



Stadt Plettenberg

Stadt- und Umweltplanung

Begründung

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

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	7
3.1.3 Verkehrsflächen	7
3.1.4 Private Grünfläche	8
3.1.5 Öffentliche Grünfläche	8
3.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.1.7 Sonstige Planzeichen	8
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	11
10 Bodenschutz.....	11
10.1 Hinweise zum Bodenschutz	11
10.2 Hinweis zur Verwendung von Mutterboden.....	12
11 Kosten und Finanzierung.....	12
12 Verfahren.....	12

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 zur langfristigen Standortsicherung. Das Logistikzentrum soll direkt an das bestehende Betriebsgebäude angrenzen. Hierzu müssen das von Süden in die Else verlaufende Gewässer ohne Namen 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 der Else und deren Zuläufe

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).

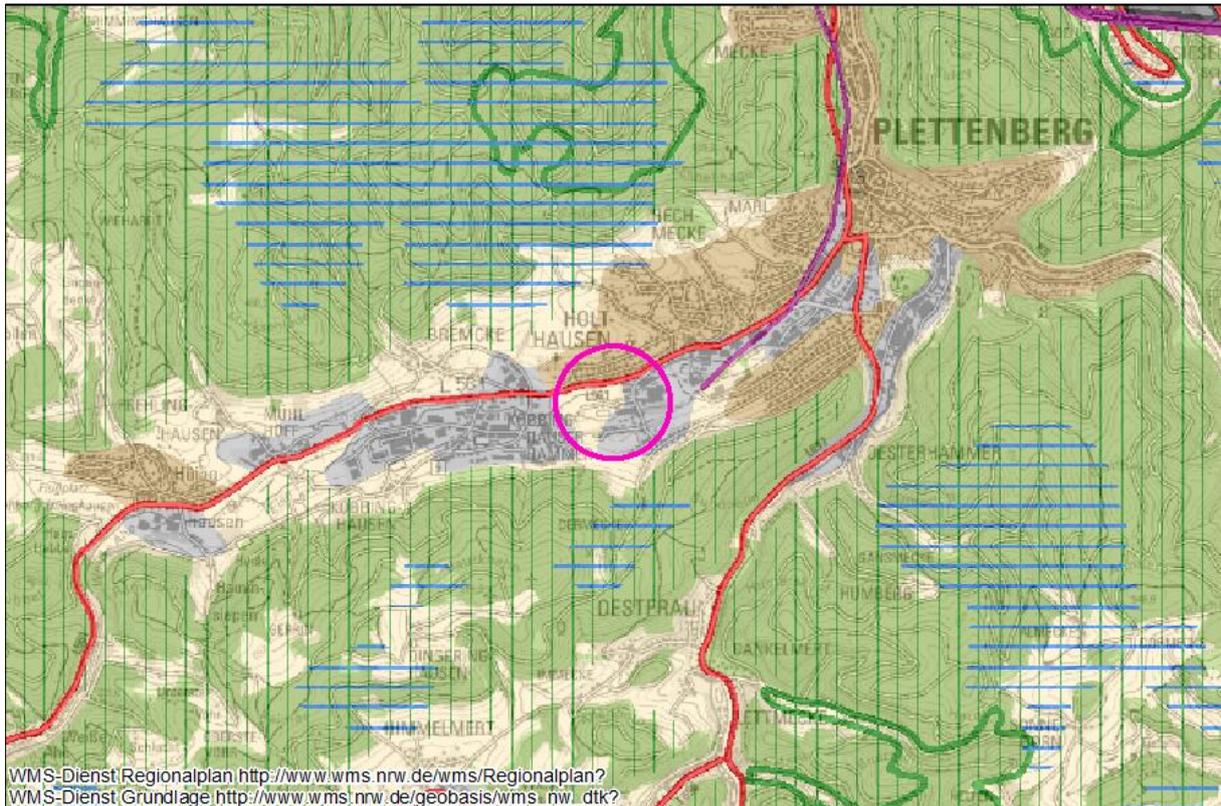


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan (o.M.)

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.

