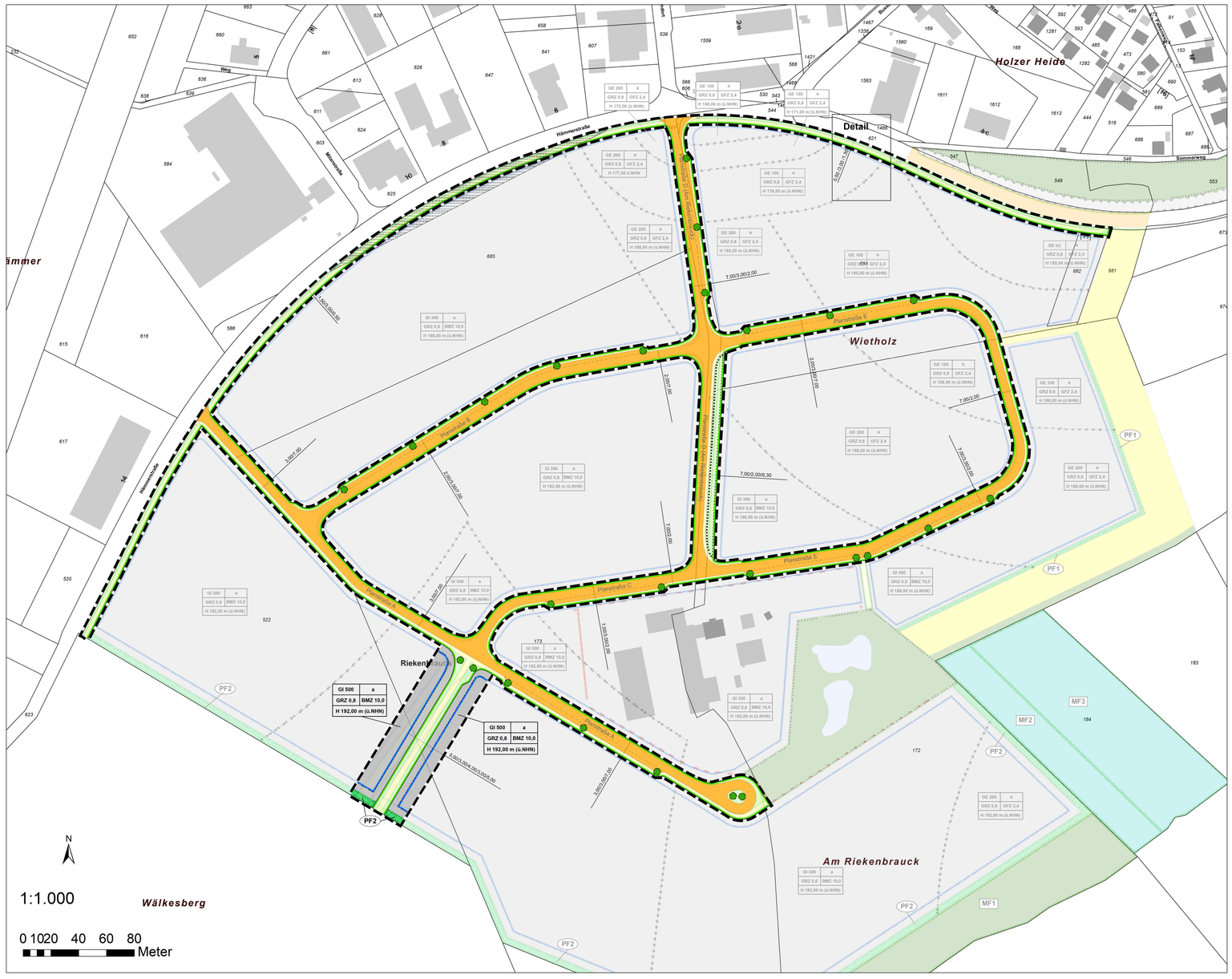


A. Präambel

Auf der Grundlage

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916),
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) sowie
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 21.09.2021 die nachstehende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" als Satzung beschlossen.

B. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

GI — Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern diese

1. im funktionalen sowie räumlichen Zusammenhang mit dem betreffenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet und keine schädlichen Auswirkungen auf die im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, oder

2. der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kiosk, Imbiss).

Gliederung des Industriegebietes aus Immissionsschutzgründen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (Abstandserlass):

GI 500 — Anlagen der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklassen III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)

BMZ 10,0 — Baumassenzahl (§§ 17 und 21 BauNVO)

z.B. H 188,0 m (ü.NHN) — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gem. § 18 BauNVO. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dürfen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m überschreiten.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Fahrbahn
- Parkbucht
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegleitgrün

(Verkehrsfläche mit unverbindlicher Flächenaufteilung)

- z.B. Einzelbaum
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Straßenbeleuchtung ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 205 vorzusehen. Die Ausrichtung des Lichtkegels muss gezielt auf die Wege (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen entlang der Hämmerstraße sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns (begleitend zu dem geplanten Fuß- und Radweg) standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Gehölze wird ein regulärer Pflanzabstand von 15 m festgesetzt. Abweichungen von diesem Pflanzabstand sind im Bereich von geplanten Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen zulässig. Der Abstand zwischen zwei Bäumen sollte dabei möglichst nicht mehr als 20 m betragen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der genaue Standort bleibt der Verkehrsplanung vorbehalten.

