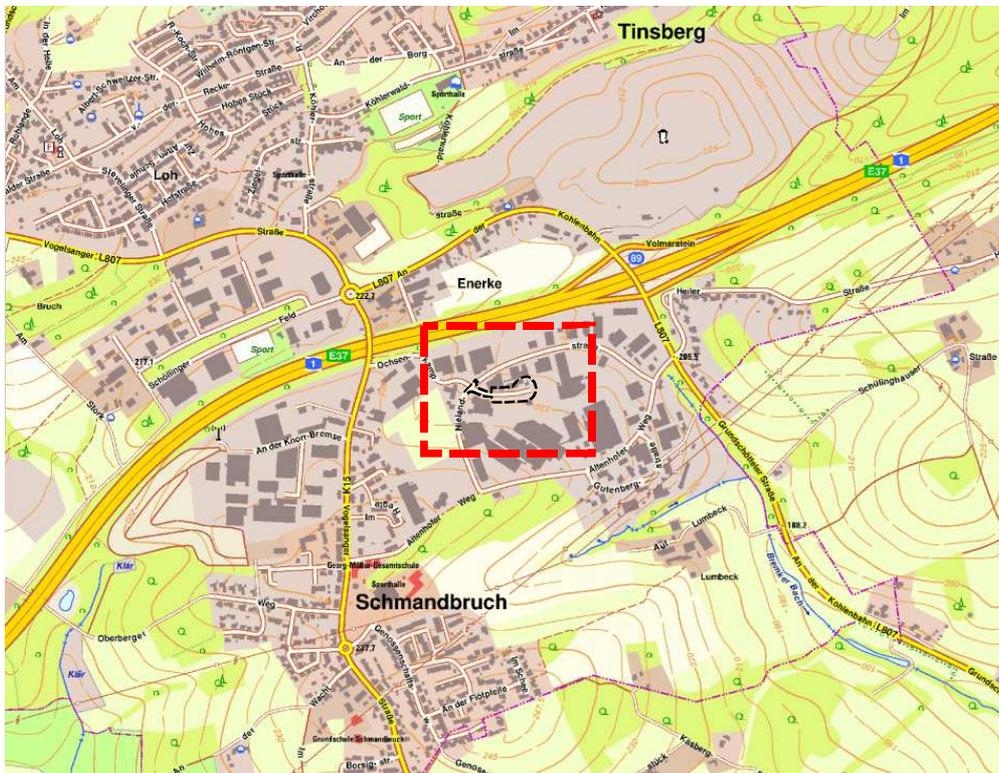




**2. Änderung
des
Bebauungsplans Nr. 8
der Stadt Wetter (Ruhr)
„Am Nielande“**

**- Begründungsentwurf zur öffentlichen
Auslegung und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -**



Stand 23. Januar 2024

A Teil I der Begründung – Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3 Erschließung	4
1.4 Derzeitige Nutzung	4
2 Planungserfordernis und Planverfahren	5
2.1 Anlass und Problemlage	5
2.2 Alternativenprüfung und Innenentwicklung	5
2.3 Bebauungspläne	5
2.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	5
3 Übergeordnete und sonstige Planung	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
3.4 Fachplanungen	7
4 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Eigentumsverhältnisse	7
4.2 Geländebeziehungen	7
4.3 Altlasten	7
4.4 Bergbau	7
4.5 Denkmalschutz	7
4.6 Städtebauliche Struktur	7
4.7 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand	8
4.8 Bodenschutz	8
4.9 Gewässer und potenzielle Hochwassergefahren	9
4.10 Klimaschutz	9
4.11 Verkehr/Erschließung	10
4.12 Lärmimmissionen / Schallschutz	10
4.13 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier zu Emissionen aus benachbarten Betrieben)	10
5 Planerische Konzeption	12
5.1 Städtebauliches Konzept	12
5.2 Ver- und Entsorgung	12
6 Planerische Festsetzungen	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	14
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.4 Verkehrsflächen	14
6.5 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen/Einfahrtsbereich	14
6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
7 Hinweise	14
7.1 Artenschutz	14
7.2 Bodendenkmäler	15
7.3 Kampfmittel	15
7.4 Altlasten	15
8 Kosten	15
Flächenbilanz	16

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wetter (Ruhr) hat im Jahre 1979 den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Nielande“ aufgestellt, um vorzugsweise den innerhalb des Stadtgebietes aus Wohnbauflächen auszulagernden Gewerbebetrieben eine notwendige Ansiedlungsmöglichkeit mit einer guten Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu bieten.

