

Begründung zur
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Gewerbegebiet Leimbach“ der Stadt Hallenberg

Verfahrensstand: 10. Oktober 2016 (Aufstellungsbeschluss)

1. Vorbemerkung

Das GI-Gebiet Leimbach erstreckt sich von Südwest nach Nordost in einer Talmulde. Die bogenförmige Haupteerschließungsstrasse „Industriestrasse“ verbindet die K 54 „Braunshauer Strasse“ mit der L 717 „Somplarer Strasse“. Von der Haupteerschließungsstrasse „Industriestrasse“ gehen einzelne Stichstrassen ab.

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Erweiterung der GI-Fläche Richtung Osten um ca. 120 m und der Einzug der zweiten Erschließungsstrasse „Leimbachstrasse“ aus Richtung K 54 „Braunshauer Strasse“ sowie aus Richtung der Haupteerschließungsstrasse „Industriestrasse“.

Für die neu geschaffene GI-Fläche von ca. 2,4 ha ist am östlichen Rand eine ca. 510 m lange Erschließungsstrasse inkl. Wendeanlage geplant.

Als Plangrundlage wurden die von der Bezirksregierung Arnsberg (Außenstelle Soest), Dezernat 33 zur Verfügung gestellten Katasterdaten aus der Flurbereinigung verwandt.

2. Vorgaben der Bauleitplanung

Der zurzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen der Gebietserweiterung größtenteils als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dar. Der Bebauungsplan weist gleichfalls diese Nutzungsart aus.

Die sich durch die Gebietserweiterung und der Anpassung der nicht überbaubaren Flächen im Bebauungsplan neu ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht erfasst und beschrieben.

Für die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Osten wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Plangebietsabgrenzung

Der Änderungsbereich umfasst große Teile des geltenden Plangebietes und kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und als Fortsetzung des bestehenden Planungsrechtes wird GI im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB und § 9 BauNVO festgesetzt. Damit wird unterschiedliches Planungsrecht im GI-Gebiet vermieden.

Es ist geplant ein breites Spektrum von Betrieben in dem Gewerbegebiet anzusiedeln. Durch die große Entfernung zur nächsten Wohnbebauung sind keine Immissionsprobleme zu erwarten. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die GRZ ist mit 0,7 angesetzt, als Übernahme der Struktur und Bebauungsdichte der angrenzenden GI-Gebietsflächen.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, um die Beschränkung der offenen Bauweise in Bezug auf die Gebäudelänge zu vermeiden und andererseits Grenzabstände zur Auflockerung des Gebietes zu erhalten.

Als Ausnahme werden Betriebswohnungen zugelassen, da wegen der abseitigen Lage eine ganztägige Kontrolle erforderlich erscheint. Da die Ausweisung von GI-Flächen aus topographischen Gründen erhebliche Schwierigkeiten beinhaltet und um die ausgewiesenen Flächen für produzierende Betriebe bereitstellen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Aus gleichen Gründen und mit Rücksicht auf die kleinstädtische Struktur Hallenbergs sind weitere Ausnahmen nicht zugelassen.

5. Erschließung

Die bis zur 5. Änderung geplante durchgehende zweite Erschließungsstrasse „Lehmbachstrasse“, welche die K 54 „Braunshauer Strasse“ mit der Haupteerschließungsstrasse „Industriestrasse“ verbinden sollte, wurde im Zuge der 6. Änderung in der Mitte unterbrochen und in zwei Erschließungsstiche geteilt. Diese werden nun im Zuge der 7. Änderung bis auf die Anschlussbereiche eingezogen. Die Flächen des weiteren Verlaufs werden den Grundstücken der anliegenden Betriebe zugesprochen.

Die geplante Erweiterung der GI-Flächen erfordert einen weiteren Erschließungsstich am nordöstlichen Ende des Plangebietes. Die Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 und einer Länge von ca. 510 m endet mit einer Wendeanlage $R=12,5$ m. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lage ermöglicht eine flexible Erschließung der neuen bzw. vorhandenen Grundstücksflächen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung vorh. bzw. gewachsener Gehölzgruppen und Heckenstrukturen ist im Erweiterungsbereich eine Festsetzung gemäß §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB getroffen worden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Durch Gewinnung aus eigenen Vorkommen und Zuspiesung vom Wasserverband HSK im Rahmen des Verbundnetzes kann der Mehrbedarf gedeckt werden.

Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahme aus dem städtischen Netz und/oder aus der Nuhne ausreichend gesichert werden.

Die versiegelten Flächen sollen möglichst zugunsten einer Versickerung des Niederschlagswassers klein gehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen scheidet als Möglichkeit aus. Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen sollen möglichst auf den Grundstücken gesammelt und als Lösch-/ Brauchwasser genutzt werden.

Im Rahmen der Überprüfung des Abwassersystems der Stadt Hallenberg werden die Flächen östlich des Wirtschaftsweges (blau schraffiert) im Trennsystem entwässert. Auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bis auf einen Drosselabfluss von $7 \text{ l} / (\text{s} * \text{ha})$, bezogen auf die befestigten Flächen, zurück zu halten. Gleiches gilt für das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen. Ein erster Spülstoß wird im weiteren Verlauf dem Schmutzwasserkanal über eine sogenannte Abwasserweiche zugeführt.

Die Schmutzwässer werden der vorhandenen Kläranlage zugeführt. Die hierfür sowie für die Wasserversorgung notwendigen Leitungen werden auf den GI-Flächen mit Leitungsrechten gesichert.

Die Stromversorgung wird durch das örtlich zuständige EVU gewährleistet.

7. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen genutzt werden, die gem. Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

8. Grünordnung

Die „FFH-Vogelschutzgebiete Medebacher Bucht“ betreffend wird unter Hinweis auf die Ziffern B 1 und C 2.1 der zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Hallenberg getroffenen Vereinbarung vom 21.12.1999 festgestellt, dass von dieser Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen der vorbezeichneten Schutzgebiete ausgehen, insbesondere keine Abstandsflächen einzuhalten sind.

Wegen der gewünschten Konzentration der gewerblichen Ansiedlungen und der speziellen Kooperation werden keine Standortalternativen für sinnvoll erachtet, da sie andernorts

voraussichtlich größere Eingriffe zur Folge hätten als im hier behandelten Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.

Das im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot an der Ostseite muss entfallen, um die gewünschte, durchgehende Baufläche schaffen zu können. Es ist daher zwingend erforderlich, für die hier bisher festgesetzten, künftig entfallenden Ausgleichsflächen einen wertgleichen Ersatz zu schaffen. Da dies innerhalb des Plangebietes nur in einer untergeordneten Masse möglich ist, erfolgt eine externe Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe über bereits umgesetzte Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Hallenberg.

Eine detaillierte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen (Bilanzierung in den Anhängen 1 und 2).

9. Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Wahrung bodendenkmalpflegerischer Belange soll folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

10. Bodenordnung

Die zur Ansiedlung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des HSK bzw. der Stadt Hallenberg. Der Erwerb der im Privatbesitz befindlichen geringfügigen Teilfläche im Bereich der neuen Einmündung soll freihändig erfolgen.

Aufgestellt

Hallenberg, den 10. Oktober 2016

Der Bürgermeister