Planzliste für Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
	(Sorte: Allershausen)
	(Sorte: Cleveland)
	(Sorte: Columnare)
Erle	(Alnus x spaethii)
Hainbuche	(Carpinus betulus oder Sorte: ´Fastigiata´)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
	(Sorte: Fastigiata)
Mehlbeere	(Sorbus aria Sorte: ´Magnifica´)
Elsbeere	(Sorbus thuringiaca Sorte: ´Fastigiata´)
Winterlinde	(Tilia cordata)
	(Sorte: Greenspire)
	(Sorte: Erecta)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
HSt,3x.v., m.DB., StU 16-18

Pflanzabstand: 15 m

7.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Die festgesetzte Erhaltungsfläche entlang der Planstraße D (Am Riekenbrauck) (Straßenbegleitgrün) darf bezogen auf das jeweilige Grundstück zu maximal 25 % der Breite des Grundstücks durch Zugänge oder Zufahrten überbaut werden. Der einzelne Zugang bzw. die einzelne Zufahrt darf eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Die für die Anlage der Zugänge oder Zufahrten zu entfernenden Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind adäquat zu ersetzen.

7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

PF2 — Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF2 ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 eine Baumreihe mit einer anschließenden dreireihigen Strauchreihe anzupflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste und den angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der Anteil einzelner Arten darf nicht mehr als 20 % betragen

Pflanzliste für die festgesetzten Anpflanzflächen mit der Bezeichnung PF2:

Baumart

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hängebirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wilder Apfelbaum	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wilder Birnbaum	(Pyrus pyraster)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Knackweide	(Salix fragilis)
Korbweide	(Salix viminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
HSt, 3x.v., m.DB., StU16-18

Pflanzabstand: 12 m

Strauchart

Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus [Rhamnus frangula])
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gemeine Mispel	(Mespilus germanica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Stumpfblättrige Rose	(Rosa obtusifolia)
Verwachsengriffige Rose	(Rosa stylosa)
Ohrweide	(Salix aurita)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Besenginster	(Sarothamnus [=Cytisus] scoparius)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
Str., 2 x.v., Co., 60-100 bzw. 100-150

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,50 m
Pflanzabstand innerhalb der Reihen: 1,50 m

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A bis E sind nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 mindestens 25 hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der Pflanzliste gemäß der textlichen Festsetzung 7.2 zu entnehmen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der genaue Standort bleibt der Verkehrsplanung vorbehalten.

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Flurstücke 535, 604 und teils 528 der Flur 4 in der Gemarkung Bösperde befinden sich laut ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Halingen" der Wasserwerke Westfalen GmbH in Schwerte vom 24.03.1984 in der Wasserschutzzone III. Damit verbundene Auflagen für einzelne Vorhaben werden in den einzelnen Genehmigungsverfahren gesondert erteilt.

D. Sonstige Darstellungen

- Gebäude
- 67/4 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

E. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

3. Artenschutz

3.1 Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 02351/966-60) zu informieren.

3.2 Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Die Beschränkung der Bauzeit gilt darüber hinaus für den Umbruch der Offenlandbiotope.

3.3 Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG ausgeschlossen werden kann, sind zu entfernende Gehölze vor der Entnahme durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen und weitere Quartiermöglichkeiten (streng und besonders) geschützter Arten zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten bei der Kontrolle Vorkommen bzw. Lebensstätten o.g. Arten festgestellt werden, sind die Fäll- und Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und es ist die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.

3.4 Innerhalb der im Plangebiet im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck vorhandenen Gebäude werden Quartiere diverser im Plangebiet vorkommender Arten vermutet (verschiedene Fledermusarten, Mehlschwalben etc.). Im Falle der Absicht, diese Gebäude zu entfernen, sind auf der Baugenehmigungsebene weitere Gutachten erforderlich, die Aufschluss über Brut- und Fortpflanzungsstätten und allgemeine Quartiernutzungen geben. Maßnahmen für den späteren, eventuell stattfindenden Gebäudeabriss werden im Artenschutzbeitrag des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 205 erwähnt, müssen aber im Detail vorhabenbezogen festgelegt werden.

4. Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

5. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen [z.B. DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin oder Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007)], können diese bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

6. Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen militärischen Tiefflugbereich der Bundesrepublik Deutschland. Bauanträge für bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" treten die bislang für den Geltungsbereich rechtsgültigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" bleiben von der Änderung unberührt.

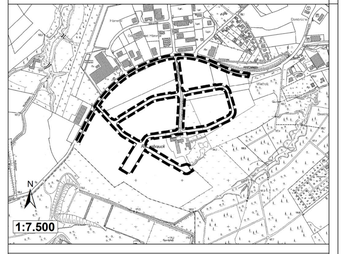
8. Schallschutz

	nicht strende Betriebe	Abstand-klasse VI	Abstand-klasse V	Abstand-klasse IV	Abstand-klasse III	Abstand-klasse II	Abstand-klasse I
GI 500	Z o N	Z o N	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz

Auflistung der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen mit Benennung der zulässigen Betriebsarten und der dazu erforderlichen Nachweise

Z m N: zulässig mit immissionstechnischem Nachweis
Z o N: zulässig ohne immissionstechnischem Nachweis
A z m N: ausnahmsweise zulässig mit immissionstechnischem Nachweis
Uz: unzulässig

Es gilt die BauNVO 2017.



Bebauungsplan Nr. 205

"Gewerbegebiet Hämmer II" - 1. Änderung

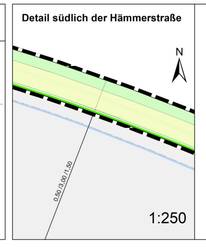
menden sauerland

Stand 10.06.2021

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung

PLANUNTERLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand September 2020) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Ramona Stüeken, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"-1. Änderung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"- 1. Änderung und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 07.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"- 1. Änderung ist vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) gemäß § 10 BauGB am ...21.09.2021 ... als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am...13.10.2021... ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"- 1. Änderung ist somit am..13.10.2021..... in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab ..13.10.2021..... zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 22.09.2021 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.2021 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.2021 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.2021 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.2021 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 14.10.2021 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)

