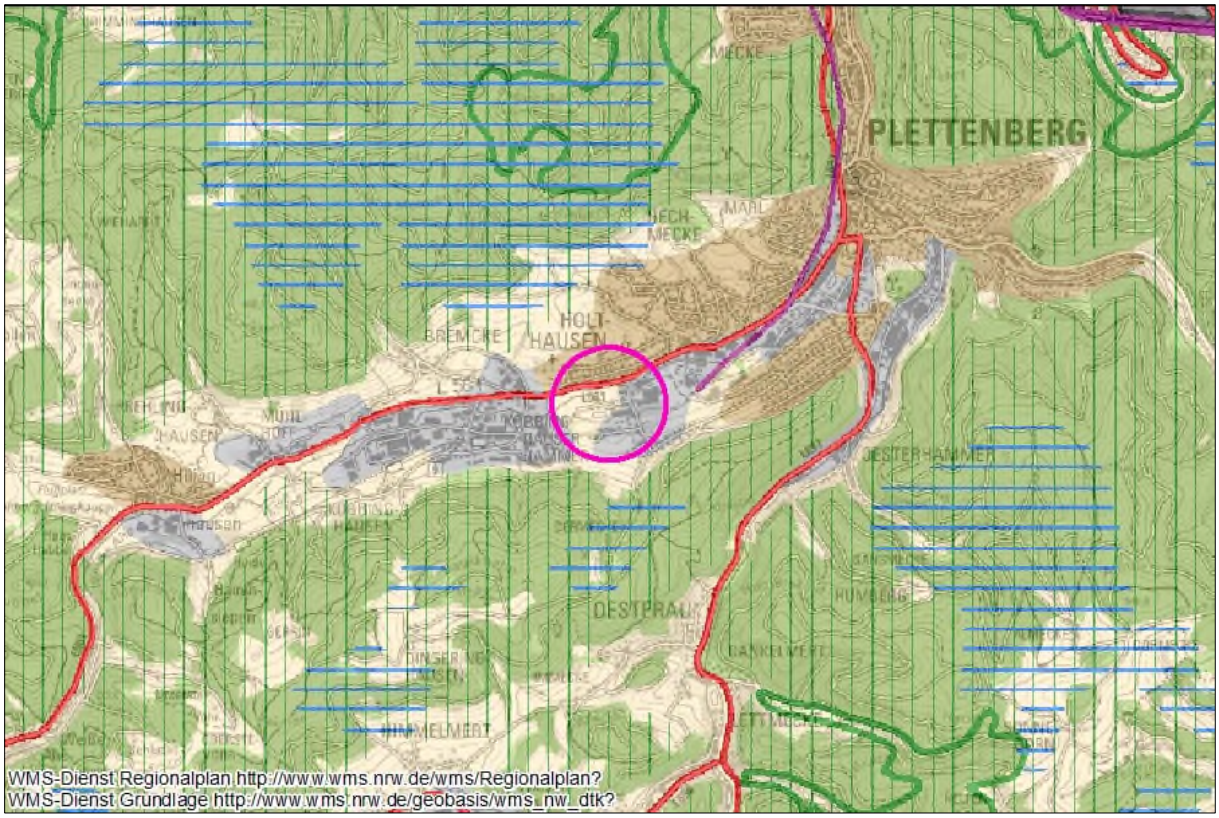

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan (o.M.)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP vom 23.06.2006 stellt für den Geltungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie die Trasse des überörtlichen Radweges dar (vgl. Abbildung 2). Im Rahmen einer Landesplanerischen Anfrage zum Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 4. Januar 2012 wurden keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und der Landesplanung bei einer Darstellung des bisherigen Sportplatzes als gewerbliche Fläche und der Verlegung der überörtlichen Radwegetrasse festgestellt (Antwort vom 6. Februar 2012, Az.: 3202.01.01-8.13/5.Ä).

Weil das Vorhaben aber nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser in einem Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der bisherige Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der konkreteren und von den ursprünglichen Planungsabsichten abweichenden Darstellung neu aufgestellt.