Bereits drei Jahre darauf stellte sich heraus, dass die zum Gelände der Fa. August Bremicke und Söhne (ABUS) führende Stichstraße (Planstraße „A“) nicht in der festgesetzten Länge erforderlich war, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde sie daher um ca. 65 m in westlicher Richtung verkürzt. Die nicht mehr als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksteile wurden dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet und entsprechend als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mittlerweile hat die Fa. ABUS die nördlich der vorherbeschriebenen Stichstraße, heute Teil der Nielandstraße, gelegenen Flurstücke 924 und 1074 erworben und beabsichtigt, ihr Parkplatzgelände auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1073 auf diese Flächen auszudehnen. Damit wird die gesamte Stichstraße entbehrlich. Auch im Bereich der bestehenden Wendeanlage sollen Parkplätze entstehen. Analog zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen auch bei der 2. Änderung die nicht mehr als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksteile als Gewerbefläche festgesetzt werden, um die Errichtung von Parkplätzen zugunsten der Firma ABUS planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.1 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Wetter (Ruhr) „Am Nielande“ erfolgt im qualifizierten Verfahren, da plangebietsintern immissionsschutzrechtliche Belange sowie Belange des Störfallschutzes durch einen benachbarten Störfallbetrieb zu beachten sind. Die bestehenden Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung (Trennung der Zulässigkeit verschiedener Abstandsklassen von Betrieben gemäß Abstandserlass vom 06.06.2007) bleiben unverändert erhalten. Zur Beurteilung der aktuellen Situation werden die folgenden Unterlagen verwendet:

- Umweltbericht als Teil II der Begründung, Ing.-Büro für Landschaftsplanung, September 2022, Netphen, darin als wesentliche Grundlage zur Beurteilung möglicher relevanter Immissionen die Anzeige gemäß § 7 der 12 BImSCHV der östlich des Änderungsgebiets gelegenen Fa. Zeschky Galvanik GmbH & Co. KG
- Artenschutzprüfung, Gutachten von Ing.-Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2021

Im Zeitraum vom 23.10.2023 bis zum 05.11.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Grundschöttel, Flur 3, Flurstücke: 924, 1071, 1074, 1527, 1529, 1631 und 1632 vollständig sowie die folgenden Flurstücke teilweise: 1073, 1085, 1843, 1844 und 1847.

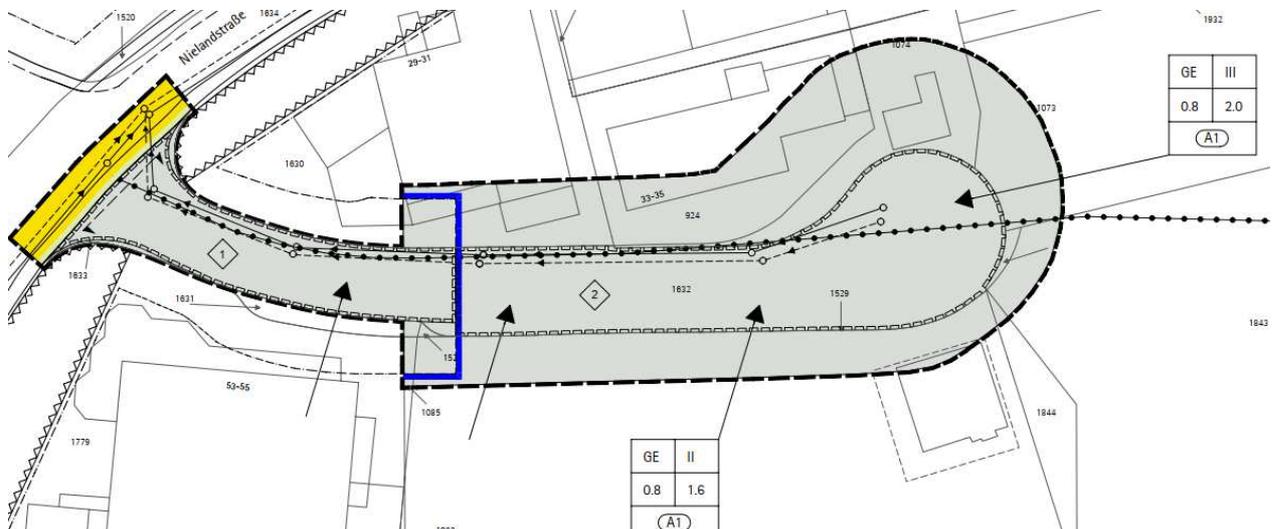


Abb. 1: Übersicht Planänderungsgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Wetter (Ruhr) im Ortsteil Grundschöttel südlich der Bundesautobahn A 1 und ist inmitten des bestehenden Gewerbegebietes „Am Nielande“ gelegen. Die Grenze des Planänderungsgebietes wird im Nordwesten durch die Nielandstraße gebildet, die restlichen Grenzen verlaufen im Bereich der Fa. ABUS und weiterer, an der Nielandstraße gelegener Gewerbebetriebe. Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha.

1.3 Erschließung

Das Planänderungsgebiet ist durch seine Lage in direkter Nähe zur nordwestlich des Gewerbegebietes vorbeiführenden Autobahn A 1 mit der dort befindlichen Anschlussstelle Volmarstein über die nordöstlich des Gewerbegebietes verlaufende L 807 „An der Kohlenbahn“ sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die westlich des Flurstücks 1632 verlaufende Nielandstraße.

1.4 Derzeitige Nutzung

Das Planänderungsgebiet setzt sich derzeit aus öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 1631 und 1632) sowie daran angrenzenden Gewerbeflächen zusammen. Es liegt inmitten weiterer Verkehrs- und Gewerbeflächen. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung als überbaubare Gewerbefläche, die gleichwohl auch als Parkplatzfläche genutzt werden kann, bleibt der gewerbliche Charakter des Planänderungsgebiets erhalten bzw. wird an die aktuellen Erfordernisse der hier ansässigen Fa. ABUS angepasst.