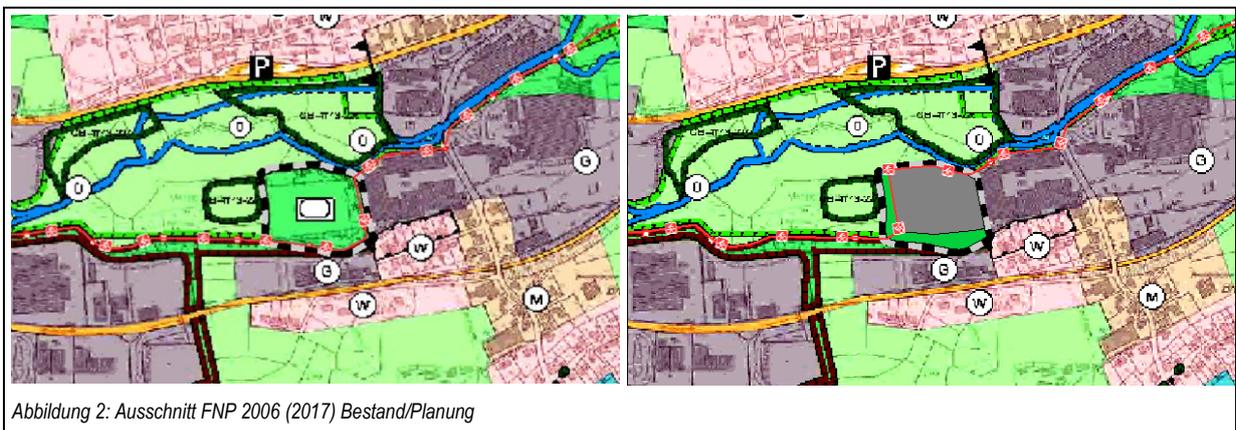


Abbildung 2: Ausschnitt FNP 2006 (2017) Bestand/Planung

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

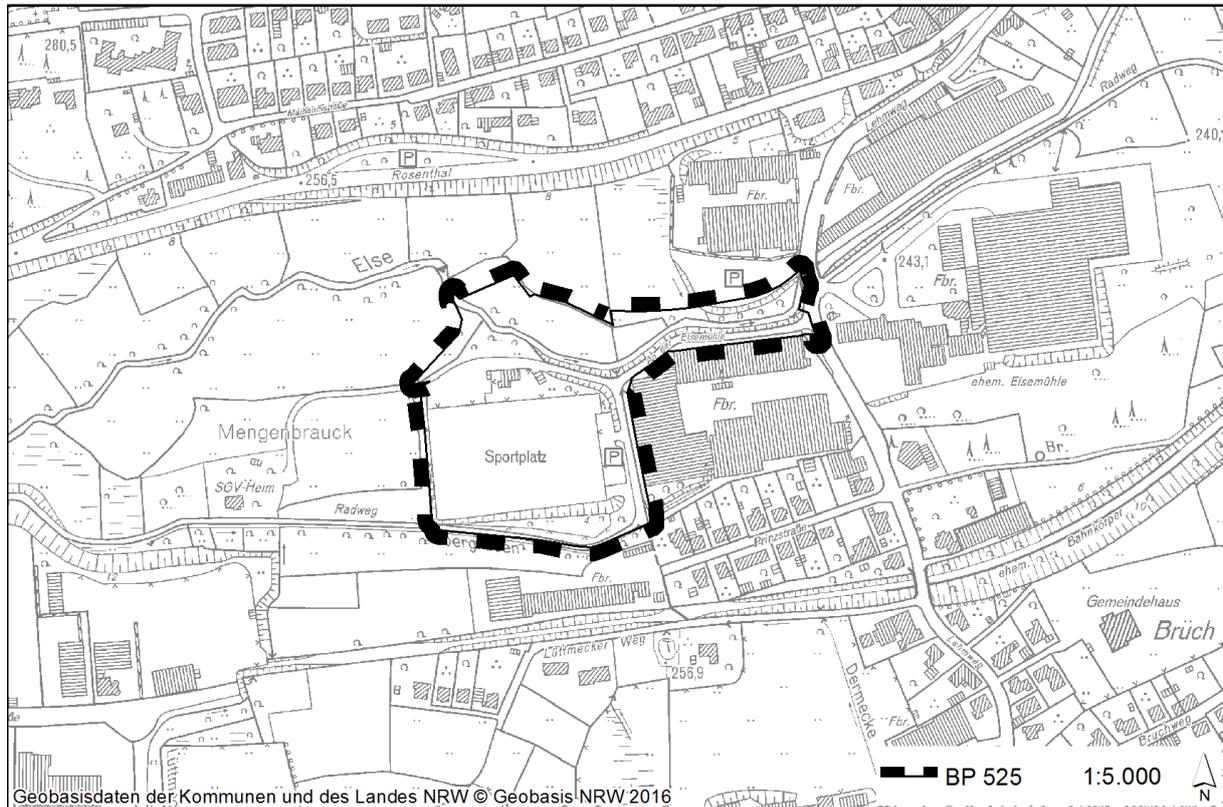


Abbildung 3: Geltungsbereich BP 525

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 sowie 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

Begründung zum vorhabenbezogenen BP 525 – Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

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 einem Teil der jetzt geplanten 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 ausgeschlossen.

