2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern (Kalmecke)

Ortslage Sundern

Begründung

Entwurfsbearbeitung durch:
FINGER BAUPLAN GmbH * Planungsbüro für Bauwesen *
Silmecke 47 * 59846 Sundern * Fon: 02933-780023 * Fax: 02933-780024

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Einleitung der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Kalmecke“ beschlossen. In der Sitzung am 30.01.2018 hat der Fachausschuss darüber hinaus die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. In seiner Sitzung am 07.06.2018 hat der Umwelt- und Planungsausschuss weitergehend die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes festgestellt.

Anmerkung:
Der Umwelt- und Artenschutzbericht ist dem Verfahren als eigenständige Unterlage beigefügt. Die Begründung enthält umweltrelevante Aussagen die auf dem separaten Umweltbericht basieren.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen Seite 4

2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes Seite 4

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation Seite 5

4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht Seite 7

4.1 Landesentwicklungsplan Seite 7
4.2 Regionalplan Seite 8

5. Verfahren Seite 9

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation Seite 9

7. Verkehrliche Erschließung Seite 10

7.1 Äußere Erschließung Seite 11
7.2 Innere Erschließung Seite 11

8. Natur und Landschaft Seite 11

9. Immissionsschutz Seite 12

10. Ver- und Entsorgung Seite 13

10.1 Kanal- und Wasseranschluss Seite 13
10.2 Strom-/Gasversorgung Seite 13
10.3 Abfallentsorgung Seite 13
10.4 Boden-/Bauschuttentsorgung Seite 13

11. Belange des Denkmalschutzes Seite 14

12. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel Seite 14

13. Umweltbelange Seite 15

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung (der Neufassung) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung (der Neufassung) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekannt-machung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Falls nicht aktuell, In der jeweils zurzeit gültigen Fassung

1. Vorbemerkungen

Der Stadt Sundern liegt ein Antrag vom 30.05.2016 auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ vor. Die ortsansässige Firma „Lübke & Vogt“ beabsichtigt eine Erweiterung der Betriebsfläche sowie die Anlage einer neuen Betriebszufahrt zur Standortsicherung des unmittelbar südlich anschließenden Betriebes.

Die betreffenden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 1,65 ha und sind derzeit im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich ein geringfügiger Teilbereich im Süden der beantragten Flächenerweiterung ist bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrechtlich sind die Erweiterungsflächen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat zur planungsrechtlichen Legitimation des Vorhabens am 23.06.2016 die Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie, parallel hierzu, die Einleitung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, zunächst die landesplanerische Anpassung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zu beantragen. In seiner Sitzung am 30.01.2018 hat der Fachausschuss auf Basis der vorliegenden Unterlagen die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Sundern hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung Arnsberg einen Bedarf an Gewerbeflächen attestiert bekommen, der über die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen von Gewerblichen Bauflächen hinausgeht. Die vorhandenen Gewerbeflächenreserven sind in großen Teilen betriebsgebunden und damit am Markt nicht verfügbar. Die in den Bereichen Amecke-Illingheim und Westenfeld-Selschede dargestellten Potentialflächen bedürfen einer Überplanung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung, wobei die Verfügbarkeit der Grundstücke bislang nicht abschließend geklärt werden konnte.

Die antragstellende Firma „Lübke & Vogt“ ist seit Jahren im Gewerbegebiet „In der Kalmecke“ angesiedelt und ist nun erneut an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen. Aufgrund einer vorausschauenden Strategie der Flächensicherung in den letzten Jahren konnten sich im unmittelbar an den Betriebsstandort angrenzenden nördlichen und südlichen Umfeld des Unternehmenssitzes Grundstücke eigentumsrechtlich gesichert werden. Im vorliegenden Fall sollen die nördlich des Betriebsstandortes gelegenen Flächen nun für die geplante Betriebserweiterung in Anspruch genommen werden. Konkret geht es um die Anlage einer neuen Betriebszufahrt von der L 519 sowie um die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Erweiterung des Versands sowie der Errichtung einer Lagerfläche.

Zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes hat die Stadt Sundern ein hohes Interesse daran, insbesondere den ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven zu bieten. Insofern unterstützt die Stadt Sundern einschließlich der politischen Gremien die Bestrebungen der Firma Lübke & Vogt, was durch entsprechende Beschlussfassungen im Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur dokumentiert wird.

Die betreffenden Grundstücke liegen am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „In der Kalmecke“ und sind derzeit als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind sie im Flächennutzungsplan als nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist die Planungsabsicht mit derzeitigem Planungsrecht nicht umzusetzen, weshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Betriebserweiterung zu schaffen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit mittelbar der Umsetzung des aus der Erweiterungsabsicht der Firma Lübke & Vogt resultierenden Vorhabens (Erweiterung des Versands, Errichtung einer Lagerhalle, Bau einer neuen Betriebszufahrt), in diesem Zusammenhang aber auch der hiermit

einhergehenden Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie der damit verbundenen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Zusammenfassend verfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Sundern als qualitativ hochwertiger Gewerbestandort
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Teilweise Deckung des attestierten Gewerbeflächenbedarfes
- Bestandsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Verbesserung der demographischen Entwicklung

konkrete Zielsetzungen:

- Umwandlung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. einer Fläche für Forstwirtschaft in eine Gewerbliche Baufläche

Parallel zum Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kalmecke“ durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird dadurch Rechnung zu tragen.