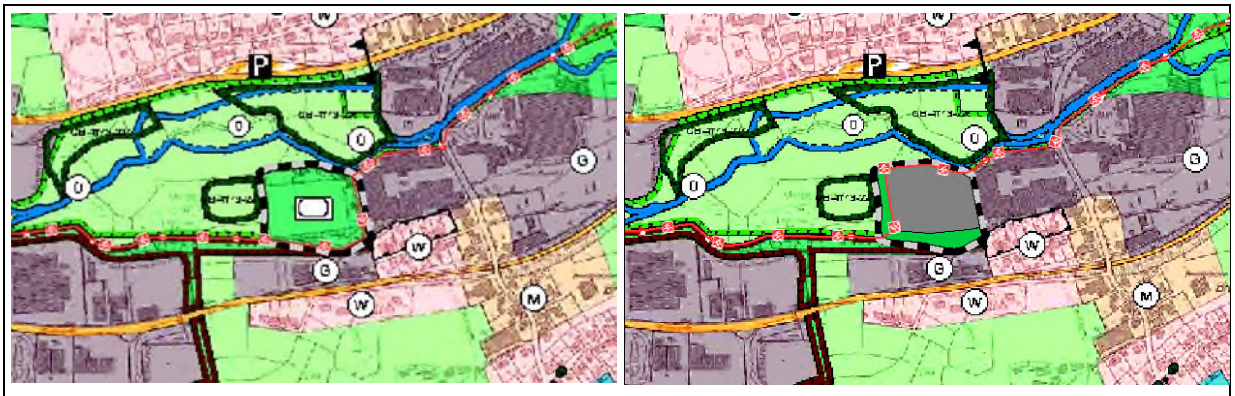

Abbildung 2: Ausschnitt FNP 2006 (2017) Bestand/Planung

1.5 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt auf dem Talboden unmittelbar südlich an den Fluss Else angrenzend. Im östlichen Bereich liegt das Werksgelände II der Firma Mendritzki, im Süden befindet sich der Obergraben und im Westen das SGV-Heim umgeben von landwirtschaftlicher Fläche.

1.6 Übersichtsplan

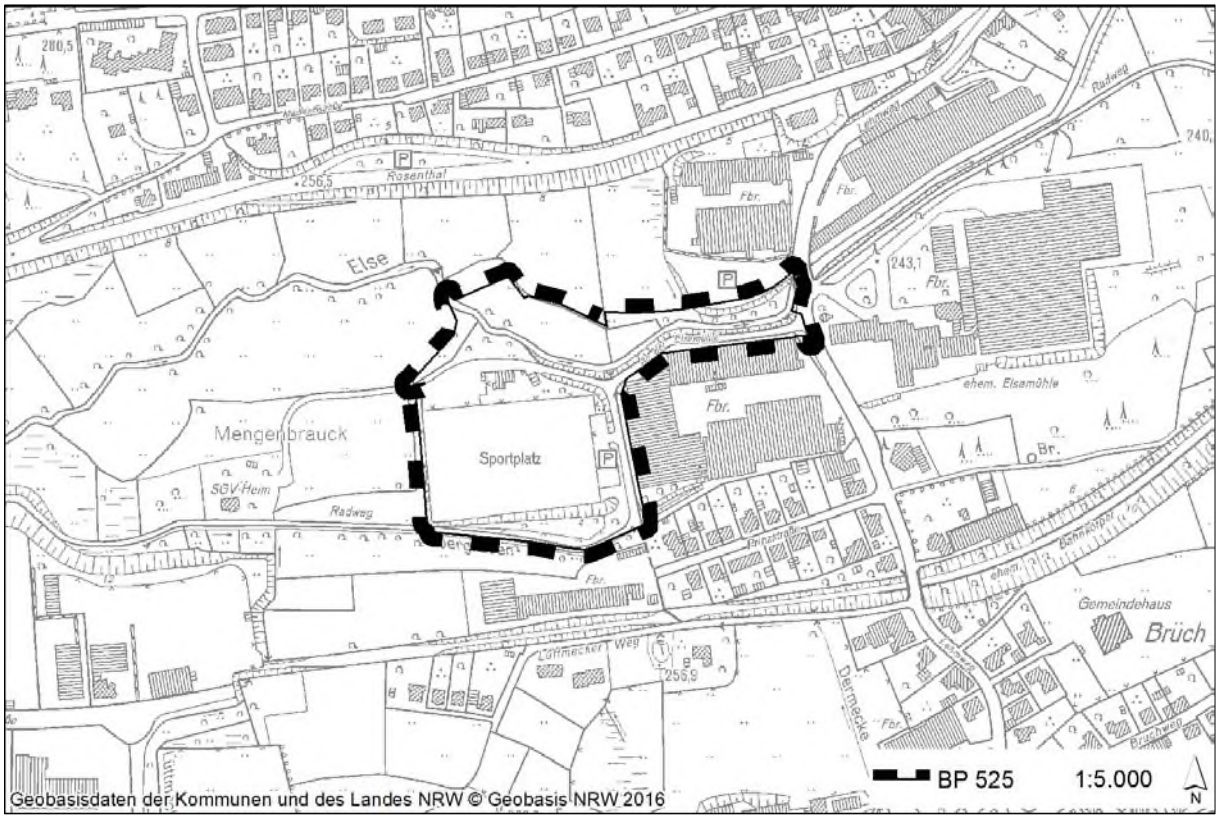

Abbildung 3: Geltungsbereich BP 525

1.7 Wahl des Verfahrens

Am 22. Februar 2019 wurde von der Firma Mendritzki als Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Logistikzentrums zu schaffen.