2 Planungserfordernis und Planverfahren

2.1 Anlass und Problemlage

Wichtig ist im Hinblick auf eine strategische Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung vor allem auch die perspektivische Standortsicherung der bestehenden Betriebe mit Expansionsabsichten, um insbesondere der Arbeitsplatzsicherung vor Ort nachzukommen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Umsetzung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung bzw. Gewerbeflächenentwicklung auch den Beginn einer Wertschöpfungskette darstellt, mit Auswirkungen auf alle Bereiche der Daseinsvorsorge in der Stadt.

Nach dem Erwerb der Flurstücke 924 und 1074 dient die Straße ausschließlich der Erschließung der Fa. ABUS. Die bisherige Funktion des Straßenabschnitts für die Erschließung der bisher auf den genannten Flurstücken ansässigen Betriebe ist somit entbehrlich, daher wird das städtische Flurstück 1632 als Straße entwidmet und soll ebenfalls von der Fa. ABUS erworben werden. Dort sind weitere Parkplatzflächen sowie ein Pfortnergebäude geplant. Zudem möchte sich die Firma ABUS die Fläche als Potential für eine Betriebserweiterung vorbehalten.

2.2 Alternativenprüfung und Innenentwicklung

Die hier behandelte Bebauungsplanänderung betrifft Teilflächen im Innern des geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Nielande“. Insofern ist eine Alternativenprüfung im Sinne von Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen im Außenbereich entbehrlich. Alternativen ergeben sich allenfalls aus einigen Varianten der Anordnung neuer Parkplätze auf den Flurstücken 924 und 1071 unter Beibehaltung der Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Lösungen erfordern keine Änderung des Bebauungsplanes, allerdings können so bei gleichbleibendem Versiegelungsgrad nur 53 statt 86 Stellplätze hergestellt werden.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Mit der Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche und einer entsprechend größeren Anzahl von betrieblichen Parkplätzen kann dem Expansionsbedarf der Fa. ABUS entsprochen werden. Das Firmengelände wird mit dieser Lösung und der Errichtung eines Pfortnergebäudes am südwestlichen Rand der erweiterten Parkplatzfläche sinnvoll arrondiert.

2.3 Bebauungspläne

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 8 „Am Nielande“ in einem ca. 0,43 ha umfassenden Teilbereich überplant. Damit wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Planstraße A), die bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1982 um rund 65 m verkürzt worden ist, nunmehr vollständig aufgehoben und komplett als gewerblich überbaubare Fläche festgesetzt. Dies ermöglicht der Fa. ABUS, ihren Parkplatzbedarf in diesem Bereich mittelfristig zu decken. Außerdem wird eine von einem Pfortnergebäude aus geordnete Zufahrtsregelung hergestellt.

2.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung unterschreitet mit einem Geltungsbereich von etwa 0,43 ha deutlich den Schwellenwert (Nr. 18.5) der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG von 2 ha, bei welchem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich wird. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB wird durchgeführt, weil aufgrund immissionsrechtlicher

Sachverhalte das Bauleitplanverfahren in qualifizierter Form zu betreiben ist. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung. Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) erarbeitet. Da bereits gewerblich genutzte Flächen sowie versiegelte Verkehrsflächen an eine ähnliche, bedarfsorientierte Nutzung angepasst werden, genügt eine vereinfachte Potenzialabschätzung der planungsrelevanten Arten. Für vertiefte Untersuchungen besteht keine Erfordernis.

3 Übergeordnete und sonstige Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 2001), Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), stellt das Planänderungsgebiet vollständig als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Die regionalplanerischen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen bedürfen daher keiner Anpassung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr), rechtskräftig geworden mit Feststellungsbeschluss vom 21.11.2005, stellt das Planänderungsgebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Auch dieses Planwerk bedarf keiner Anpassung.