Mittels der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern soll die Darstellung für den Bereich der geplanten Betriebserweiterung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden.

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Die Ortslage Sundern hat als zentraler Ort des Stadtgebietes zurzeit knapp 12.000 Einwohner und ist somit auch der einwohnermäßig größte Ortsteil im Stadtgebiet Sundern. Sundern stellt aufgrund seiner Lage im geographischen Zentrum des Stadtgebietes, des Angebotes zentraler Versorgungseinrichtungen sowie des Arbeitsplatzangebotes einen beliebten Wohnort dar, wobei der Anteil auswärtiger Zuzüge im Gegensatz zu vielen anderen Ortsteilen im Stadtgebiet Sundern relativ hoch ist. Neben seiner Funktion als Wohnort bildet der Ortsteil auch den gewerblichen Schwerpunkt und verfügt über den überwiegenden Teil der Infrastruktur im Bildungs-, Kultur- und Einzelhandelssektor.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Ortslage Sundern in verschiedene, überwiegend topographisch bedingte Teilbereiche. Grundsätzlich lässt sich jedoch eine Zweiteilung feststellen:

In den Talauen der Röhr und Linnepe erstrecken sich die gewerblichen Bauflächen sowie das Zentrum mit seinen zentralen Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone sowie weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im unmittelbaren Umfeld der Fußgängerzone. Die Wohngebiete Sunderns erstrecken sich überwiegend achsial entlang der Seitentäler (Settmecke, Silmecke, Linnepe, Obere Röhrtal, Selschede etc) bzw. derer Hänge. Insbesondere die Tallagen sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut oder, dort wo dies nicht der Fall ist, durch umweltrechtliche Schutzvorgaben für eine Bebauung nicht zugänglich. Diese siedlungsstrukturellen und topographischen Strukturen machen es schwierig, ebene Arrondierungsmöglichkeiten für die gewerbliche Bebauung zu finden.

Das ca. 2,0ha große Plangebiet liegt am äußersten nördlichen Ortsrand der Ortslage Sundern, nördlich des Gewerbegebietes „In der Kalmecke“ in der Flur 4 der Gemarkung Stemel. Unmittelbar nordöstlich beginnt der Ortsteil Stemel.

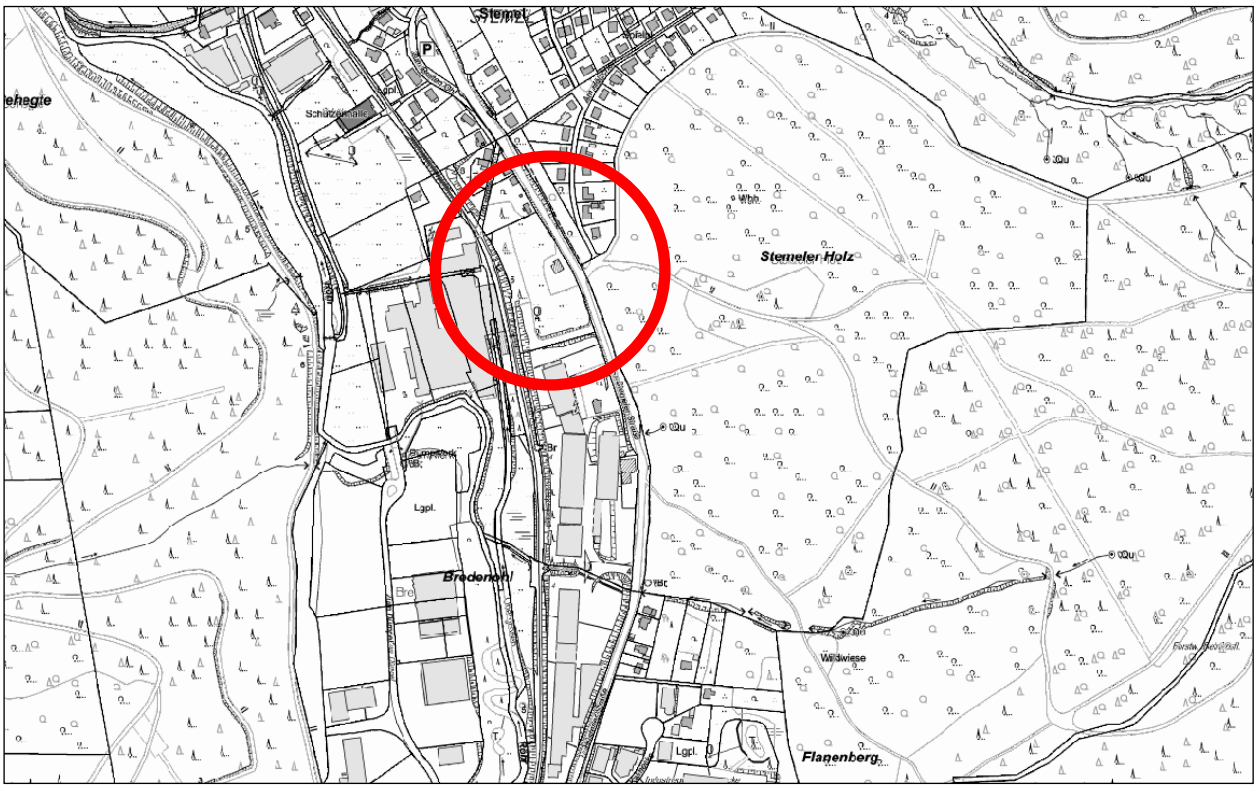

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ABK)