Als Erweiterung des angrenzenden Betriebs und auch direkt an das Bestandsgebäude anschließend, soll das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Mit der Umsetzung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung des brach gefallenen Sportplatzes.

Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB sind hier nicht gegeben; eine Sportplatzfläche an der Grenze zum planerischen Außenbereich stellt keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB her, auch wenn auf ihm einzelne untergeordnete Nebenanlagen vorhanden sind. Somit ist ein reguläres Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und mit einem Umweltbericht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Rat der Stadt Plettenberg fasste daraufhin am 30.04.2019 den Einleitungsbeschluss und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2

BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 5. Änderung im Parallelverfahren geändert.

1.8 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich nicht mit anderen Bebauungsplänen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie den Verlauf eines überörtlichen Radweges dar.

Die Sportplatzfläche an der Grenze zum planerischen Außenbereich stellt keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB her, auch wenn auf ihm einzelne untergeordnete Nebenanlagen vorhanden sind, sodass der Bereich dem planerischen Außenbereich zuzuordnen ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (5. Änderung des Flächennutzungsplans) geändert, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

2 Städtebauliches Konzept

Logistikzentrum

Die Firma Mendritzki betreibt am Standort Lehmweg das Werk II ihrer Kaltwalzsparte. Das Werk I befindet sich an der Herscheider Straße. Zwischen den Werken findet heute reger „Werksverkehr“ über den Lehmweg mit schwierigem Mündungsbereich in die Herscheider Straße und beengten Verhältnissen auf dem Gelände des Werks I statt, was oftmals zu Verkehrsbehinderungen auf der Herscheider Straße führt.

Mit der Errichtung des geplanten Logistikzentrums auf dem Sportplatzgelände Katzenbusch wird dieser „Auslagerungsverkehr“ reduziert.

In der Regel befahren die LKW zum Be- und Entladen das Werksgelände über die Straße Lehmweg. Im Innenhof des Werks II befinden sich Warteplätze für die LKW. Über eine Durchfahrt des bestehenden Werks II gelangen die LKW für ihre Beladevorgänge in den geplanten Neubau. Hier befinden sich Verpackungslinie und Fertig-Lager. Die Entladung mit Werkstoffen für die Produktion erfolgt im bestehenden Werk II. Nach den Ladevorgängen fahren die LKW westlich aus der neuen Halle heraus und über die Straße An der Elsemühle auf die Straße Lehmweg.

PKW-Stellplätze für Mitarbeitende und Besucher befinden sich westlich der neuen Halle. Die PKW erreichen die Stellplatzfläche über die Straße An der Elsemühle. Die neue Halle enthält neben dem Fertig-Lager und Verpackungs- bzw. Kommissionierungszonen im nördlichen Gebäudeteil Bereiche für Empfang, Versand und Qualitätssicherung sowie Sozialbereiche.

Eine potentielle Erweiterungsfläche ist angedacht und soll auf der Stellplatzfläche erfolgen. Eine bauliche Entwicklung nach Westen wird wegen naturschutzrechtlicher Restriktionen (Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops GB-4713-221 – Nasswiesenkomplex bei Holthausen) und wegen des verlagerten Gewässers Dermecke ausgeschlossen.