Detail südlich der Hämmerstraße

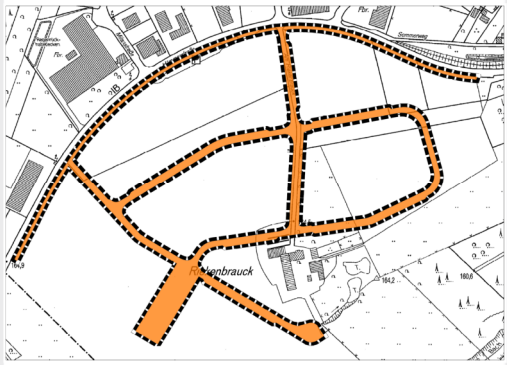


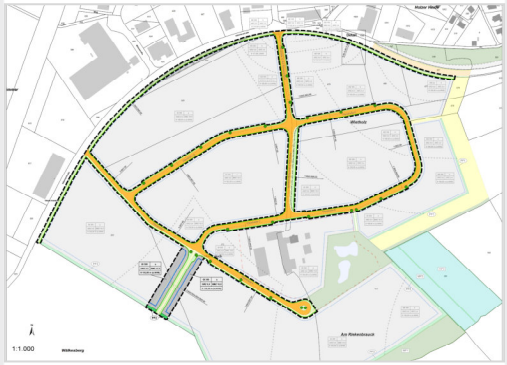
Bezugsbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II"
Rechtskräftig seit dem 06.03.2019
(Plan farblich abgeschwächt hinterlegt)

menden
sauerland







Bebauungsplan Nr. 205
„Gewerbegebiet Hämmer II“ - 1. Änderung

Begründung

Juni | 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG 3

1.1 Erfordernis der Planaufstellung 3

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans 4

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4

3. ÄNDERUNGSVERFAHREN 5

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

4.1 Regionalplan 7

4.2 Flächennutzungsplan 7

4.3 Bestehende Bebauungspläne 8

4.4 Radverkehrskonzept Menden (Sauerland) 9

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 10

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 10

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 12

5.3 Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 12

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) 13

5.5 Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) 14

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 14

6.1 Übersicht Umweltauswirkungen 15

6.2 Eingriffsprüfung 17

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 19

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung 20

7. PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN 20

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MITTELSTAND 20

9. BODENORDNUNG 21

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 21

11. HINWEISE 21

12. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN 21

13. FLÄCHENBILANZ 22

1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ als Satzung beschlossen. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes im Anschluss an das nahezu vollständig vermarktete Gewerbegebiet Hämmer I auf der nördlichen Seite der Hämmerstraße. Das Gewerbegebiet Hämmer II teilt sich in drei Bauabschnitte, die jeweils zu unterschiedlichen Zeiten erschlossen werden und der Reihe nach zur Vermarktung bereitstehen. Im ersten Bauabschnitt, entlang der Hämmerstraße, hat die Vermarktung der Grundstücke durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Menden (Sauerland) bereits begonnen.

Im Zuge erster Grundstücksvermarktungen wurde festgestellt, dass das Gewerbegebiet Hämmer II und damit auch die einzelnen zum Verkauf stehenden Grundstücke durch die Errichtung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Hämmerstraße eine deutlich erkennbare städtebauliche Aufwertung erfahren würden. Bisher verläuft der einseitig geführte Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Hämmerstraße und wird dann nördlich der Lärmschutzanlage über den Sommerweg geführt. Im Bereich zwischen der Lärmschutzanlage und Planstraße E ist demnach kein Geh- oder Radweg vorhanden. Mit einem ansprechend gestalteten, kombinierten Fuß- und Radweg südlich der Hämmerstraße können sowohl Fußgänger als auch Radfahrer das Gebiet – und insbesondere die Grundstücke des ersten Bauabschnittes entlang der Hämmerstraße – sicher erreichen. Zudem stellt er eine wichtige Radwegeverbindung zwischen dem Mendener Ortsteil Bösperde und Iserlohn-Sümmern dar. Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Baumreihe zur Eingrünung des Gewerbegebietes und als Leitstrecke für Fledermäuse soll dabei weiterhin aufrechterhalten werden. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan entlang der Hämmerstraße entsprechend geändert.

Darüber hinaus wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 205 durch ein beauftragtes Ingenieurbüro eine Entwurfsplanung für die Errichtung der Baustraßen des zweiten und dritten Bauabschnittes erarbeitet. Im Abgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans weist die Entwurfsplanung einzelne Abweichungen im Bereich der Verkehrsflächen auf, die eine Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung erfordern. Dies betrifft sowohl die Breite und Kurven der Verkehrsflächen als auch die Ausrundungen der Kreuzungsbereiche. Daher bedarf es auch hier einer Nachsteuerung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe bauliche Umsetzung der Verkehrsflächen des zweiten und dritten Bauabschnittes sowie einer erfolgreichen Vermarktung der Grundstücke geschaffen werden. Im Wesentlichen werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Herstellung einer attraktiven, von Bäumen begleiteten Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Hämmerstraße,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der Verkehrsflächen entsprechend der aktuellen verkehrstechnischen Erfordernisse.

Das übergeordnete Planungsziel des Bebauungsplans, südlich der Hämmerstraße größere und zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln, wird auch bei der 1. Änderung grundsätzlich beibehalten.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A bis E einschließlich der Fuß- und Radwegverbindung (Verbindungsspange zur L680 - Bräukerweg) im südwestlichen Planbereich. Im Bereich dieser Verbindungsspange wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans etwas über die reine Verkehrsfläche hinaus erweitert, da hier marginale Änderungen der Baugrenzen erfolgen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen schließt der Geltungsbereich auch den ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzten 5 m breiten Pflanzstreifen mit der Bezeichnung PF1 entlang der Hämmerstraße mit ein. Der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene öffentliche Fuß- und Radweg, der von Planstraße E in Richtung Süden zur öffentlichen Grünfläche und den Teichen verläuft, wurde bewusst nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen, da hier keine Änderung erfolgt.