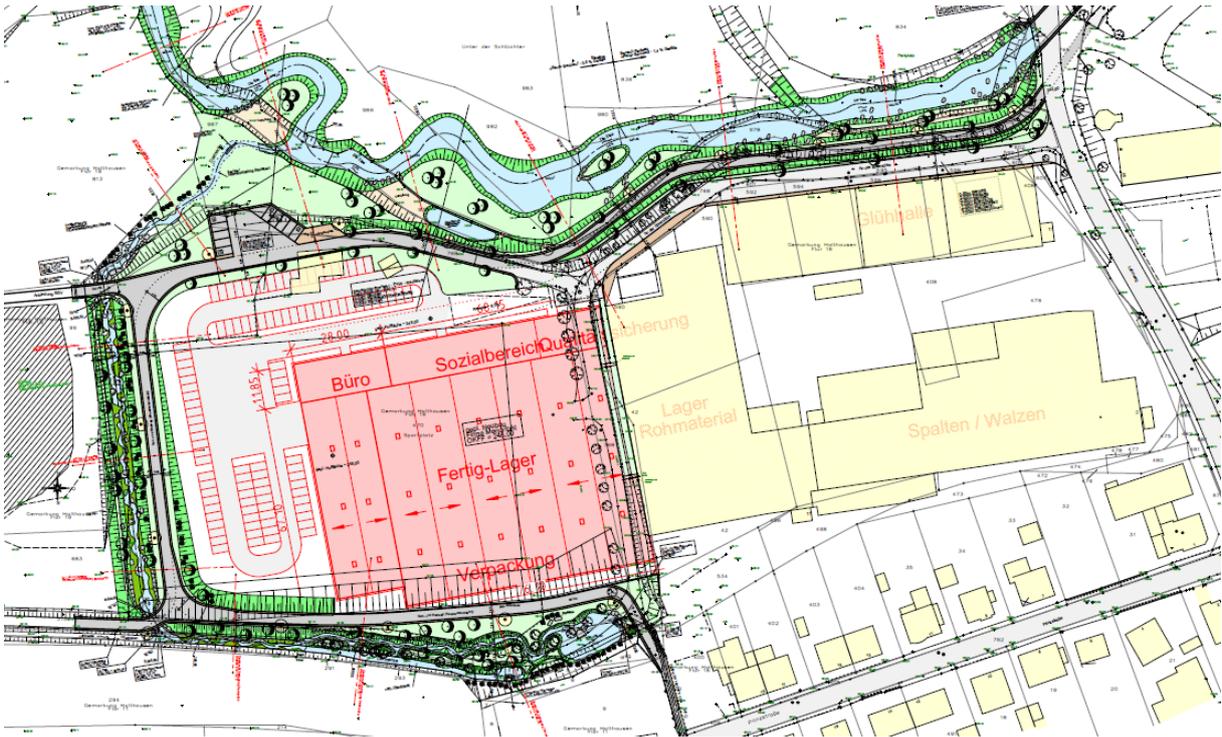


Abbildung 4: Konzept Erweiterung Mendritzki (Auszug von Bramey.Partner Architekten AG)

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

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Werks II der Firma Mendritzki verläuft heute ein namenloses Gewässer. Hier soll die geplante Erweiterung (Logistikzentrum) baulich anschließen. Das Gewässer muss deshalb verlagert werden. Zurzeit mündet das Gewässer Obergraben in dieses Gewässer. Zukünftig wird hier das Gefälle so verändert, dass das von Süden ankommende Wasser über den Obergraben nach Westen läuft. Die Fließrichtung wird hier umgekehrt. Dann verläuft das Gewässer westlich der geplanten Erweiterungsfläche und der Radwegetrasse nach Norden in die Elbe.

Begründung zum vorhabenbezogenen BP 525 – Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

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. Die Genehmigung liegt vor.

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 (GE) festgesetzt.

Es erfolgt eine Differenzierung der gewerblichen Bauflächen in GE1 und GE2.