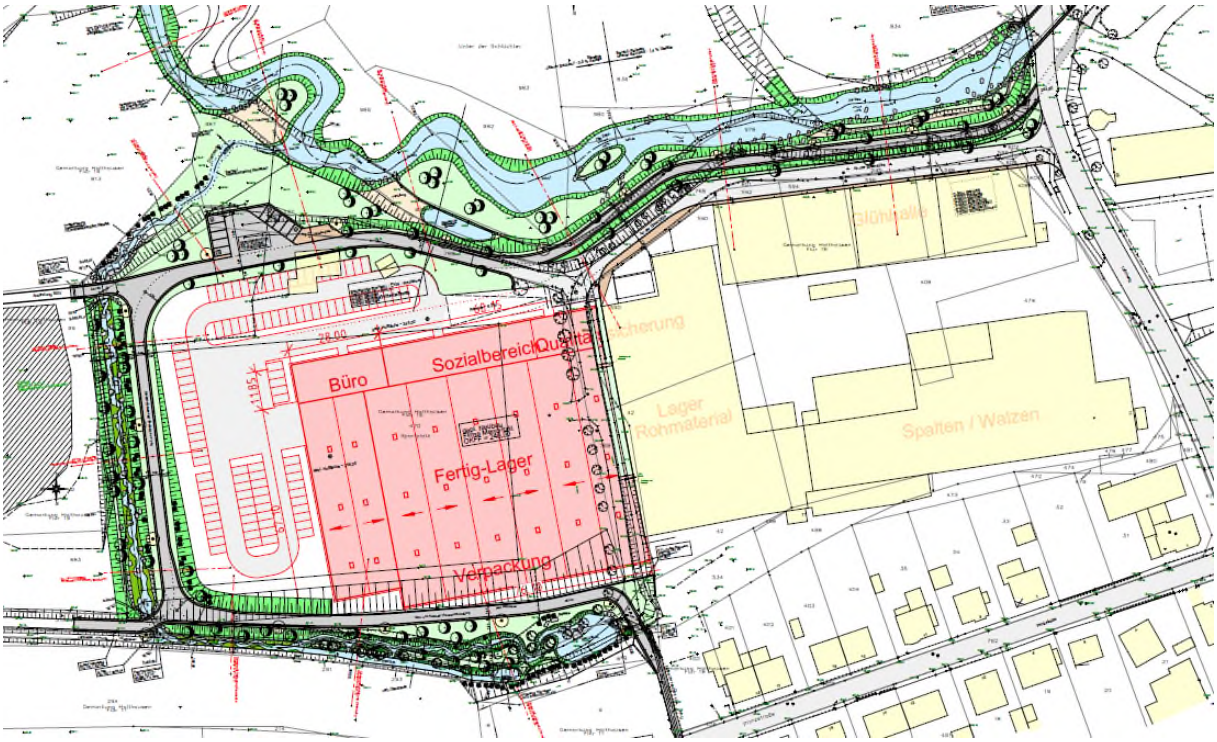

Abbildung 4: Konzept Erweiterung Mendritzki (Auszug von Bramey.Partner Architekten AG)

Verkehrsführung An der Elsemühle

Über die Straße An der Elsemühle verläuft heute die Trasse des überörtlichen Radweges ohne eigenen Fahrstreifen. Aufgrund der jetzt geringen Verkehrsbelastung sind Konflikte mit motorisiertem Verkehr i.d.R. nicht zu erwarten. Mit Errichtung des neuen Logistikzentrums wird die Verkehrsbelastung auf der Straße An der Elsemühle jedoch steigen. Der Straßenquerschnitt ist so auszubilden, dass ein LKW-LKW-Begegnungsfall möglich ist. Um die Belange des Radverkehrs zu schützen, wird parallel zur Straße ein 2,5m-breiter Radweg eingerichtet, welcher baulich getrennt von der Straße verläuft.

Insgesamt vergrößert sich der Querschnitt der Verkehrsanlage. Da eine Verschwenkung nach Süden wegen des Bestandskomplexes nicht weiter möglich ist (die Straße verläuft hier unmittelbar an der Außenwand), wird in den Böschungsbereich der Else eingegriffen. Das Gewässer muss hier verlegt werden. Mit der Einfahrt auf das Betriebsgelände endet die parallele Führung von Straße und Radweg. Der Radweg nimmt hier als Mischverkehrsfläche auch die Verkehre zum SGV-Heim und zum verlegten Containerplatz auf.

Der Radweg verläuft heute westlich, unmittelbar hinter dem Fabrikkomplex Werk II und dann südlich des Sportplatzes Katzenbusch nach Westen. Zukünftig wird die Trasse so verlegt, dass der Radweg hinter der westlichen Grenze des jetzigen Sportplatzes auf die Trasse trifft. Die bestehende Verbindung zur Prinzstraße bleibt erhalten und fungiert hier dann als kombinierter Radweg mit Feuerwehrumfahrung.

Gewässerverlegungen

Entlang der Else ist eine Verlegung des Gewässers nach Norden notwendig, um den benötigten Verkehrswegen ausreichend Raum zu geben.

Das Gewässer Dermecke verläuft heute unmittelbar an der westlichen Grenze des Werks II der Firma Mendritzki. Hier soll die geplante Erweiterung (Logistikzentrum) baulich anschließen. Das Gewässer Dermecke muss deshalb verlagert werden. Zurzeit mündet das Gewässer Obergraben in die Dermecke. Zukünftig wird hier das Gefälle so verändert, dass ankommendes Wasser der Dermecke über den Obergraben nach Westen läuft. Die Fließrichtung wird hier umgekehrt. Dann verläuft das Gewässer westlich der geplanten Erweiterungsfläche nach Norden in die Else und bildet einen Puffer zwischen den gewerblichen Flächen (hier Stellplatzanlage) und dem Radweg.

Die Maßnahmen wurden im Verlauf der Planungen mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises gemeinsam mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung erarbeitet. Anträge zur gewässerrechtlichen Genehmigung wurden frühzeitig gestellt.

3 Inhalte des Bebauungsplans

In einem gem. § 12 BauGB aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

Gleichwohl können aber auch solche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, die bei entsprechenden öffentlichen Zwecken auch die damit verbundenen Pflichten trifft. Dies betrifft hier insbesondere die Festsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche und die auf diesem Bereich eingeschränkte Nutzbarkeit, aber auch weitere Festsetzungen zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich.