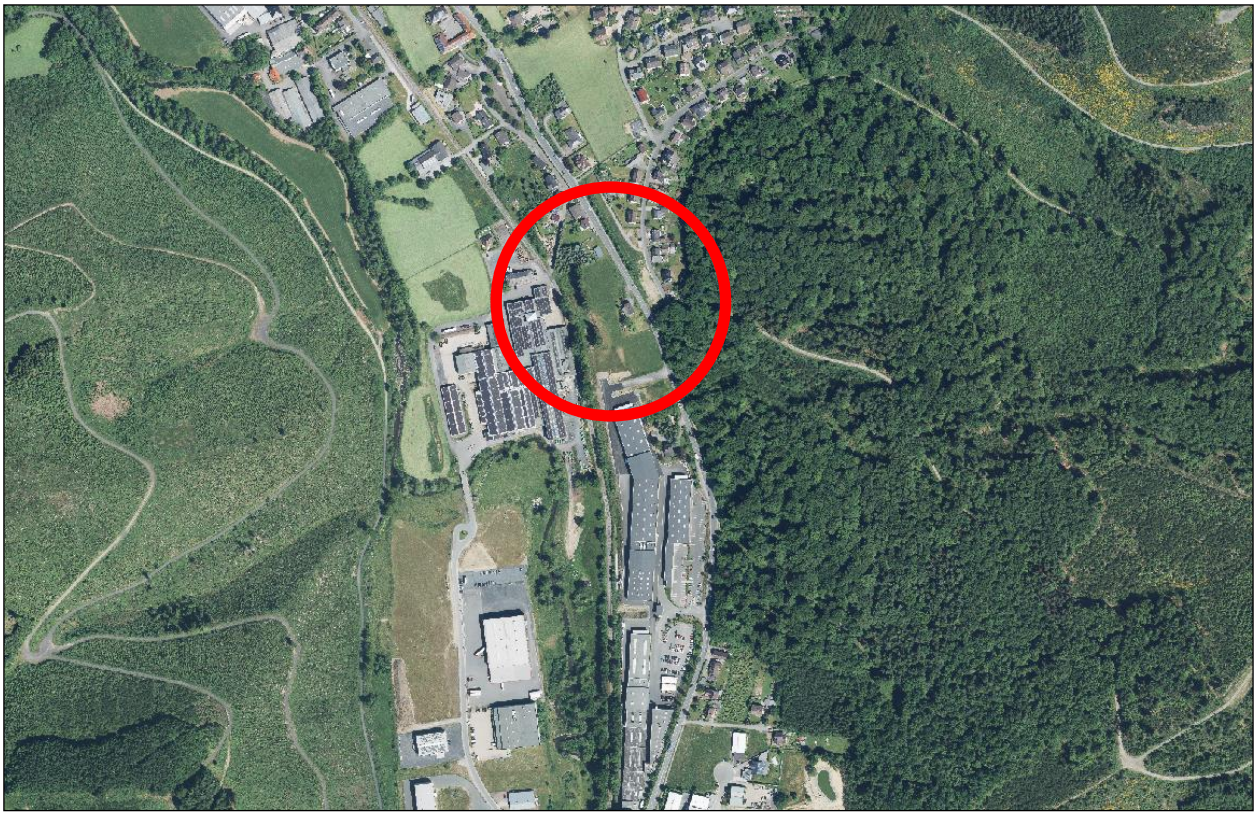

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Luftbild)

Westlich schließt jenseits der Bahnlinie (Röhrtalbahn) das inzwischen durch das Unternehmen „Röhrtaler Wertstoff GmbH“ genutzte Areal der ehemaligen Firma „Schmacke“ an. Östlich liegt die Landstraße 519 sowie eine forstwirtschaftliche genutzte Fläche bzw. weiter nördlich anschließend die beginnende Wohnbebauung des Ortsteiles Stemel (Am Hölzchen). Südlich befinden sich die Betriebsflächen der Firma „Lübke

und Vogt“ innerhalb des Gewerbegebietes „In der Kalmecke“. Nördlich befindet sich die Wohnbebauung entlang der Straße „Zum breiten Ohl“.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 2,0 ha, die vollständig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden sollen.Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung:	**Stemel**
Flur:	4
Flurstücke:	300- teilweise und 105 (Gewerbefläche) und 100 (Landstraße 519)