Für eine Einbeziehung der übrigen Baugebietsflächen in den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht kein städtebauliches Erfordernis, da die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Bereiche weiterhin durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ in hinreichendem Maß gegeben sind.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ca. 3,2 ha) ist der nachstehenden Abbildung 1 zu entnehmen. Der Änderungsbereich befindet sich komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 205.

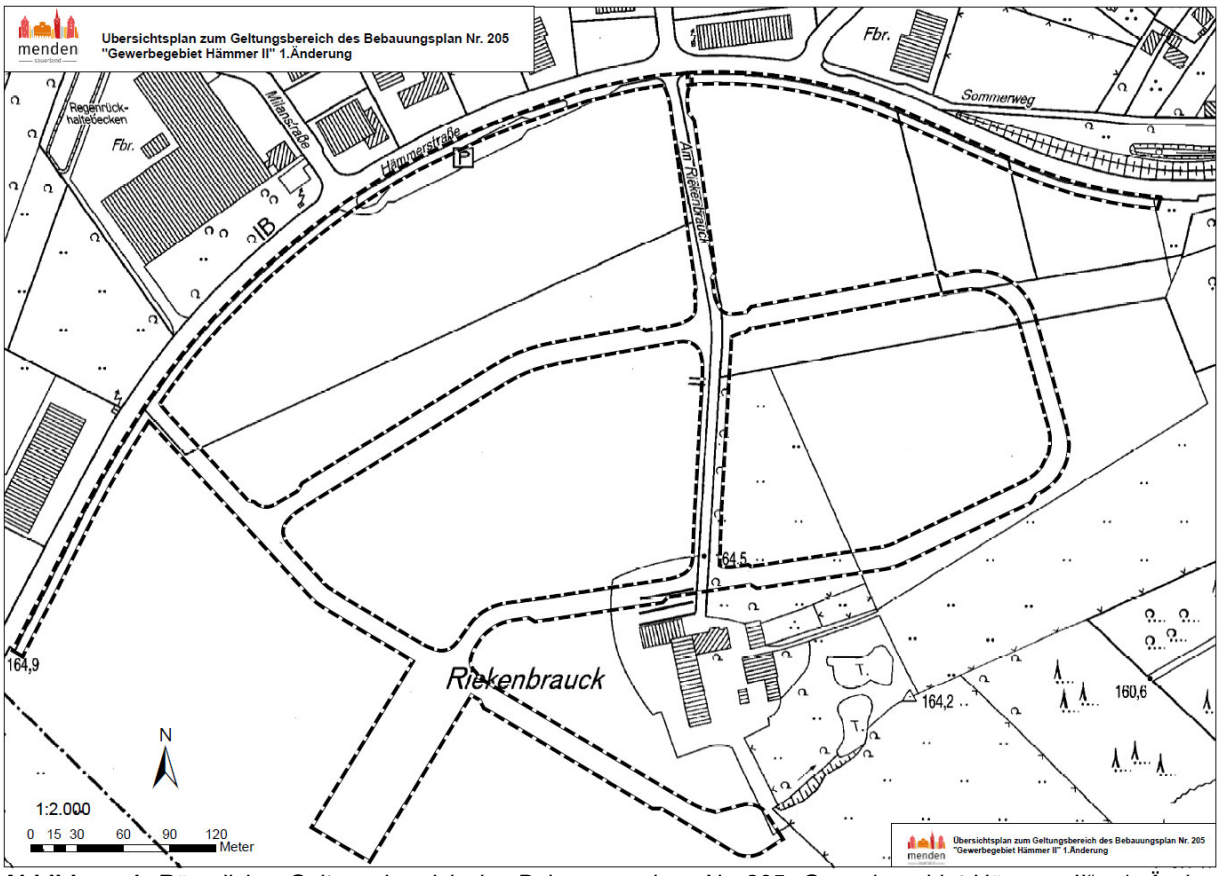


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ - 1. Änderung“

3. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundkonzeption des Gewerbegebietes wird beibehalten; es werden nur Einzelheiten der Planung geändert. Zudem sind die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB wie folgt gegeben:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch die Gemeinde) wird nicht angewendet. Trotz des Verzichtes auf einen Umweltbericht sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) gem. § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe nähere Ausführungen unter Pkt. 6).

Im Interesse eines zeitnahen Baubeginns und einer zügigen Vermarktung der Grundstücke durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Menden (Sauerland) wurde mit Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.03.2021 von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht. Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde im vereinfachten Änderungsverfahren sowohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Ausschuss für Planen und Bauen ebenfalls am 25.03.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2021 zeitgleich zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2021. Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 205 “Gewerbegebiet Hämmer II“ - 1. Änderung am 13.10.2021 in Kraft.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

4.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ steht somit im Einklang mit den zeichnerisch festgelegten Zielen des Regionalplans.

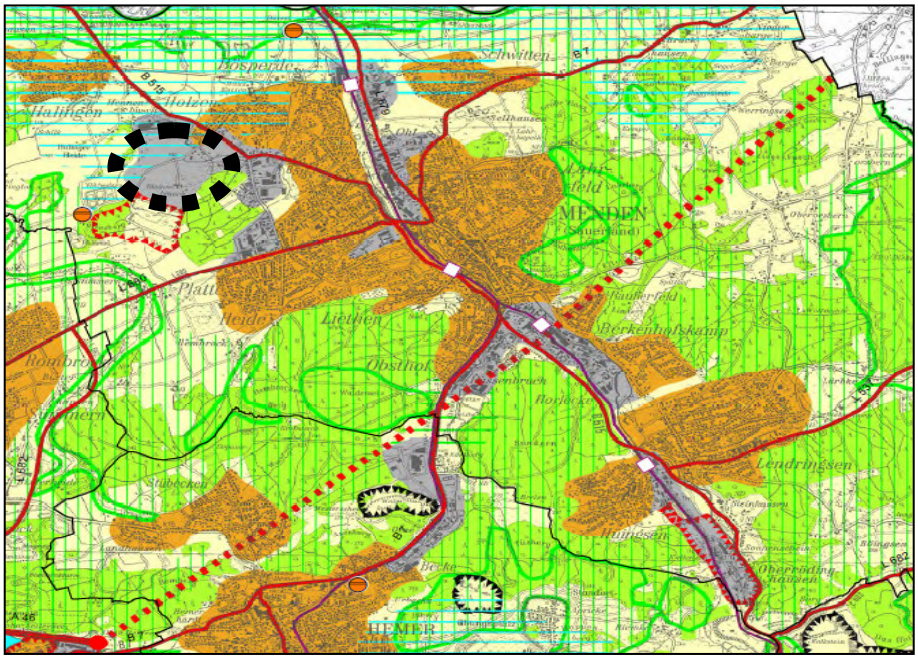


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland) wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe nachstehende Abbildung 3). Damit ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