3.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nummern 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind unzulässig. Die Straße An der Elsemühle als Erschließungsstraße dient der Aufnahme der Werksverkehre und in geringfügigem Maße dem Besucherverkehr des SGV-Heims sowie des Containerplatzes. Eine weitergehende Belastung mit Tankstellenverkehr ist städtebaulich am Rand des Außenbereichs hier nicht verträglich. Anlagen für sportliche Zwecke finden sich bedarfsgerecht im Einzugsbereich der Wohngebiete; zusätzlich Anlagen sind hier nicht erforderlich und widersprechen der vorhabenbezogenen Konzeption als Logistikzentrum und werden deshalb für unzulässig erklärt.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauGB sind unzulässig, da sie dem Vorhabenbezug nicht entsprechen und somit auch städtebaulich nicht verträglich sind.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt gem. § 12 Abs. 3a BauGB: Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Beim Vorhaben der Firma Mendritzki, im geplanten Bereich ein Logistikzentrum mit Durchfahrt durch die bestehende Halle des Werks II zu errichten, wird die Konzeption mit Aufteilung des neuen Gebäudekomplexes in Lager sowie Büro, Sozialräume und Qualitätssicherung entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Gem. § 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO Abs. 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen im Baufeld festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baufeldes (Büro- und Sozialbereiche) wird die Höhe baulicher Anlagen mit GH_{max} = 4,20m zwingend festgesetzt. Die Logistikhalle wird mit einer Höhe von GH_{max} = 13,00m zwingend festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist für beide Nutzungseinheiten mit 248,00m über NN festgesetzt. Damit schließt der Neubau höhenmäßig auf einer Ebene an das bestehende Werk II an.

Mit der zwingenden Höhenfestsetzung wird die vom Talboden der Else nach Süden hin aufsteigende topografische Entwicklung aufgenommen und eine Einbindung in das Landschaftsbild dargestellt. Der Kaltluftabfluss im Talbereich wird gesichert, indem keine riegelförmige Barriere dem Ablauf nach Osten in den Weg gestellt wird. Mit den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der OKFF ist die Höhenentwicklung eindeutig gesteuert.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Nebenanlagen (hier v.a. Stellplätze für Angestellte und Besucher) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Soweit nicht anders festgesetzt, dienen die nicht überbaubaren Grundstücksteile der Aufnahme der innerbetrieblichen Verkehrsfläche sowie der Abstandsbildung. Hiermit werden die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gewerbegrundstücks und eine Entlastung der umgebenden Bereiche von ruhendem Verkehr durch Angestellte und Besucher erreicht.

3.1.3 Verkehrsflächen

Die Straße An der Elsemühle wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie umfasst die Straßenfläche mit Böschungsbereichen und Nebenanlagen (Bankette, Schrammbord) und verläuft unmittelbar am bestehenden Werk II bis zur Einfahrt des Logistikzentrums.

Der überörtliche Radweg Else-Route verläuft zunächst parallel aber durch eine Böschung baulich getrennt von der Straße An der Elsemühle und ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radverkehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Hinter der Einfahrt in das Logistikzentrum wird der Anliegerverkehr für das SGV-Heim und den Containerplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf dem Stück teilen sich Radfahrer und Anlieger die Trasse des überörtlichen Radverkehrs. Im Bereich des Wendehammers entstehen Stellplätze in geringem Umfang für Besucher des SGV-Heims und Nutzer des Containerplatzes.

Im weiteren Verlauf wird die Trasse wieder zu einer reinen Radverkehrsfläche. Die Nutzung der Radwegetrasse als Feuerwehrumfahrt für den Gewerbebetrieb ist unbenommen von der Zweckbestimmung.

3.1.4 Private Grünfläche

Die das Gewerbegebiet umschließenden Bereiche werden als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hiermit wird eine landschaftliche Einbindung hergestellt, indem die Gewerbenutzung von den umgebenden Freiflachen und dem Radweg mit Erholungsfunktion abgerückt.

3.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Entwicklung der Sportplatzfläche notwendigen Maßnahmen an Gewässern (Verlegung Dermecke und Else) führen zu einer ökologischen Verbesserung des Zustandes, indem im Verlauf der Dermecke(des Obergrabens das Gewässerbett naturnah und abwechslungsreich gestaltet wird.

Die hierzu notwendigen Bereiche werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im landschaftspflegerischem Begleitplan zum Antrag auf gewässerrechtliche Genehmigung beschrieben, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

3.1.6 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist mit einer unterbrochenen Linie dargestellt (gem. § 9 Abs. 7 BauGB.)