4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht

4.1 Landesentwicklungsplan

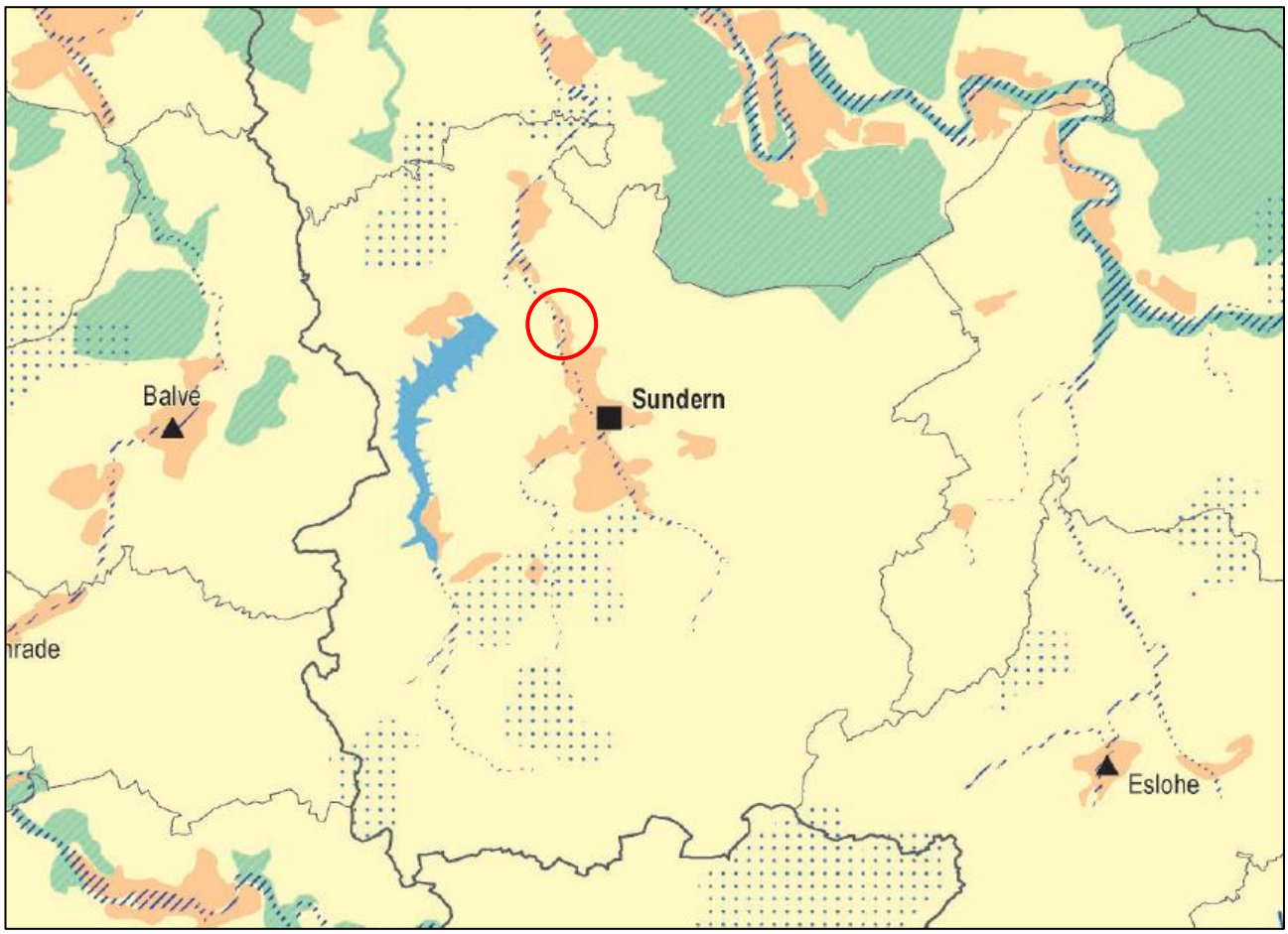

Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW

Im aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 08.02.2017 ist die Stadt Sundern als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. am Rande des dort dargestellten Siedlungsraumes (*vgl. Abb. 3*). Große Teile des Stadtgebietes sind als Freiraum dargestellt.

Das Ziel 6.1.1 des Landesentwicklungsplanes besagt in Bezug auf die vorliegende Planung, dass „die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Entwicklung der Wirtschaft auszurichten“ ist. Im Regionalplan ist der Bereich als Freiraum dargestellt, die im Ziel genannten Vorgaben für die Inanspruchnahme werden eingehalten, da der Stadt Sundern im Rahmen der Neuaufstellung des Flächen-

nutzungsplanes im Jahr 2015 Gewerbeflächenbedarfe attestiert wurden, die bislang im Flächennutzungsplan nicht vollständig dargestellt sind.
Die Erweiterungsabsicht des Unternehmens resultiert aus innerbetrieblichen Erfordernissen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind. Die Flächen wurden bereits vor längerer Zeit eigentumsrechtlich gesichert. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung soll dagegen erst über die jetzigen Planverfahren, die aus der zwischenzeitlich erforderlich gewordenen Erweiterung des Versands sowie der Errichtung einer Lagerfläche resultieren, erfolgen. Insofern ist die Siedlungsentwicklung flächensparend (da auf das betriebswirtschaftlich erforderliche Maß begrenzt) und bedarfsgerecht und damit zielkonform.
Die Vergrößerung des Geltungsbereiches gegenüber der Anfrage nach §34 Abs. 1 LPlG resultiert einerseits aus innerbetrieblichen verkehrlichen Belangen. Diese machen die Inanspruchnahme des im FNP unmittelbar westlich der L 519, östlich des bereits bebauten Gewerbebereiches, dargestellten Grünstreifens für eine Umfahrt sowie die Anlage von Stellplätzen erforderlich. Zwangsläufig ist hier die Darstellung in eine Gewerbliche Baufläche zu ändern. Gleiches gilt für den im bestehenden FNP am nördlichen Rand der bisherigen Gewerblichen Baufläche dargestellten Grünstreifen. Dieser würde der geplanten Verbindung der südlichen, bereits bebauten Betriebsfläche mit der Erweiterungsfläche entgegenstehen bzw. diese zerschneiden. Da eine durchgängige Gewerbenutzung angestrebt ist, wird auch dieser Grünstreifen in den Geltungsbereich einbezogen und umgewandelt. Die tatsächlich neu in den Freiraum ragende Fläche ändert sich von ihrer Dimension gegenüber der Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG dagegen nicht.