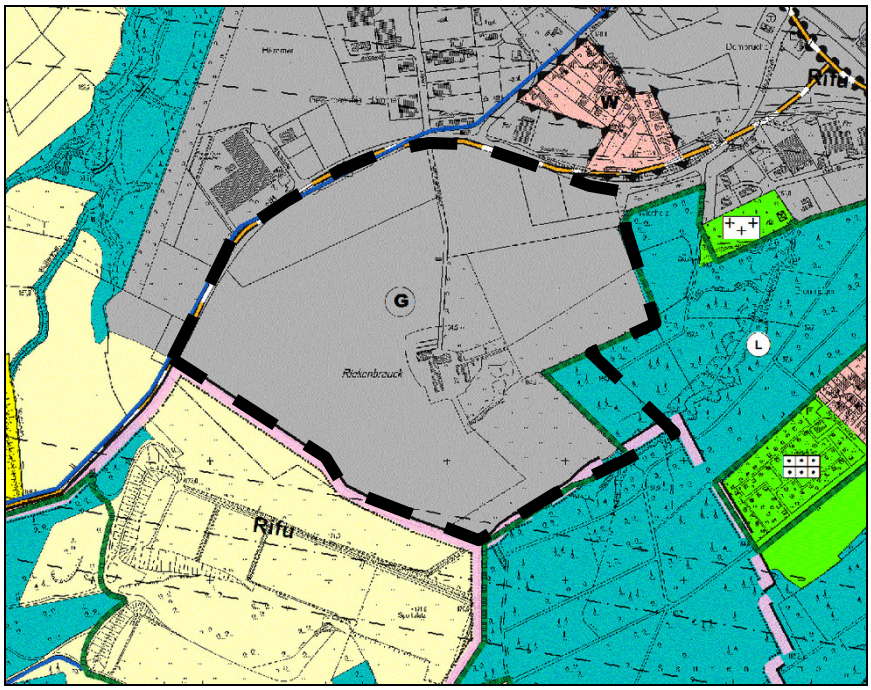


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland)

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ vom 06.03.2019 rechtskräftig (siehe nachstehende Abbildung 4). Er setzt für den nordöstlichen Teilbereich GE-Flächen (Gewerbegebiet) und für den südwestlichen Bereich GI-Flächen (Industriegebiet) fest. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung.

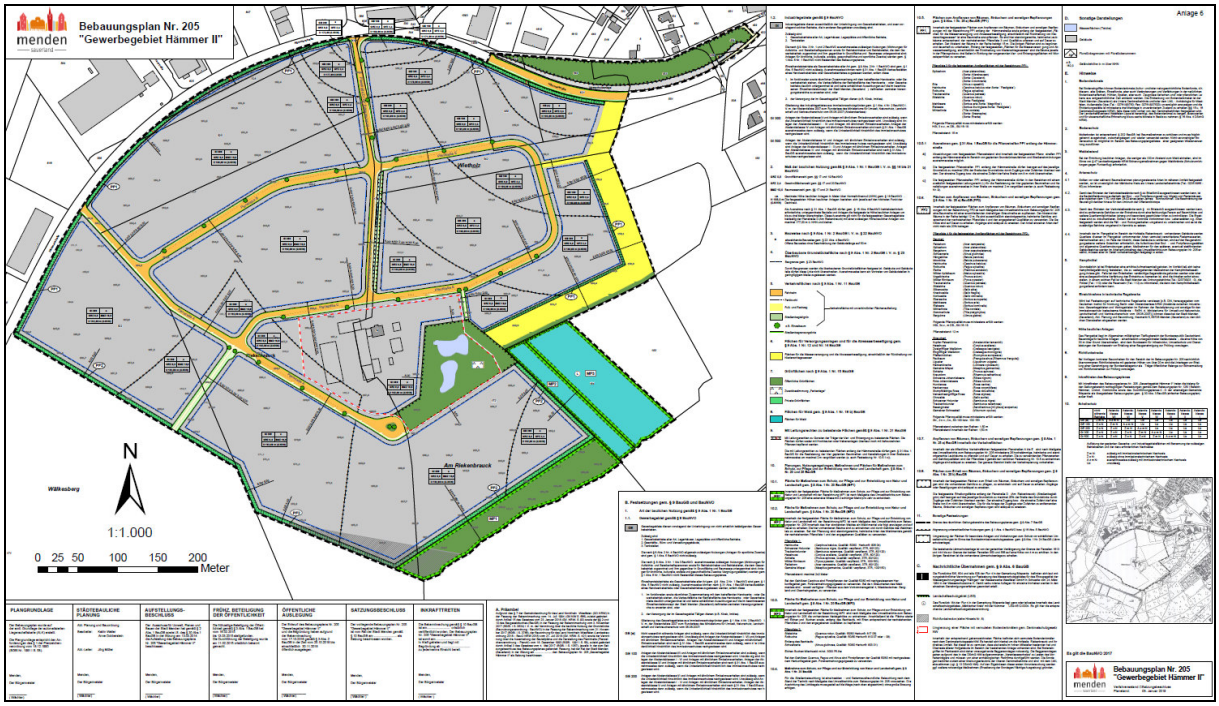


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ - rechtskräftig seit 06.03.2019