3.2 Sonstige nachrichtliche Darstellungen

Die bestehenden Nebengebäude des Sportplatzes (Umkleide, Lagerräume etc.) sind als abzubrechende Gebäude dargestellt.

Der zukünftige Verlauf der Gewässer Dermecke, Obergraben und Else sind entsprechend der Konzeption des gewässerrechtlichen Antrages in ihren geplanten Verläufen (stärker windend, Stillgewässerbereiche oder Inseln) in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachrichtlich dargestellt.

3.3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4 Erschließung

Die äußere Erschließung verläuft über die Herscheider Straße L561 als Zubringer zur BAB 45. Von hier führt die abzweigende Straße Lehmweg von Norden her über die Else zum Plangebiet. Der Zufahrtsbereich ist aktuell schwierig. Mit den Bauleitplanverfahren BP 646 und BP 649 zur sog. Elsetalentlastungsstraße werden die Voraussetzungen geschaffen, das Gebiet verkehrlich zukünftig von Süden über die Straße Lehmweg anzufahren.

Als innere Erschließung wird die Lkw-Zufahrt für die Be- und Entladevorgänge der Produktion zukünftig über den Lehmweg und geradlinig durch den Innenhof und das Logistikzentrum erfolgen. Die Zufahrt in den Innenhof wird über eine Schrankenanlage geregelt, welche durch den Pförtner bedient wird. Im Innenhof sind neben der Verkehrsfläche zusätzlich drei Warteplätz vorgesehen, um einen Rückstau auf den Lehmweg zu vermeiden.

Die Lkw-Ausfahrt soll zukünftig über die Straße An der Elsemühle erfolgen, hierüber soll in Gegenrichtung ebenfalls die Erschließung der Mitarbeiterstellplätze und die Anlieferung der für die Produktion erforderlichen Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgen. Die heute für den Produktionsprozess hinderlichen kreuzenden und wendenden Verkehre im Innenhof werden damit eliminiert.

Die Straße An der Elsemühle muss dazu für den Lkw-Begegnungsverkehr und den Radweg ausgebaut und ertüchtigt werden.

Über die Straße An der Elsemühle verläuft heute die Trasse des überörtlichen Radweges ohne eigenen Fahrstreifen. Aufgrund der jetzt geringen Verkehrsbelastung sind Konflikte mit motorisiertem Verkehr i.d.R. nicht zu erwarten. Mit Errichtung des neuen Logistikzentrums wird die Verkehrsbelastung auf der Straße An der Elsemühle jedoch steigen. Der Straßenquerschnitt ist so auszubilden, dass ein LKW-LKW-Begegnungsfall möglich ist. Um die Belange des Radverkehrs zu schützen, wird parallel zur Straße ein 2,5m-breiter Radweg eingerichtet, welcher baulich getrennt von der Straße verläuft.

Insgesamt vergrößert sich der Querschnitt der Verkehrsanlage. Da eine Verschwenkung nach Süden wegen des Bestandskomplexes nicht weiter möglich ist (die Straße verläuft hier unmittelbar an der Außenwand), wird in den Böschungsbereich der Else eingegriffen. Das Gewässer muss hier verlegt werden. Mit der Einfahrt auf das Betriebsgelände endet die parallele Führung von Straße und Radweg. Der Radweg nimmt hier als Mischverkehrsfläche auch die Verkehre zum SGV-Heim und zum verlegten Containerplatz auf.

Der Radweg verläuft heute anschließend westlich, unmittelbar hinter dem Fabrikkomplex Werk II und dann nördlich des Sportplatzes Katzenbusch nach Westen. Zukünftig wird die Trasse so verlegt, dass der Radweg hinter der westlichen Grenze des jetzigen Sportplatzes auf die Trasse trifft. Die bestehende Verbindung zur Prinzstraße bleibt erhalten und fungiert hier dann als kombinierter Radweg mit Feuerwehrumfahrung.

5 Ver- und Entsorgung

Die Niederschlagsentwässerung der bebauten Flächen (Dächer und befestigte Flächen der Außenanlagen) soll in die vorhandene Vorflut (Elsebach) in Abstimmung mit dem Märkischen Kreis unter Berücksichtigung der erforderlichen Einleitbedingungen erfolgen. Die Schmutzentwässerung soll in den in der Straße An der Elsemühle vorhandenen Mischwasserkanal (DIN 500 PE) eingeleitet werden.

Die Stromversorgung wird an die Stromversorgung des bestehenden Werks II angeschlossen.

Der Containerstandort im Kreuzungsbereich Lehmweg/An der Elsemühle wird nach Westen verlagert, um den Mündungsbereich freizuhalten. Der Wendehammer ist für ein 3-achsiges Fahrzeug ausgelegt.