GE1 stellt den Logistikbereich dar. Zulässig sind hier ausschließlich Gebäude zur Be- und Entladung, zur Verpackung und Lagerung durch den Vorhabenträger Reinhold Mendritzki Kaltwalzwerk GmbH & Co. KG.

IM GE2 sind Gebäude für Sozial- und Pausenbereiche, Bereiche für Qualitätssicherung und Versand der Reinhold Mendritzki Kaltwalzwerk GmbH & Co. KG zulässig.

Sonstige Betriebe oder Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind in GE1 und GE2 nicht zulässig. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizuliegen. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem in diesem Plan angestrebten Vorhaben. 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 zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Begründung zum vorhabenbezogenen BP 525 – Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

vorhabenbezogenen Konzeption als Logistikzentrum. Sie 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.

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 $GH_{\max} = 4,20\text{m}$ zwingend festgesetzt. Die Logistikhalle wird mit einer Höhe von $GH_{\max} = 13,00\text{m}$ 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.

Um das Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen der ersten Firmenerweiterung mit einer Baulinie zwingend festgesetzt. Hierdurch soll das Vorhaben konkretisiert und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Die potentielle zusätzliche Erweiterung wird mit einer Baugrenze festgesetzt, um später realisiert werden zu können. Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Entwicklung gem. des Vorhaben- und Erschließungsplans verbindlich.

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 Freiflächen und dem Radweg mit Erholungsfunktion abgerückt.

3.1.5 Öffentliche Grünfläche

Als Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Fußweg zur Prinzstraße wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese soll eingegrünt werden, nimmt aber zusätzlich Teile einer Wendefläche für die Feuerwehr auf.

3.1.6 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 namenloses Gewässer und Else) führen zu einer ökologischen Verbesserung des Zustandes, indem im Verlauf 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 Teil des Umweltberichts der Begründung beigefügt ist. Die Genehmigung des Antrags erfolgte am 02.09.2019

3.1.7 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 von namenlosem Gewässer, 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, die Erschließung durch verkehrsregelnde Maßnahmen aber ausreichend gesichert.

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

Begründung zum vorhabenbezogenen BP 525 – Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

geregelt, welche durch den Pförtner bedient wird. Im Innenhof sind neben der Verkehrsfläche zusätzlich drei Wartepplätze 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.

Im Brandschutzkonzept Kaltwalzwerk (Werk 2) – Bestanderweiterung durch Neubau eines Logistikzentrums durch das Fachbüro Werner Bauingenieure zum Vorhaben erfolgten der Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge, Nachweis der Löschwasserversorgung und Angabe der Hydrantenstandorte. Die Versorgung mit Löschwasser gilt demnach als gesichert.

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

Begründung zum vorhabenbezogenen BP 525 – Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

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.