4.2 Regionalplan

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Mit der Aufstellung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg werden die dort enthaltenen Planaussagen zu formellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung und stellen damit die wesentliche Grundlage für die Anpassung der (vorbereitenden) Bauleitplanung – des Flächennutzungsplanes – gemäß § 34 LPlG NRW dar.

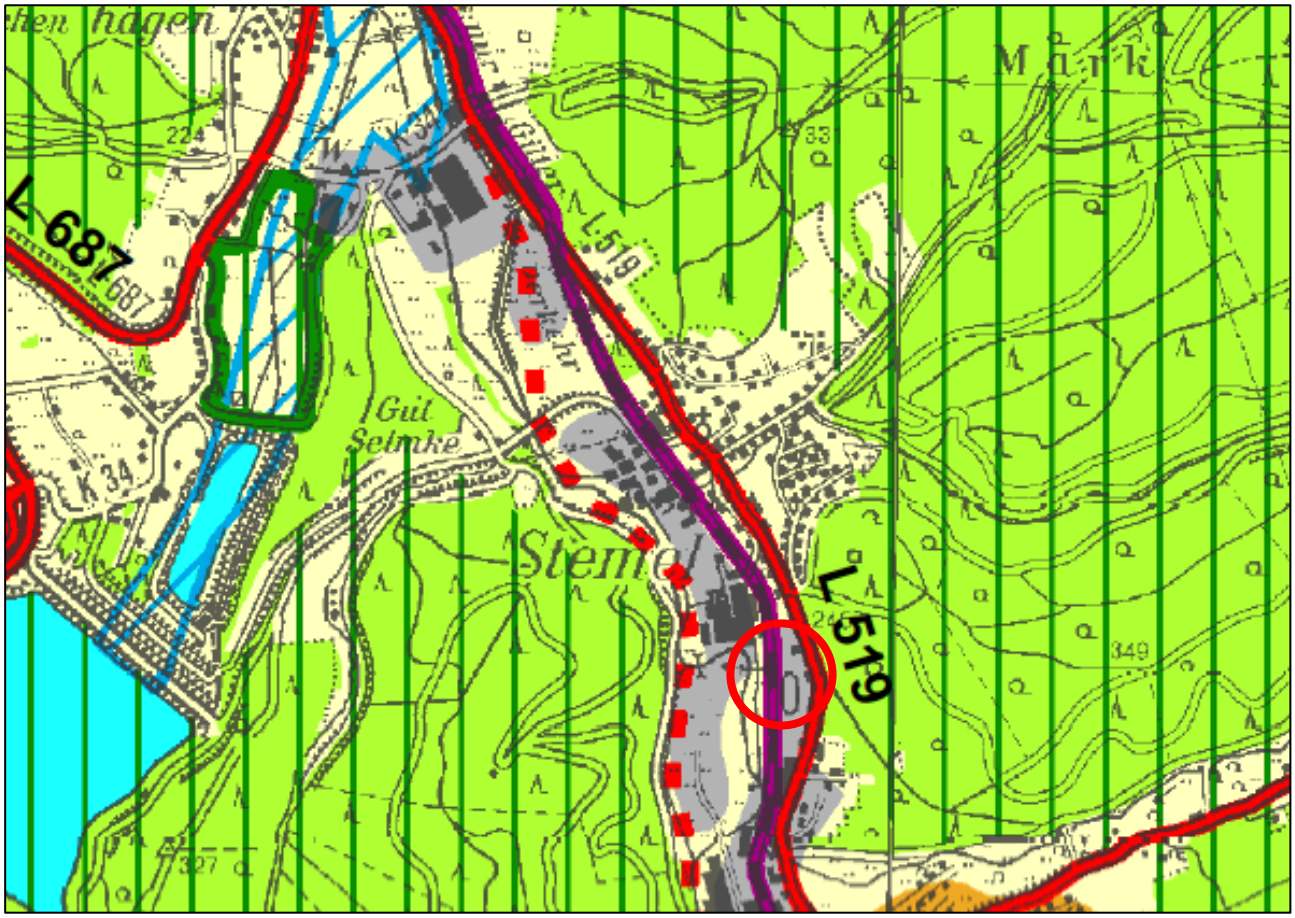

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Blatt 8

Der für Sundern relevante Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg ist der „Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“. Er stellt das Gebiet im südlichen Teil als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dar, im Norden als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Da es sich um eine Arrondierung einer gewerblichen Nutzung zur Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens handelt und der Regionalplan aufgrund des Grundlagenmaßstabs räumlichen Interpretationsspielraum bietet, ist das Vorhaben nach Auffassung des Stadt Sundern mit den Zielen der Landesplanung vereinbar. Dies wurde durch die entsprechende Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §b 34 durch die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 30.08.2016 (AZ: 32.02.01.01-7.11_2.FNP-Ä) bestätigt.

5. Verfahren

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Einleitung der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern für den Bereich „Talweg“. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW die Anpassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen.

In seiner Sitzung am 30.01.2018 hat der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern die Verwaltung darüber hinaus mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. In seiner Sitzung am 07.06.2018 hat der Umwelt- und Planungsausschuss weitergehend die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich der äußerste südliche Teil ist bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (*vgl. Abb. 5*). Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, das Plangebiet vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG). Eine entsprechende Anpassung der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit Verfügung vom 30.08.2016 (AZ: 32.02.01.01-7.11_2.FNP-Ä) erteilt. Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

Bei der beantragten Fläche handelt es sich um eine Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche, die im Rahmen der Regionalplanung bilanztechnisch zu erfassen ist. Aufgrund des bilanziellen Defizits an gewerblichen Bauflächen ist die Ausweisung vor dem Hintergrund der regionalplanerisch attestierten Bedarfe sinnvoll und zu argumentieren.