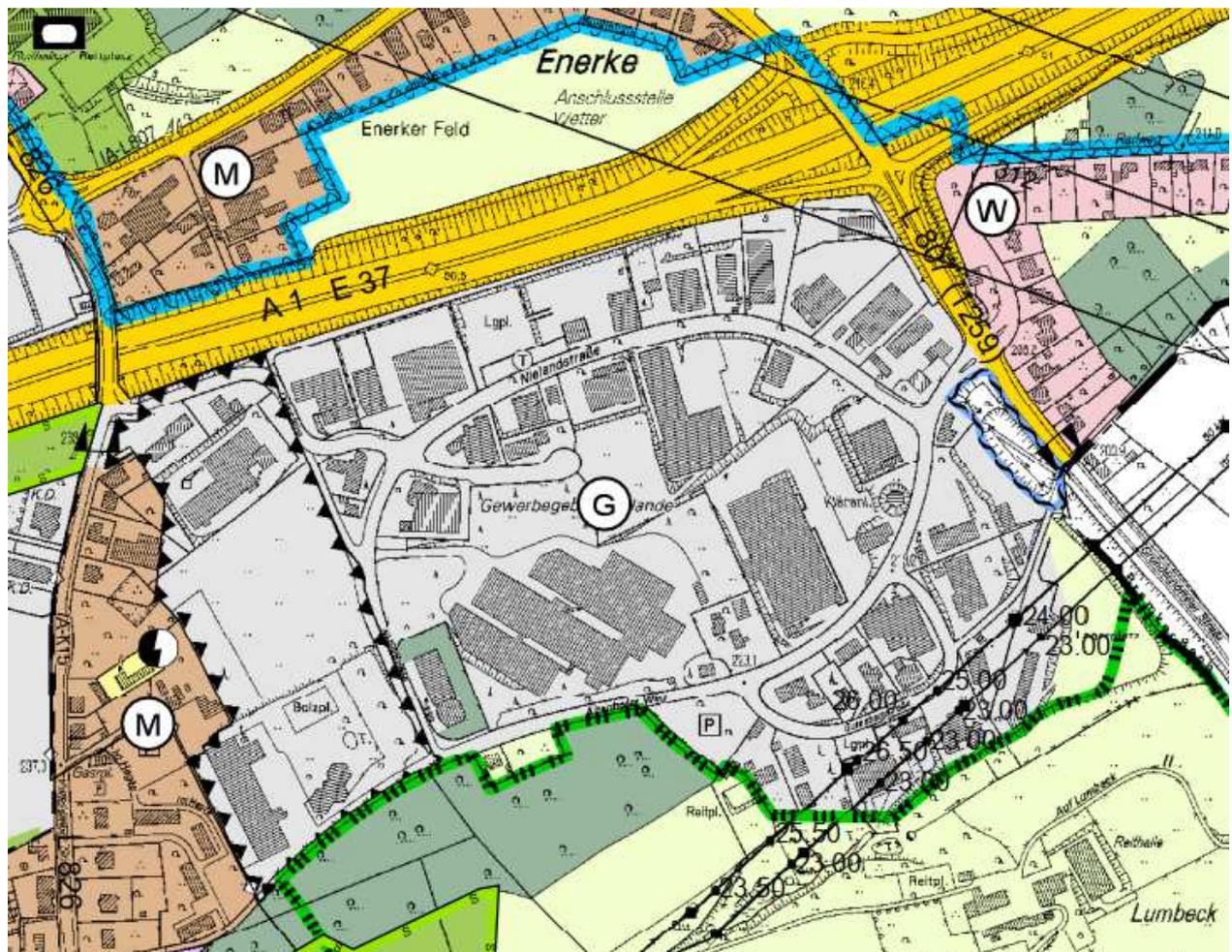


Abb. 2: Ausschnitt FNP der Stadt Wetter – Gewerbegebiet Nielände

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet umfasst innerhalb des geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Nielande“ knapp 0,22 ha öffentliche Verkehrsfläche (Anbindung der Nielandstraße an die aktuelle westliche Zufahrt zur Fa. ABUS) und knapp 0,21 ha Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsschutz: Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Nielande“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit 2001 rechtskräftigen Landschaftsplanes des Ennepe-Ruhr-Kreises für den Raum „Witten-Wetter-Herdecke“. Daher sind dessen Darstellungen und Festsetzungen bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu beachten.

4 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke und Flurstücksteile befinden sich im Eigentum der Stadt Wetter (öffentlicher Verkehrsweg, Nielandstraße) und im Eigentum der Firma ABUS (Flurstücke 924 und 1074 im nördlichen Änderungsbereich). Teile des östlichen und südlichen Änderungsgebiets befinden sich im Eigentum der Fa. ABUS. Diese beabsichtigt, u. a. das stadt eigene Flurstück 1632 im Änderungsgebiet zu erwerben und diese Fläche als westliche Werkszufahrt und zusätzliche Parkplatzflächen zu nutzen.

4.2 Geländeverhältnisse

Das Planänderungsgebiet ist sehr geringfügig in nördlicher Richtung geneigt eben mit einer Höhenlage von knapp 220 m ü. NN, die an seinem südlichen Rand erreicht wird. Die nördliche Ecke des Flurstücks 1074 liegt auf 215 m ü. NN.

4.3 Altlasten

Im Planänderungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Im Zuge der Abbrucharbeiten der aufstehenden Gebäude auf den Flurstücken 924 und 1074 wird das dabei anfallende Material nach allgemein anerkannten Regeln der Technik getrennt und anschließend einer Wiederverwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

4.4 Bergbau

Im Planänderungsgebiet ist kein Bergbau dokumentiert. Daher ist nicht mit bergbaulichen Nachwirkungen zu rechnen.

4.5 Denkmalschutz

Im Planänderungsgebiet sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

4.6 Städtebauliche Struktur

Das Planänderungsgebiet liegt inmitten eines im Zusammenhang gewerblich bebauten Bereichs. Lediglich in östlicher und südlicher Richtung grenzen halboffene Parkplatzflächen sowie repräsentativ gestaltete Außenanlagen der Fa. ABUS an. Solche Strukturen sollen künftig im gesamten Planänderungsgebiet etabliert werden. Die bestehenden Gebäude der Fa. Bracke auf den teilweise im Planänderungsgebiet gelegenen Flurstücken 924 und 1074

werden abgebrochen und zusammen mit der Wendeanlage für eine Erweiterung des Parkplatzgeländes der Fa. ABUS genutzt.