Die Versorgung mit Löschwasser wird aufgrund des bestehenden Werks II und der umliegenden Bebauung sowie der Gewässer generell als gesichert angesehen. Eine Überprüfung dieses Belangs erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden.

6 Immissionsschutz

Im Werk II betreibt die Firma Mendritzki ein Kaltwalzwerk zur Produktion von Stahlprodukten, welches durch das Vorhaben Logistikzentrum erweitert wird. Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen unterliegen gem. Abstandserlass NRW von 2007 (Anlage 1) der Abstandsklasse IV (Abstand von 500m, lfd. Nr. 45). Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Breite von 650mm. Die Firma produziert Stähle mit einer maximalen Breite von 650mm im Kaltwalzverfahren. Die Anlage fällt damit in die Ausnahme der im Abstandserlass aufgeführten Betriebsart.

Durch die Firma AKUS GmbH Bielefeld wurde eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die nach der Betriebserweiterung zu erwartenden Geräusch-Immissionen ermittelt. Die Untersuchung zeigt, dass die Pegel der Geräusch-Immissionen des gesamten Betriebes (nach Erweiterung) im Einklang mit den Nachbarrechten stehen – die Beurteilungspegel an den meisten Immissionsorten sinken gegenüber dem derzeitigen Stand wegen der Stellung des Baukörpers leicht.

7 Kampfmittel

In der Erläuterungskarte zu Kampfmittelverdachtsflächen des Flächennutzungsplans sind für den Bereich keine Kampfmittelverdachtsflächen dargestellt. Nachweise zu Bereichen mit Artillerie-Beschuss, Kampfgebiete bzw. Schützenlöcher finden sich hier erst in einigem Abstand nord-östlich bzw. östlich.

Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden durch die zuständigen Fachbehörden.

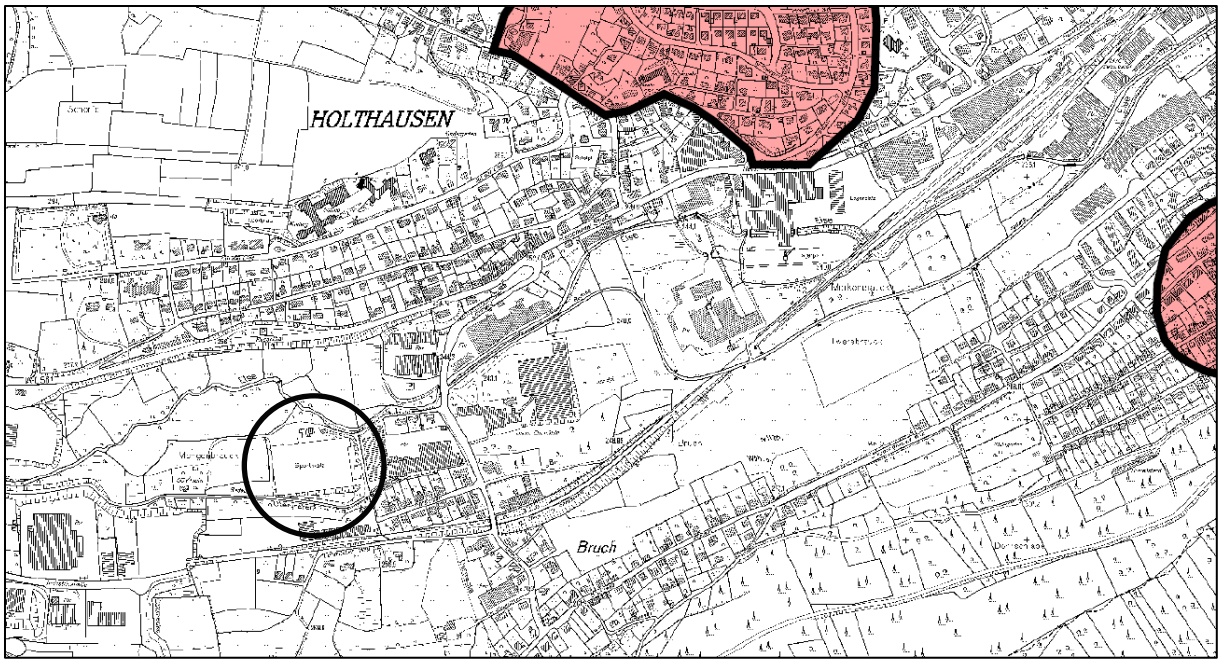

Abbildung 5: Ausschnitt Erläuterungskarte Kampfmittelverdachtsflächen FNP 2006

8 Umweltschützende Belange, Umweltbericht

Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Sportplatzfläche, die als sog. Ascheplatz eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Qualitäten liegen im Bereich der Gewässer Dermecke, Obergraben und Else, die alle von den Planungen tangiert werden, sowie im Baumbestand und sonstigen Nebenflächen des Sportplatzes.