Westlich des Plangebietes sind im aktuellen Flächennutzungsplan jenseits der dargestellten Bahnlinie „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Südlich schließen ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ an. Nördlich und nordöstlich liegen teilweise als „Gemischte Bauflächen“ (Norden, Straße „Zum breiten Ohl“), teilweise als Wohnbauflächen (Nordosten, Straße „Am Hölzchen“) dargestellte Wohnbebauungen im Ortsteil Stemel. Im Osten befindet sich jenseits der dargestellten Landstraße eine „Fläche für Forstwirtschaft“ Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Arrondierung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich dar.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Arrondierung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich dar.

Abbildung 5: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern

7. Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist neben den innerhalb des Plangebietes gelegenen innerbetrieblichen Erschließungsanlagen, die privat anzulegen und zu unterhalten sind, auch eine Anbindung an die – und damit eine bauliche Veränderung der – Landstraße 519 erforderlich. Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung und neuerlichen Anbindung an die Landstraße abschätzen zu können, wurde bereits im Jahr 2015 eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro „Brilon Bondzio Weiser“ aus Bochum durchgeführt (Projektnummer 3.1355, 30.11.2015)

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „In der Kalmecke“ erfolgt diverse über von der Landstraße 519 „Stemeler Straße“ abzweigende Erschließungsanlagen. Bezogen auf das sich entlang der L 519 erstreckende Betriebsgelände der Firma „Lübke & Vogt“ handelt es sich ausschließlich um private Betriebszufahrten, die von der L 519 abzweigen.

Wie bereits in der vergangenen Erweiterungsplanung ist auch bei der vorliegenden Planung eine neuerliche Anbindung an die L 519 vorgesehen, um die durch den dort geplanten Erweiterungsbau des Versands anfallenden LKW-Verkehre abwickeln zu können. Hierzu ist eine Vereinbarung zum Ausbaustandard mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abgeschlossen worden.

Im Zug der Realisierung der Anbindung sowie der in 2017 durchgeführten Deckenerneuerung der L 519 im Bereich der Ortsdurchfahrt Stemel ist der Ausbau des Anbindungspunktes mit Linksabbiegespuren bereits im Vorgriff der Erweiterung durchgeführt worden, um entsprechende Synergien nutzen zu können. Die Abbiegeverkehre werden vorfahrtgeregelt. Die oben angesprochene Verkehrsuntersuchung des Büros „Brilon Bondzio Weiser“ kommt zu der gutachtlichen Einschätzung, dass eine vorfahrtgeregelte Kreuzung die zukünftige Verkehrsnachfrage leistungsfähig und mit einer befriedigenden Verkehrsqualität (QSV C) abwickeln kann. Somit werden Rückstaus auf der L 519 durch abbiegende LKW´s vermieden. Die durch den Umbau der L 519 erforderlichen Aufweitungen für den Knotenpunkt werden in den Geltungsbereich der Planung als „Verkehrsfläche“ einbezogen.

Bei der L 519 handelt es sich um leistungsfähige Erschließungsanlage, die in den Jahren 2016/2017 im Bereich der Ortsdurchfahrt Stemel baulich ertüchtigt wurde und die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch fußläufig erreichbare, an der Stemeler Straße gelegene Bushaltestelle „Am Hölzchen“ (ca. 100m südöstlich des Plangebietes) und die dort verkehrenden Buslinien S20 (nach Neheim bzw. Sundern) sowie R25 (nach Neheim bzw. Sundern), deren Betreiber die RLG ist, gewährleistet.

7.2 Innere Erschließung

Da es sich um eine Betriebserweiterung eines privaten Gewerbebetriebes handelt, erfolgt die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich privat. Hierzu werden neben der zuvor beschriebenen Anbindung an die L 519 weitere Betriebszufahrten und -umfahrten angelegt. Der Umfang und Standard des Ausbaus orientiert sich an den betrieblichen Belangen.

8. Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1994 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Sundern“ des Hochsauerlandkreises, jedoch ohne Festsetzungsbindung. In dem im Oktober 2017 durch den Kreistag beschlossen, jedoch noch nicht rechtswirksamen neuaufgestellten Landschaftsplan „Sundern“ liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Insofern besteht diesbezüglich ebenfalls keine Festsetzungsbindung.

Östlich grenzt im Neuaufstellungsplan das Naturschutzgebiet „NSG 2.1.8 Stemeler Holz“ mit einer Größe von 23,1 ha an. Hierbei handelt es sich um einen gut ausgebildeten Biotopkomplex eines stark differenzierten Eichen-Buchen-Mischwaldes mit autochthonem Charakter, der ein anerkannter Saatgutbestand ist. Der Mischwald ist überwiegend im starken Baumholzalter mit einzelnen alten Bäumen mit über 90 cm Stammdurchmesser. Zwei nur periodische wasserführende kleine Quellbäche entspringen am westlichen Unterhang. Als Schutzzweck wird der Schutz, die Erhaltung und Optimierung eines großflächigen Laubmischwaldes durch naturnahe Waldwirtschaft angegeben.