4.7 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand

Aufgrund der Lage inmitten eines bestehenden und teilweise seit längerem bebauten Gewerbegebietes sind umweltrelevante Faktoren, soweit sie landschaftsökologische und – ästhetische Belange betreffen, von untergeordneter Bedeutung. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sind 20 % der gewerblich bebaubaren Grundstücke von Bebauung freizuhalten. Die im Änderungsgebiet gelegenen Grundstücke sind mehr oder weniger intensiv mit Gehölzen und Hecken begrünt. Das von Osten in das Gebiet hineinreichende Gelände der Fa. ABUS ist mit Hecken und einzelnen hochstämmigen Laubbäumen durchgrünt. Das südlich angrenzende Firmengelände umfasst Außenanlagen repräsentativen Charakters (Bereich der 2015 eröffneten ABUS Security World). Besonders das Umfeld des Gebäudes „Conference World“ weist parkartig angelegte Flächen mit Spiel- und Verweilmöglichkeiten zwischen Rasen und Gehölzensembles auf, dieser Bereich besteht aus über 40 % unversiegelten Flächen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Nielandstraße) soll laut 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Bereich der Wendeanlage eine 60 m² umfassende Fläche mit Verkehrsgrün erhalten, diese ist jedoch nicht hergestellt worden.

Trotz der Lage inmitten eines Gewerbegebietes, in welchem hohe Versiegelungen und dichte Bebauung zulässig sind, weist der Änderungsbereich eine für vergleichbare Gebiete gute Durchgrünung auf, die zwar mangels Vernetzungssträngen und intensiver Pflege aus ökologischer Sicht allenfalls geringe bis mittlere Lebensraumfunktionen, aus landschaftsästhetischer Sicht jedoch vielfältige Strukturelemente besitzen.

Unabhängig von der Lage inmitten eines Gewerbegebietes enthält der Änderungsbereich potenzielle Lebens- oder Teillebensräume für einige planungsrelevante Tierarten (aufgeführt im Messtischblatt 4610, 1. Quadrant). Für diese Tiere sind die entsprechenden Lebensraumfunktionen und -strukturen als wertgebendes Element zu sehen. Dieser Belang wird in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil III der Begründung) näher behandelt. Als Ergebnis dieser Ausarbeitung wird geprüft, welche planungsrelevanten Arten in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die meisten betrachteten Arten überhaupt nicht bzw. allenfalls in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein werden. Die Einhaltung von gesetzlich festgelegten Fäll- und Rodungszeiten in der vegetationsfreien Phase zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar wird sicherstellen, dass außer den häufigeren Arten (u. a. die nicht gefährdeten europäischen Vogelarten) auch andere, entsprechend geschützte Arten nicht von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden. Bei zwingend erforderlichen Abweichungen von diesen Regelungen sind die Rodungs- und Fällarbeiten nur unter Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Vor Abbrucharbeiten sind die hiervon betroffenen Gebäude auf Besatz von Fledermäusen, insbesondere von der hier nachgewiesenen Zwergfledermaus, zu prüfen. Bei entsprechendem Befund sind diese Arbeiten auf Zeiten außerhalb der Aufzuchtphasen dieser Tiere zu verlegen.

Unter diesen Voraussetzungen werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vollständig ausgeschlossen.

4.8 Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden als Schutzgut als Belang des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen. Unter anderem sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan Flächen

zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Solche Flächen sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits größtenteils mit Verkehrswegen, gewerblicher Bebauung und Hofflächen versiegelt, natürlich gewachsene Böden sind hier nicht mehr vorhanden. Mit der Herstellung zusätzlicher Parkplatzflächen und der Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume auf bisher gewerblich bebauten Flächen werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

4.9 Gewässer und potentielle Hochwassergefahren

Natürliche Fließgewässer sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser entwässert über den östlich des Gewerbegebiets „Am Nielande“ verlaufenden Bremker Bach, welchem das Wasser über ein Regenrückhaltebecken südöstlich des Altenhofer Weges zeitverzögert zugeführt wird. Der Bachlauf mündet in Hagener Stadtgebiet in die Ennepe. Die Umwandlung eines Teils des vollständig versiegelten Flurstücks 1632 in Parkplätze mit idealerweise wasserdurchlässig befestigten Parkboxen und weiterer Durchgrünung (s. Abschnitt 5.1) wird die bisher bereits praktizierte Ableitung des hier anfallenden Regenwassers nicht stärker belasten, eher geringfügig entlasten.

Diese Planungsdetails berücksichtigen bereits die einschlägigen Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz, der seit dem 01. September 2021 in Kraft getreten ist. Künftig sind die darin verankerten Ziele in der Bauleitplanung zu beachten sowie die aufgeführten Grundsätze zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen vorausschauend geprüft werden. In der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist dargestellt, welche Bereiche bei Hochwasser überflutet sind und welche Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Die Überprüfung des Änderungsgebiets hat ergeben, dass aufgrund der Versiegelung sowie Anordnung der Bebauung kleine Teile des Geltungsbereichs 0,1 bis 0,5 m hoch überflutet sein können. Dies trifft jedoch für das gesamte umgebende Gewerbegebiet zu. Grundlage für diese Berechnung ist das Szenario eines extremen Ereignisses mit 90 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde.