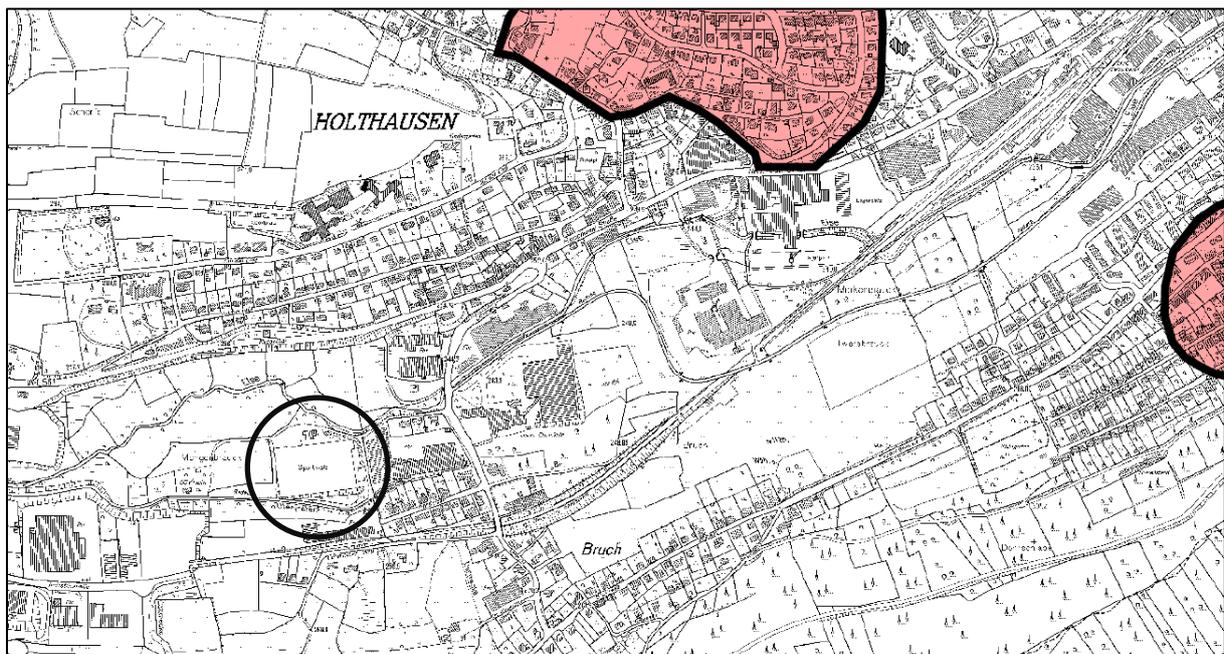


Abbildung 5: Ausschnitt Erläuterungskarte Kampfmittelverdachtsflächen FNP 2006

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 Obergraben und Else sowie ein von Süden kommendes Gewässer ohne Namen, 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 Bewertung der Umweltbelange ist dem Bebauungsplan als Umweltbericht beigelegt.

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").

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich, auch in Hinblick auf den Kulturlandschaftsbereich, keine eingetragenen Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

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 Bodenschutz

10.1 Hinweise zum Bodenschutz

Entlang der östlichen Grenze des o.g. Vorhabens befindet sich eine Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen, welche unter der Nr. 12\095 „Lehmweg / An der Elsemühle“ im Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet ist. Für eine abschließende bodenschutzrechtliche Stellungnahme wurde eine Gefährdungsabschätzung gefordert.

Die Bodenuntersuchung „Neubau einer Industriehalle, Fa. Mendritzki in Plettenberg – Baugrunduntersuchung / Altlastenuntersuchung“ erstellt vom Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG (2018) wurde eingereicht. Diese zeigt, dass der Untergrund teilweise aus Auffüllungen mit Bauschutt, Bergematerial und Schlacken besteht. Des Weiteren wurde eine noch nicht eingegrenzte stark teerstämmige Asphaltsschicht ermittelt. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei.

Eine Kennzeichnungspflicht für den Bebauungsplan ergibt sich aus den Untersuchungen nicht.

Aus den ermittelten Erkenntnissen ergeben sich aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

- Aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen sind die Bodenarbeiten von einem anerkannten Ing.-Büro gutachterlich zu begleiten. Diese sind in einem Abschlussbericht mit den entsprechenden Nachweisen zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unaufgefordert zuzusenden.
- Bei Auffälligkeiten im Boden, die nicht Bestandteil der bisherigen Untersuchungen waren, ist der betroffene Bauabschnitt umgehend stillzulegen, das Material vor Verwehung/Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

10.2 Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

11 Kosten und Finanzierung

Die Firma Mendritzki kauft das Gelände des Sportplatzes von der Stadt Plettenberg. Baufeldräumung des Geländes (Abbruch Garagen usw.) durch die Stadt Plettenberg auf Kosten der Stadt.

Umlegung Radweg (100 % Kosten bei Stadt Plettenberg) und Gewässer (100 % Kosten bei Stadt) inkl. Stützmauer (100 % Kosten bei Mendritzki) im südlichen Teil des Plangebiets: Voraussetzung für Baufreiheit für Mendritzki

Ausbau An der Elsemühle: Straße (100 % der Kosten bei Mendritzki), Radweg (90 % Kosten Stadt, 10 % Mendritzki), Umlegung Else (80 % Kosten Stadt, 20 % Kosten Mendritzki).

Die finanziellen Mittel sind im Haushalt 2020 gesichert und werden mit den Grundstücksverkaufserlösen gegengerechnet.

12 Verfahren

Einleitungs-, Aufstellungsbeschluss	30.04.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung	30.04.2019
Nachweis Frühzeitige Beteiligung	16.05.2019 – 12.06.2019
Beschluss zur Beteiligung und öffentlichen Auslegung	01.10.2019
Beteiligungszeitraum	24.10.2019-25.11.2019
Abwägung und Satzungsbeschluss	25.08.2020
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.08.2020; Erneuter Satzungsbeschluss	07.12.2021

Plettenberg, den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Vertreter der Stadt Plettenberg