Der Umweltbericht, der durch das Büro Stelzig erstellt wurde, ist Bestandteil der Begründung. Hierin wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild näher erläutert und bilanziert. Der Eingriff in Natur-und Landschaft wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 101.757 Biotoppunkten (siehe Umweltbericht Absatz 2.4.2) ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt durch externe Maßnahmen. Die Firma Lübke Vogt hat sich einen großen Teil durch Erwerb von genehmigten Ersatzmaßnahmen (rd. 50.000 Pkt.) gesichert. Das verbleibende Defizit wird dem Hochsauerland durch weitere Ersatzmaßnahmen aufgezeigt und genehmigt, oder durch eine Ausgleichszahlung kompensiert bzw. abgegolten.

9. Immissionsschutz

Mit den nördlich bzw. nordöstlich befindlichen Wohngebäuden, die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (Norden) bzw. Wohnbauflächen (Nordosten) dargestellt sind, befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im unmittelbaren Nahbereich der Planaufstellung. Auch die westlich im Bereich des Röhrtaler Wertstoffhofes gelegene Wohnnutzung ist immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Planungen zu Erweiterungen der Wohnbaunutzung im Umfeld des Plangebietes gibt es nicht.

Im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ wurde die mit der Betriebserweiterung verbundene Nutzung vom Ingenieurbüro Draeger Akustik, Meschede, unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen schalltechnisch untersucht. Der hieraus resultierende schalltechnische Bericht Nr. 17-68 vom 24.11.2017 wird Bestandteil des v.g. Bauleitplanverfahrens, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Grundsätzlich wird dies durch die Anwendung von Geräuschkontingentierungen erreicht. Im schalltechnischen Bericht werden Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen, um das Maß der Schallimmissionen in der Nachbarschaft, die von Nutzungen auf den Gewerblichen Flächen (GE-1(e), GE-2(e) und GE-3(e) laut B-Plan) im Plangebiet verursacht werden, so zu beschränken, dass ihrer Beurteilungspegel in der Summe mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 in der maßgeblichen Nachbarschaft nicht überschreiten.

Bezüglich der konkreten Ergebnisse bzw. Festsetzungen wird auf das dem Bebauungsplanverfahren beiliegende Gutachten verwiesen.

Bezogen auf die südlich und westlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen sowie die östlich gelegene forstliche Nutzung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind aufgrund des Planungsanlasses bzw. der angestrebten Nutzung ebenfalls ausgeschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Kanal- und Wasseranschluss

Das Plangebiet wird entwässerungstechnisch an die bestehende private Kanalisation auf dem südlich gelegenen Betriebsgelände angeschlossen. Das bestehende Trennsystem wird weiter geführt. Das Niederschlagswasser mündet in der privaten, genehmigten Regenwasserbehandlungsanlage. Diese ist

schon damals so groß ausgelegt worden um zusätzliche Wassermengen aufzunehmen und behandeln zu können.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in Richtung Süden geführt. Die Kanäle im weiteren Verlauf sind hydraulisch ausreichend. Von hier aus wird das Abwasser gesammelt zur Kläranlage Reigern geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Hochbehälter (HB) Brandhagen, der ein Fassungsvermögen von 600 m^3, davon ein Löschwasservolumen 250 m^3 aufweist.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für die Gewerbegebiete in Stemel 2.400 l/min (=288 m^3/2h). Im Brandfall stehen entsprechend dem Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2011 240 m^3 aus dem HB „Brandhagen“ zur Verfügung. Die Versorgung erfolgt allerdings über einen Druckminderer an der Stemeler Straße im Bereich der ehemaligen Gaststätte Hecking, so dass nur ca. 760 l/min zur Verfügung stehen. Zusätzlich kann Wasser aus dem Wasserwerk Langscheid über das Ortsnetz Langscheid über die Wassermessanlage „Am Lindhövel“ nach Stemel geleitet werden. Für das Gewerbegebiet Stemel können zudem aus der Röhr ca. 5.000 l/min entnommen werden. Im bestehenden Grundstücksbereich besteht zudem ein Löschwasserspeicher von 200m^3. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind von der L 519 aus entsprechend zu erweitern.

10.2 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

10.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. Remondis, Plettenberg durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist die Mülldeponie in Müschede, deren Betreiber der Hochsauerlandkreis ist.

Innerhalb des Plangebietes werden ein Grüne Tonnen für Papier und Pappe und gelbe Säcke für Kunststoff- und Metallabfälle (DSD) ausgeliefert.

10.4 Boden- und Bauschuttentsorgung

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist vorrangig in einem genehmigten Vorhaben zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist sortenrein und frei von Fremdanteilen wie Bau- oder Abbruchholz , Kunststoffen, Baustellenabfällen, etc. zu erfassen und ebenfalls vorrangig einer genehmigten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub und Bauschutt, der nicht verwertet werden kann, unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist auf einer dafür zugelassenen Boden- und Bauschuttdeponie im HSK zu entsorgen. Der Anteil an Fremdstoffen darf auf den Deponien, auf denen der Abfall zugelassen ist, 5 Volumen-% pro Anlieferung nicht überschreiten.

Welche Deponie zur Verfügung steht, kann bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des HSK (Tel.: 0291/94-1648 oder 0291/94-1608) vor Beginn der Baumaßnahmen erfragt werden.

Bei den Bauarbeiten vorgefundener belasteter Bodenaushub und Bauschutt ist getrennt von sauberem

Material in flüssigkeitsdichten, abgedeckten Containern zu lagern. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich bei Feststellung der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Eine Entsorgung des belasteten Bodenaushubs und Bauschutts darf erst nach der Erstellung von Deklarationsanalysen sowie der Beachtung der Nachweisverordnung erfolgen. Die Analyseparameter sind mit den Betreibern möglicher Entsorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen.

11. Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Altlasten / Altstandorte

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises ist auf dem unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flurstück 104 der Flur 4 in der Gemarkung Stemel ein „Altstandort (AS)“ mit der Flächennummer 194613-0140 eingetragen. Westlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie, ist der ehemalige Produktionsstandort der Fa. Schmacke-Rohr im Altlastenkataster als „Altstandort (AS)“ mit der Nummer 194613-2001 eingetragen.

Nähere Informationen zu den Altlastenverdachtsflächen bzw. Kennzeichnungen liegen nicht vor und sind im Verlauf des weiteren Verfahrens vom Hochsauerlandkreis, FD 34 -Abfallwirtschaft, Bodenschutz- zu erfragen.

13. Umweltbelange

Im Umweltbericht, der durch das Büro Stelzig erstellt wurde, wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild näher erläutert und bilanziert.
Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aus diesem Grund soll bei jeder städtebaulichen Planung eine Prüfung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Flächen und somit einer weiteren Versieglung des Außenbereiches für die geplante bauliche Nutzung erfolgen. Im Zuge der Alternativenprüfung muss aber nicht das gesamte Stadtgebiet untersucht werden. Die Untersuchung ist zudem auf Alternativen beschränkt, die plankonform sind, d. h. die die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Ziele ebenfalls ermöglichen würden. Eine Alternative liegt außerdem nur dann vor, wenn sie im Wesentlichen gleichwertig ist und auch zivilrechtlich tatsächlich zur Verfügung steht, der Eigentümer also bereit ist, die Grundstücke zu einem wirtschaftlich noch vertretbaren Preis an die Gemeinde oder einen Investor zu veräußern.

Wie bereits ausführlich dargestellt, soll eine Erweiterung des Gewerbegebietes „In der Kalmecke“ mit der Planung abgesichert werden. Diese dient der Betriebserweiterung des dort ansässigen Betriebes „Lübke & Vogt“. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte und maßstäbliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und insbesondere des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.
Ein Verzicht auf die Planung („Null-Variante“) ist aufgrund der aus Gründen der Wirtschaftsförderung und Arbeitsplatzsicherung beabsichtigten Standortsicherung des Betriebes „Lübke&Vogt“ nicht darstellbar.
Eine Umsetzung bzw. Ausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet ist ebenfalls ausgeschlossen. Dies resultiert einerseits daraus, dass es sich um eine Betriebserweiterung handelt, die bereits aus innerbetrieblichen Gründen in unmittelbarem Anschluss an das Betriebsgelände erfolgen muss. Zudem vertritt die Stadt Sundern die Auffassung, dass die Erweiterung an dieser Stelle einen wesentlichen Beitrag zum Bodenschutz leistet, da anstelle der Überplanung von bislang baulich ungenutzten Außenbereichsflächen im vorliegenden Fall eine Änderung der Art der Nutzung mit einer damit einhergehenden Nachverdichtung des Bereiches erfolgen. Das Plangebiet wurde bereits vorher bauliche genutzt (Wohngebäude) und stellt eine Verbindung zwischen den nördlich und südlich bebauten Arealen her. Im Kern handelt es sich daher um eine Innenverdichtung, die einer Erweiterung im Außenbereich vorzuziehen ist.
Inhaltlich besteht ebenfalls keine Alternative zu der Planung, da die Art der Nutzung den Rahmen vorgibt. In der Summe ist die Planung daher alternativlos und umweltrechtlich vertretbar.
Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes ist auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP-Stufe I) vorzunehmen. Diese beinhaltet methodisch die Vorprüfung des Artenspektrums und die Vorprüfung der Wirkfaktoren. Im ersten Teil (Vorprüfung des Artenspektrums) ist insbesondere zu prüfen bzw. festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuelle bekannt sind oder aufgrund der Biotopausstattung und Habitatangebote im Wirkraum zu erwarten sind. Die Vorprüfung der Wirkfaktoren dient dann der Klärung, bei welchen Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriftenmöglich sind.
Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung bildet neben den gesetzlichen Vorgaben im Bundesnaturschutzgesetz auch das „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“, mit der das Land NRW eine Grundlage veröffentlicht hat, um alle artenschutzrechtlich relevanten Aspekte nachvollziehbar zu dokumentieren.
Im vorliegenden Fall wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Stelzig, Soest erstellt. Demnach sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG nicht auszuschließen. Diese können aber bei Durchführung einer Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Bauzeitenreglung sieht vor, alle bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 31.07.) durchzuführen.
Somit kann die Gefährdung aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden (vgl. Kap. 6.1 der ASVP vom Büro Stelzig).
Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird der umfassenden Pflicht zur Prüfung und Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Durchführung von Überwachungsmaßnahmen – Monitoring) gemäß § 4c BauGB entsprochen und, in Anlehnung an den § 2a BauGB, beim Aufstellungsverfahren des Bauleitplans im Rahmen einer Begründung eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation unter Berücksichtigung der jeweils zu betrachtenden Schutzgüter und den daraus abzuleitenden Schutzzielen vorgenommen und im Umweltbericht dargelegt.
Alle Detailinformationen sind im separaten Umweltbericht, der im weiteren Verfahrensverlauf vervollständigt wird, ersichtlich.

59846 Sundern, im Dezember 2019 | 59846 Sundern, den .....

Der Aufsteller | Vertreter Stadt Sundern