4.10 Klimaschutz

Mit der Klimaschutznovelle des BauGB 2011 wird die Bedeutung des Klimaschutzes als Planungsleitziel hervorgehoben (§1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB). Dadurch sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Das Planänderungsgebiet liegt zwar inmitten eines Gewerbegebiets, in der näheren und weiteren Umgebung auf den Höhenlagen zwischen dem Ruhrtal im Norden und dem Ennepetal im Süden befinden sich neben kleineren Siedlungsansätzen jedoch verbreitet land- und forstwirtschaftliche Flächen. Daher ist das betrachtete Gebiet außerhalb der Nordrheinwestfälischen Immissions-Belastungszone gelegen, so dass grundsätzlich von einer geringen Vorbelastung durch Immissionen auszugehen ist.

Naturräumlich ist das Planänderungsgebiet dem Klimabezirk „Sauerländisches Gebirge“ (Südbergerland) und untergeordnet im Bergisch- Sauerländischen Unterland zuzuordnen. Aufgrund der sehr geringen Größe des Änderungsgebiets innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sind Aussagen zum Klima nur eingeschränkt möglich. Dies gilt auch für die Auswertung von Messdaten der Luftqualität. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft sind die dauerhafte Flächenversiegelung und die Schadstoff- und Staubemissionen bei der Realisierung der planerisch festgesetzten Nutzung

zu berücksichtigen. Da der Bereich bereits weitgehend bebaut und versiegelt ist, werden sich diese Parameter nicht in nennenswertem Umfang ändern. Aufgrund einer kuppennahen Lage auf dem Höhenzug zwischen Ruhr- und Ennepetal ist das Änderungsgebiet gut durchlüftet.

Grundsätzlich ist der Klimaschutz ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Wetter (Ruhr). In der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes im Jahre 2016 sind zahlreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Energieeffizienz und zur Begrünung versiegelter Flächen sowie in Bezug auf das Handlungsfeld Gewerbe (Ansiedlung von Ökoprotbetrieben) festgelegt worden. Die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzung stellt im Vergleich zu der aktuell hier vorliegenden gewerblichen Überbauung eine aus Sicht des Klimaschutzes verbesserte Strukturierung der betroffenen Flächen dar. Die neu hergestellten Parkplatzflächen werden ähnlich wie die auf Flurstück 1073 östlich des Änderungsgebiets vorhandenen Parkplatzanlagen mit etwa einem hochstämmigen Baum je acht Pkw-Stellplätze begrünt. Durch diese Maßnahmen werden belastende Effekte spürbar abgemildert, so dass in der Gesamtbetrachtung Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich einzustufen sind.

Durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen und Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass NRW, die bereits vorliegen und in ihrer festgesetzten Form unverändert bestehen bleiben, werden weiterhin stark emittierende Betriebe (in Bezug auf Lärm und Luft) ausgeschlossen.

4.11 Verkehr/Erschließung

Durch die künftige Nutzung der Flurstücke 924 und 1074 (ehemaliger Standort Fa. Bracke) als weitere Parkplätze der Fa. ABUS dient die öffentliche Straßenfläche (Flurstücke 1631 und 1632) des Änderungsgebiets lediglich noch als Zufahrt zur Fa. ABUS. Die am westlichen Änderungsgebiet angrenzenden Firmen (Aras Automatendrehteile, Nielandstraße 29 sowie Römer Fördertechnik GmbH, Nielandstraße 53) werden von der am westlichen Rand des Gebiets weiterhin verbleibenden Nielandstraße aus angedient und bedürfen daher keiner Zuwegung von den Flurstücken 1631 und 1632 aus. Daher können diese Flurstücke ohne Benachteiligung der genannten Betriebe mit der in dieser Begründung angestrebten Änderung als gewerbliche Nutzfläche festgesetzt werden. Die rückseitige Andienung der Flurstücke 1630 (Fa. Aras) und 1779 (Fa. Römer) wird mit einer Verschiebung der Baugrenze um 7,5 in östlicher Richtung sichergestellt. Weiteres hierzu wird in Abschnitt 6.6 dieser Begründung ausgeführt.

4.12 Lärmimmissionen / Schallschutz

Belange des Schallschutzes sind von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nicht betroffen. Bei einer gewerblichen Nutzung ändern sich die Verhältnisse nicht. Auch die vorgesehene Nutzung als Parkplatz und westlicher Zufahrtsbereich der Fa. ABUS wird zu keiner Erhöhung oder Überschreitung von in Gewerbegebieten zulässigen Schallpegeln führen. Eine möglichst geringe Verlärmung des Änderungsgebiets liegt ohnehin im Interesse der künftigen Eigentümerin (Fa. ABUS), da sich unmittelbar südlich die „Conference World“ von ABUS mit parkartig angelegte Flächen erstreckt, deren Aufenthaltsqualität durch eine starke Lärmbelastung leiden würde. Es verbleiben die Geräuschemissionen des zu- und abfahrenden Verkehrs der erweiterten Parkplatzanlage mit Türensclagen beim Ein- bzw. Aussteigen, die bereits heute vorhanden sind, aber nicht als störend empfunden werden. Daher ist eine diesbezügliche Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entbehrlich.

4.13 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier zu Emissionen aus benachbarten Betrieben)

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist zu prüfen, inwieweit in deren Umfeld ansässige Betriebe berücksichtigt werden müssen, die gemäß § 7 der 12.