4.4 Radverkehrskonzept Menden (Sauerland)

Der Radverkehr gewinnt sowohl im Alltags- als auch im Freizeitverkehr zunehmend an Bedeutung. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden und das Fahrrad als eigenständiges und gleichberechtigtes Verkehrsmittel zu berücksichtigen, hat die Stadt Menden (Sauerland) das Radverkehrskonzept erarbeitet. Ziel ist es, den Radverkehr in Menden (Sauerland) attraktiver und sicherer zu machen. Durch die Verbesserung des gesamtstädtischen Radverkehrsnetzes sowie weiterer Komponenten der Infrastruktur sollen die Menschen motiviert werden, das Fahrrad zu nutzen.

Wie auf der nachstehenden Abbildung 5 zu erkennen ist, wird der Hämmerstraße im Rahmen des städtischen Radverkehrsnetzes neben der Erschließung des Gewerbegebietes Hämmer auch eine Verbindungsfunktion zugesprochen. Als sogenannte Nebenroute verbindet sie den Mendener Ortsteil Bösperde mit Iserlohn-Sümmern.

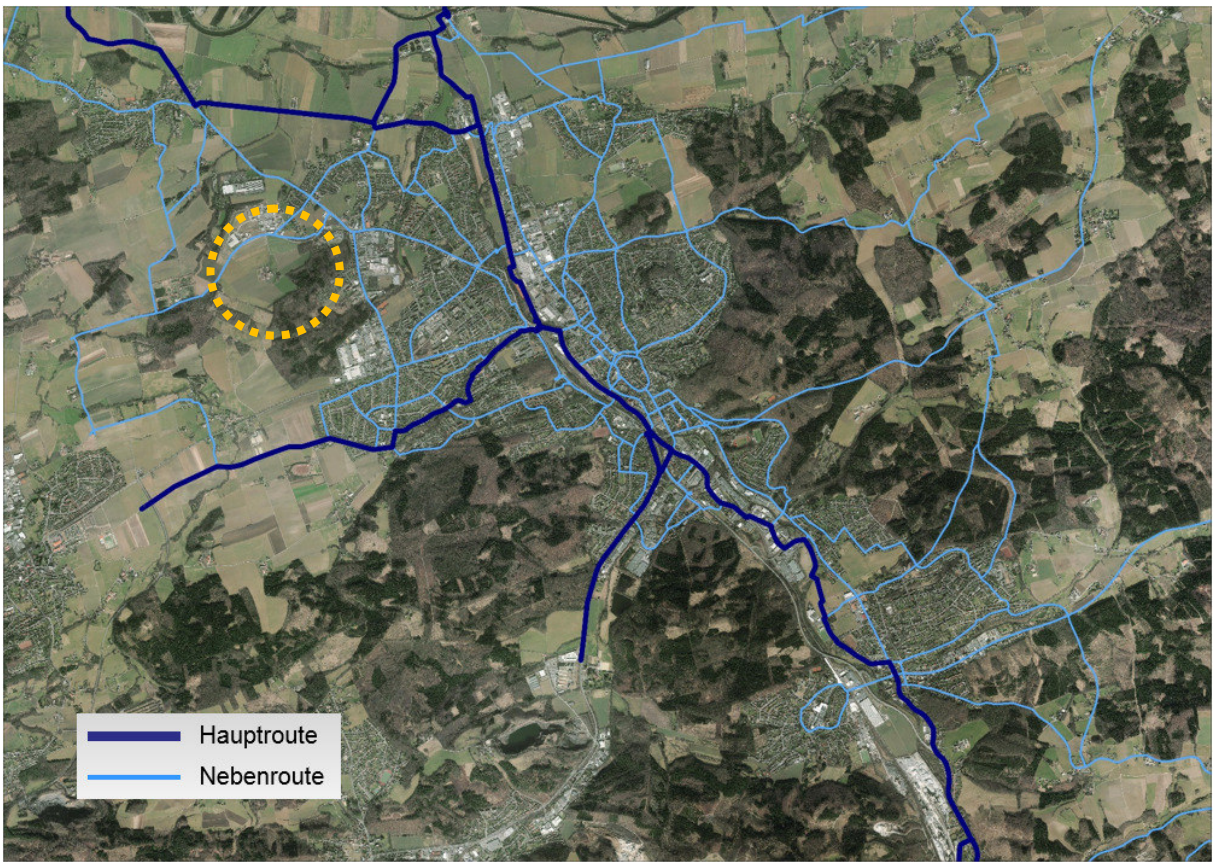


Abbildung 5: Geplantes Radverkehrsnetz der Stadt Menden (Sauerland) (Radverkehrskonzept Menden, S. 23)

Das Konzept baut sowohl auf eigenen Erhebungen und Untersuchungen als auch den Ergebnissen des gemeinsamen Verkehrsentwicklungsplans Hemer – Iserlohn – Menden (VEP) auf. Der Ausschuss für Öffentliche Sicherheit und Ordnung hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2017 das Radverkehrskonzept als Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung des Radverkehrs in Menden (Sauerland) beschlossen.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden lediglich einzelne Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ geändert. Hierzu gehören Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, überbaubaren Grundstücksflächen, zu mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen. Die übrigen, nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ bleiben unberührt und gelten damit weiter. Daher werden im Folgenden auch nur die geänderten Festsetzungen erläutert und begründet.

Der nicht überplante Bereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ ist zur besseren Einordnung und Übersicht in der Planzeichnung farblich abgeschwächt dargestellt.