Mit der naturnahen Umgestaltung der Gewässer ist insgesamt noch von einer Verbesserung der ökologischen Situation und Kompensation des mit dem Vorhaben (Erschließungsstraße und Gewerbefläche) auszugehen.

Eine vorläufige Bewertung der Umweltbelange ist dem Vorentwurf des Bebauungsplans beigefügt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die zuständigen Behörden weitergehend auch zu Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht wird entsprechend der Ergebnisse der Beteiligung ergänzt.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die beabsichtigte Planung liegt gem. Fachbeitrag des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zur erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung für den o.g. Regionalplan innerhalb eines bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches aus archäologischer Sicht (A 21.10 "Siedlungs- und Produktionslandschaft nördliches Sauerland").

Die Logistikhalle nimmt an dieser Kulturlandschaft teil und wird mit dem überregionalen Radweg hier erlebbar gemacht. Die naturnahe Umgestaltung der anliegenden Gewässer stellt hier einen bewussten Kontrast dar. Ob die Planung damit mit den Leitbildern und Zielen des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrags zur Regionalplanung – Bezirksregierung Arnsberg - Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vereinbar ist, wird im Rahmen der Beteiligung des LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen im Verfahren abgewogen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0; Fax: 02761 / 937520) 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 nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10 Kosten und Finanzierung

Die Firma Mendritzki kauft das Gelände des Sportplatzes von der Stadt Plettenberg. Die Verlegung der Dermecke trägt die Stadt Plettenberg als Vorleistung zur Elsetalentlastungsstraße. Die Kosten für die Verlegung des Radweges trägt die Firma Mendritzki. Beim Ausbau der Straße An der Elsemühle sowie der Verlegung der Else beteiligt die Stadt Plettenberg die Firma Mendritzki über die Anliegerbeiträge als einzigen Anlieger (Straße ist nur einseitig bebaubar).

11 Verfahren

Einleitungs-, Aufstellungsbeschluss	30.04.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung	30.04.2019
Nachweis Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss zur Beteiligung und öffentlichen Auslegung	
Beteiligungszeitraum	
Abwägung und Satzungsbeschluss	

Plettenberg, den ……

Der Bürgermeister

im Auftrag

Vertreter der Stadt Plettenberg

TEIL B – Umweltbericht

Der Vorentwurf des Umweltberichts wird zur frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

Anlage 2 zur Vorlage

Bebauungsplan 525
Mendritzki-Erweiterung Katzenbusch

Präambel
Aufgrund
der Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90),

des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634),

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 11991 I S. 58, BGBI. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057),

hat der Rat der Stadt Plattenberg in seiner Sitzung am __.__.2019 den Bebauungsplan Nr. 525 - Firmenerweiterung Mendritzki, Katzenbusch - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — 1.3.1 - Gewerbegebiete

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind Teil der Gewerbenutzung

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

(3) Die Ausnahmen gem § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

In entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 - Grundflächenzahl
z.B. GH_{max} 13,00m - maximale Gebäudehöhe
OKFF 248,00m NN - Oberkante Fertigfußboden über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 - Baulinie

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 - Straßenverkehrsflächen

6.2 - Straßenbegrenzungslinie

6.3 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

R — Radweg

Aufteilung nachrichtlich:
Bankett
Fahrbahn
Grünstreifen
Schrammbord

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7 - Flächen Ver- und Entsorgungsanlagen

Containerplatz

6. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9 - private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

B. sonstige Planzeichen

15.13 - Geltungsbereich

15.14 - Abgrenzung untersch. Nutzungen

C. nachrichtliche Darstellungen

Abzubrechende Gebäude

bestehende Gebäude

Gewässerplanung

Stadt
Plettenberg

Bebauungsplan 525

Mendritzki-Erweiterung, Katzenbusch
Planzeichnung

Bearbeitung: Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung

Blatt-Nr.:		Maßstab:	1:500
Gemarkung:		Flur:	

	Vermessung	Planentwurf	Datum	Plettenberg, den
bearbeitet:				
gezeichnet:				
geändert:				

ENTWURF

Fachgebietsleiter
Stadt- und Umweltplanung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plettenberg, den ____________

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem § 2 Abs. 2 BauGB hat vom __.__.2019 bis zum __.__.____ stattgefunden.

Plettenberg, den __.__.2019

Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Plettenberg, den ____________

Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.____ gem § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am __.__.____ in Kraft getreten.

Plettenberg, den ____________

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Plettenberg, den ____________

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. XXX - XXXXXXXXXXXXXX - einschließlich seiner Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Plettenberg, den ____________

Der Bürgermeister

Plangrundlage

Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Plettenberg, den ____________

Ö. b. V. I.

Name: 190327_BP525_working_Layout_A1
Date Saved: 04.04.2019 11:25:33