Bundesimmissionsschutzverordnung verpflichtet sind, die von ihnen verarbeiteten Mengen gefährlicher Stoffe im Sinne der Störfallverordnung (Stoffe, die im Anhang I StörfallV aufgeführt sind oder die dort festgelegten Kriterien erfüllen) anzuzeigen (vgl. Abschnitt 2.1.2.3 Schutzgut menschliche Gesundheit im Umweltbericht).

Dies betrifft die Fa. Zeschky Galvanik GmbH & Co. KG mit ihren Anlagen auf dem Standort Altenhofer Weg 35, etwa 120 m südöstlich des Planänderungsgebiets gelegen. Ein weiterer Betrieb dieser Firmengruppe, die Zeschky Beschichtungstechnik GmbH, liegt nur rund 80 m nordwestlich des Planänderungsgebiets im Ochsenkamp 2.

Der letztgenannte Betrieb verarbeitet laut Auskunft keine meldepflichtigen Stoffe im Sinne der o. a. Verordnung. Hier werden lediglich Lackier- und Beschichtungsarbeiten ausgeführt. Im Standort Altenhofer Weg 35 werden Stoffe verarbeitet, die verschiedenen Gefahrenkategorien zuzuordnen sind und in nachfolgender Tabelle aufgeführt werden:

Tabelle 1: Mengenübersicht „Gefahrstoffe“ Zeschky Galvanik GmbH & Co. KG
Auszug aus der Anzeige gemäß § 7 der 12. BImSchV, Stand März 2017

Gefahrenkategorie	Schwellenwert in kg	Verwendete und gemeldete Menge in kg	Prozentanteil des Schwellenwertes
H1 akut toxisch, Kategorie 1	5000	250	5,0
H1 akut toxisch, Kategorie 2 und 3	50.000	9070	18,1
P2 Entzündbare Gase	10.000	40	0,4
P4 Oxidierende Gase	50.000	100	0,2
P5c Entzündbare Flüssigkeiten der Kategorien 2 oder 3	5.000.000	700	< 0,1
P8 Oxidierende Flüssigkeiten oder Feststoffe, Kat. 1 – 3	50.000	1470	2,9
E1, gewässergefährdende Stoffe, Kategorie Akut 1 oder Chronisch 1	100.000	64175	64,2
E2, Gewässergefährdend, Kategorie Chronisch 2	200.000	93556	46,8
Erdölerzeugnisse und alternative Kraftstoffe (Gasöle incl. Dieselmotorkraftstoffe, leichtes Heizöl und Gasölmischströme)	-	40000	-

In der Ergebnisdarstellung der Gefährdungsberechnung vom 31.03.2017 wird der Galvanikbetrieb als Betriebsbereich der unteren Klasse eingeordnet. Keine der gemeldeten Gefahrstoffe überschreitet die in § 1 Abs. 1 Satz 1 genannten Mengenschwellen. Eine Gefährdung der umgebenden Betriebe und auch der im Umkreis von 500 m befindlichen Wohn- und Mischgebiete kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Bezogen auf das Planänderungsgebiet liegt der Galvanikbetrieb abseitig der Hauptwindrichtung in südöstlicher Richtung, so dass selbst bei austretenden, gasförmigen Emissionen diese Stoffe nur in wenigen Fällen (Wind aus Ost bis Südost) auf das Parkplatzgelände der Fa. ABUS gelangen können. In der nordwestlich des Planänderungsgebiets gelegenen Zeschky Beschichtungstechnik GmbH werden keine meldepflichtigen gesundheitsgefährdenden Stoffe verarbeitet, daher muss dieser Betrieb nicht in der vorliegenden Betrachtung berücksichtigt werden.

5 Planerische Konzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die grundsätzliche Gliederung des Gewerbegebiets „Am Nielande“ wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Mit dieser Änderung wird lediglich in untergeordneter Weise eine im Innern des Gewerbegebiets gelegene Teilfläche an die aktuell gegebenen Erfordernisse angepasst.



Abb. 3: Konzeption der Nutzungsänderung/ Erweiterung Parkplatzanlage der Fa. ABUS auf der Grundlage eines Entwurfs der projektplan GmbH vom 07.11.2017

5.2 Ver- und Entsorgung

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, an welches die Fa. ABUS bereits angeschlossen ist. Die Entwässerung der Fläche wird weiterhin über die bereits bestehenden Leitungen geführt. Der Oberflächenabfluss wird über die bestehenden Straßenabläufe gefasst und dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Für die genannten Einrichtungen müssen nicht eigens Festsetzungen erfolgen.

Abwassertechnische Erschließung

Gemäß § 51 a LWG ist es vorgeschrieben, dass für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, in Nordrhein-Westfalen das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Das Regenwasser des Planänderungsgebiets wird – wie bisher bereits – über bestehende Leitungen dem Regenrückhaltebecken südöstlich des Altenhofer Weges zugeführt, aus welchem es zeitverzögert in den östlich des Gewerbegebiets „Am Nielande“ verlaufenden Bremker Bach eingeleitet wird. Da insbesondere im östlichen Teil des Flurstücks 1632 Parkplatzflächen mit wasserdurchlässiger Befestigung der Parkboxen sowie eine Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen vorgesehen ist, wird sich die abzuführende Regenwassermenge zumindest geringfügig verringern. Zusätzliche Vorkehrungen zur Entwässerung des Planänderungsgebiets sind daher nicht erforderlich.