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 festgesetzten Planstraßen A bis E weisen ausnahmslos eine Fahrbahnbreite von 6,5 m auf und erlauben gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) den Begegnungsverkehr von zwei Lastkraftwagen bzw. Linienbussen. Zudem sind an insgesamt sechs Stellen entlang der Planstraßen unterschiedlich lange Parkstreifen in einer Breite von 3 m vorgesehen. Ebenso wurden einseitige Gehwege mit einer Breite von 2 m bzw. 3 m in Planstraße A als unverbindliche Flächenaufteilung in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans übernommen. Neben den Planstraßen A bis E ist zudem im südwestlichen Bereich des Gebietes ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine mögliche Option einer Entlastungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Hämmer und der L 680 (Bräukerweg). Eine Realisierung dieser Verbindungsspange ist derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Baustraßen des zweiten und dritten Bauabschnittes durch ein beauftragtes Ingenieurbüro ist erkennbar geworden, dass aufgrund der aktuellen verkehrstechnischen Anforderungen an allen Planstraßen auf den Seiten ohne Gehweg ein Bankett als Sicherheitsabstand von 0,5 m zu den sich unmittelbar anschließenden privaten Grundstücksgrenzen erforderlich ist. Dementsprechend wird die eigentliche Fahrbahnbreite im Bebauungsplan von ursprünglich 6,5 m auf nun 7 m verbreitert. Darüber hinaus ist bei der Überprüfung der Schleppkurven festgestellt worden, dass der Kurvenradius der Straßen und die Ausrundungen der Kreuzungsbereiche geringfügig optimiert werden können. Dies wird bei der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche nun ebenfalls berücksichtigt. Ebenso gibt es auch marginale Anpassungen der Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage im südlichen Planbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen gem. § 8 und § 9 BauNVO werden entsprechend angepasst. Die zu vermarktenden Grundstücke werden damit flächenmäßig geringfügig kleiner.

Da die Optimierung der Kreuzungsbereiche auch den Fuß- und Radweg (optionale Verbindungsspange zum Bräukerweg) im südwestlichen Planbereich betrifft, wird die notwendige Änderung zum Anlass genommen, die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig nach Südost – in Verlängerung der Mittelachse von Planstraße C – zu verschieben und im 90° Winkel zur Planstraße A auszurichten. So kann mit Blick auf einen künftigen Ausbau der Verbindungsspange schon vorbereitend eine klare, übersichtliche Kreuzungsstruktur geschaffen werden. Darüber hinaus ist hierdurch auch ein Flächentausch mit einem privaten Grundstückseigentümer möglich, wodurch sich sinnvollere Grundstückszuschnitte sowohl für den privaten Eigentümer als auch für die Stadt Menden (Sauerland) ergeben. Aufgrund der geringfügigen Verschiebung des Fuß- und Radweges Richtung Südosten werden auch die beiden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen entsprechend räumlich versetzt. Damit werden dem Grundgedanken der Biotopvernetzung und der Trittsteinschaffung für Fledermäuse weiterhin ausreichend Rechnung getragen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ ist entlang der Hämmerstraße eine 5 m breite private Grünfläche vorgesehen, die mit einem Pflanzgebot (PF1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB überlagert ist (siehe Ausführungen unter Pkt. 5.5). Dieser Pflanzstreifen wird im Rahmen der 1. Änderung nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier einen 3 m breiten Fuß- und Radweg einschließlich Straßenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen herzustellen. Das Gewerbegebiet Hämmer II erfährt durch die Herstellung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Hämmerstraße eine deutlich erkennbare, städtebauliche Aufwertung. Bisher verläuft der einseitig geführte Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Hämmerstraße und wird dann nördlich der Lärmschutzanlage über den Sommerweg geführt. Im Bereich zwischen der Lärmschutzanlage und Planstraße E ist demnach derzeit kein Geh- oder Radweg vorhanden. Mit einem ansprechend gestalteten, kombinierten Fuß- und Radweg südlich der Hämmerstraße können sowohl Fußgänger als auch Radfahrer das Gebiet – und insbesondere die Grundstücke des ersten Bauabschnittes entlang der Hämmerstraße – sicher erreichen.

Der geplante Geh- und Radweg ist zudem Bestandteil des städtischen Radverkehrsnetzes, das zusammen mit dem Radverkehrskonzept Menden (Sauerland) beschlossen wurde (siehe Ausführungen unter Pkt. 4.4). Als sogenannte Nebenroute verbindet die Hämmerstraße den Mendener Ortsteil Bösperde und Iserlohn-Sümmern. Auch im Freizeitverkehr wird dieser Bereich sehr intensiv genutzt. Daher ist eine Breite des kombinierten Geh- und Radweges von 3 m erforderlich.

Auf Grund dieser Aspekte wird der 5 m breite Streifen entlang der Hämmerstraße – anders als im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 vorgesehen – nicht im Zuge der Grundstücksvermarktungen veräußert, sondern bleibt weiterhin in städtischem Besitz. Dieser Aspekt wurde bereits bei den ersten Grundstücksvermarktungen durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Menden (Sauerland) berücksichtigt.

Um die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 vorgesehene Baumreihe entlang der Hämmerstraße sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gesichtspunkten weiterhin zu sichern, wird für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass entlang der Hämmerstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns - analog zur ursprünglichen PF1-Fläche - standortgerechte, heimische Laubbäume der in den Festsetzungen angeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Für die Gehölze wird ein Regelabstand von 15 m vorgegeben, da die Baumreihe u.a. als Leitstruktur für Fledermäuse dient. Abweichungen von diesem Pflanzabstand sind im Bereich von geplanten Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen zulässig. Damit werden die privaten Interessen der zukünftigen, potentiellen Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt. Der Abstand zwischen zwei Bäumen sollte jedoch möglichst nicht mehr als 20 m betragen. Der genaue Standort der Bäume wird im Zuge der Verkehrsplanung festgelegt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der minimalen Verschiebung des Fuß- und Radweges (optionale Verbindungsspange zum Bräukerweg) in Richtung Südwesten, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Industriegebietes gem. § 9 BauNVO und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert und aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 übernommen. Die Baugrenzen nördlich und südlich der öffentlichen Verkehrsfläche werden so angeordnet, dass entlang der Verkehrsfläche weiterhin ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen mit einer Breite von 5 m gegeben ist. Damit wird weiterhin erreicht, dass der Straßenraum nicht „erdrückt“ wird und weiterhin ein Mindestmaß an Attraktivität gegeben ist.