6 Planerische Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Die baulich nutzbaren Flächen des Planänderungsgebietes werden vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind immissionsschutzrechtliche Belange sowie Belange des Störfallschutzes durch einen benachbarten Störfallbetrieb zu beachten. Das Planungsziel ist eine gewerbliche Nutzung dieses im Inneren des Gewerbegebiets „Am Nielande“ gelegenen Teilgebiets. Die bisher darin festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt, in welcher die Erweiterung der Stellplatzanlage für Pkw der dort ansässigen Fa. ABUS vorgesehen ist.

Die im Planänderungsgebiet bereits geltenden Gliederungen auf der Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) bleiben unverändert erhalten und werden auf die vormalige Straßenfläche ausgedehnt. Auch innerhalb des Planänderungsgebiets werden die zulässigen baulichen Nutzungen keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff und Geruchsmissionen erzeugen, die ggf. Auswirkungen auf angrenzende Betriebsflächen haben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl GRZ wird innerhalb des Planänderungsgebiets mit 0,8 als maximale Ausnutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Damit können die Grundstücke zu 80 % überbaut werden. Dies entspricht den heute geltenden Orientierungswerten für Obergrenzen des §17 BauNVO. Auch die zunächst vorgesehene Nutzung des Planänderungsgebiets für eine Erweiterung der Parkplatzflächen der Fa. ABUS und des westlichen Zufahrtbereichs ist auf der Basis dieser Festsetzung umsetzbar.

Festsetzungen öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrün in der Wendeanlage) entfallen künftig. Die Begrünung von 20 % der mit GRZ 0,8 künftig gewerblich genutzten Flächen erfolgt analog zu der Bepflanzung der bereits bestehenden Parkplätze auf Flurstück 1073 und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung als private Grünfläche.

6.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die aktuell festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,0 im nördlichen Planänderungsgebiet und von 1,6 in einem kleinen südlichen Teil unterschreiten den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Orientierungswert für die Obergrenze (2,4) deutlich und bleiben daher ebenfalls unverändert erhalten. Sie berücksichtigen unter anderem die in südwestlicher Richtung leicht ansteigende Topographie des Gewerbegebiets.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Festsetzungen der benachbarten, bereits gewerblich genutzten und teilweise überbauten Baufelder. Die Baugrenze im Planänderungsgebiet verschiebt sich in westlicher Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1779.

6.4 Verkehrsflächen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Nielande“ umfasst im wesentlichen die Umwandlung von bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in gewerblich überbaubare Fläche. Diese Änderung wird unter anderem deshalb erforderlich, weil die künftige Nutzung von bisher öffentlichen Verkehrsflächen als erweiterter Firmen- und Besucherparkplatz der Fa. ABUS, somit auf privaten Flächen vorgesehen ist.

6.5 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen/Einfahrtsbereich

Der Anschluss des Planänderungsgebiets an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt an seiner westlichen Grenze mit dem Einfahrtsbereich der bisher hier von der Kreuzung Ochsenkamp/Nielandstraße abzweigenden Verlängerung der Nielandstraße, die mit der vorgelegten Planung entfallen wird.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um auch die rückseitige Andienung der Flurstücke 1630 (Fa. Aras) und 1779 (Fa. Römer) zu ermöglichen und die Erreichbarkeit für Ver- und Entsorgungsträger sicherzustellen, wird die Baugrenze um 7,5 in östlicher Richtung verschoben und außerhalb dieser Grenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger festgesetzt. Auch für den weiter östlich gelegenen, bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil der künftigen Parkplatzfläche der Fa. ABUS wird zumindest zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dies dient dem rechtssicheren Betrieb und der Unterhaltung der in diesem Bereich unterflur verlaufenden Medien.

7. Hinweise

7.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung/Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

7.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Planänderungsgebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte früher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann diese Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für den Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem die Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.3 Kampfmittel

Gemäß der Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, staatlicher Kampfmittelräumdienst, liegt das Planänderungsgebiet nach Luftbildauswertung nicht in einem durch Kampfmittel gefährdeten Bereich. Dennoch besteht immer ein Restrisiko, daher ist etwa bei Tiefbauarbeiten diesbezüglich Vorsicht geboten. Ist bei solchen Arbeiten erkennbar der Erdaushub verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.4 Altlasten

In dem gesamten Änderungsgebiet befinden sich laut FNP der Stadt Wetter keine Darstellungen mit Umgrenzungen von für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

8 Kosten

Sowohl die bei diesem Verfahren entstehenden Planungskosten sowie die Kosten des Erwerbs der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Baukosten für die geplante Erweiterung ihres angrenzend bereits befindlichen Parkplatzes werden von dem Vorhabensträger (Fa. August Bremicker und Söhne/ABUS) übernommen. Näheres hierzu wird in einer städtebaulichen Vereinbarung geregelt. Daher wird der städtische Haushalt durch die Planungen nicht belastet.

Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Gewerbefläche (GE)		4070
Öffentliche Verkehrsfläche (Nielandstraße)		230
Geltungsbereich		4300