Im übrigen Bereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 205 werden die Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert. Dort, wo die öffentliche Verkehrsfläche erweitert bzw. verändert wird, verkleinert sich der nicht überbaubare Grundstücksstreifen von 5 m entsprechend. Es wird bewusst darauf verzichtet, die Baugrenzen entsprechend zu verschieben, da der Grundgedanke von zurückweichenden Hauptbaukörpern und der Vermeidung einer „Gassenbildung“ weiterhin bestehen bleibt. Die gegenüberliegenden Hauptbaukörper rücken durch die veränderte Festsetzung nicht näher aneinander, lediglich die Flächenaufteilung zwischen ihnen ändert sich.

5.3 Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an der Hämmerstraße angrenzenden Grundstücke im nordwestlichen Bereich zwischen den Planstraßen A und D können über das vorhandene Becken in Hämmer-Nord entsorgt werden, über das das Niederschlagswasser gedrosselt in den Hämmerbach geleitet wird. Dafür ist der Bau mindestens eines Regenwasserkanals neben der bereits vorhandenen Rigole erforderlich. Weitere Regenwasserkanäle sind im nordöstlichen Bereich, östlich der Planstraße D parallel zur Hämmerstraße, vorgesehen.

Zu diesem Zweck wurde die in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 geplante private Grünfläche, neben einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB überlagernd festgesetzt. Da Lage und Längenausdehnung der Kanalleitungen erst auf der Grundlage des konkreten Bedarfs im Zuge der späteren Erschließungsmaßnahmen bestimmt werden können, sind für die 5 m breiten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen Ausnahmeregelungen in der Form getroffen worden, dass diese Bereiche ausnahmsweise von 5 m auf maximal 7 m verbreitert werden dürfen, um hier im Bedarfsfall sowohl die Regenwasserleitungen als auch die geplante Baumreihe realisieren zu können.

Da die private Grünfläche im Rahmen der 1. Änderung nun als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird (siehe Ausführungen unter Pkt. 5.1 und Pkt. 5.3), ist ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung nicht mehr notwendig. Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 des Bebauungsplans Nr. 205 werden damit im Rahmen der 1. Änderung ersatzlos gestrichen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan Nr. 205 die private Grünfläche entlang der Hämmerstraße überlagernd mit einer Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser als PF1 bezeichneten Fläche ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 205 eine Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen entsprechend der in den Festsetzungen angeführten Pflanzliste 3 und mit den dort angegebenen Gehölzqualitäten zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt hier ca. 15 m. Die Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzreihe dient einerseits als Leitstruktur für Fledermäuse; andererseits soll sie auch eine hochwertige und attraktive Gestaltung der künftig anzusiedelnden Betriebe entlang der Hämmerstraße unterstützen und zu einer aufgelockerten und durchgrünten Struktur des Gebietes beitragen. Um die Zufahrtsmöglichkeiten für die angrenzenden Grundstücke zu sichern, wurde zudem festgesetzt, dass der Pflanzstreifen bezogen auf das jeweilige Grundstück bis zu 25 % der Breite des Grundstückes, maximal jedoch bis zu 8 m, überbaut werden darf.

Wie bereits unter Pkt. 5.1 ausgeführt, wird dieser Pflanzstreifen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier einen 3 m breiten Fuß- und Radweg einschließlich Straßenbegleitgrün herzustellen. Um die Baumreihe entlang der Hämmerstraße sowohl aus ökologischen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten weiterhin zu sichern, wird für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass entlang der Hämmerstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns standortgerechte, heimische Laubbäume der in den Festsetzungen angeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Näheres ist den Ausführungen unter Pkt. 5.1 zu entnehmen.

Die unter Pkt. 10.5. und 10.5.1 aufgeführten textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 205 werden damit im Rahmen der 1. Änderung ersatzlos gestrichen.

Die zur weiteren Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen innerhalb der Planstraßen A bis E sind ebenfalls weiterhin vorgesehen und werden daher im Rahmen der 1. Änderung in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Ebenso die als PF2 bezeichnete Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Breite von 5 m. Innerhalb dieser Fläche ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 eine Baumreihe mit einer anschließenden dreireihigen Strauchreihe anzupflanzen. Diese Festsetzungen bleiben im Rahmen der 1. Änderung unberührt und wurden lediglich sowohl in den zeichnerischen als auch textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.

5.5 Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ wurde die vorhandene Birkenreihe entlang der Planstraße D (Am Riekenbrauck) als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Zur Sicherung der Gehölze, die aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung einen wichtigen Beitrag für ein attraktives und hochwertiges Gewerbegebiet leisten, wurde zudem überlagernd eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Um dennoch flexible Erschließungsmöglichkeiten zu ermöglichen, erfolgt die Regelung, dass der Gehölzstreifen zu maximal 25 % der Breite des Grundstücks durch Zugänge oder Zufahrten überbaut werden darf, höchstens jedoch bis zu 8 m. Diese Festsetzung bleibt im Rahmen der 1. Änderung unberührt und wurde lediglich sowohl in den zeichnerischen als auch textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gem. § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die vorstehend erläuterte Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu

dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 205 den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln. Nachfolgend werden daher die möglichen Umweltauswirkungen abgeprüft, die jeweilige Betroffenheit betrachtet, der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert sowie der Ausgleich dargestellt.

6.1 Übersicht Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird tabellarisch eine Abschätzung gegeben, welche Umweltbelange von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 betroffen sein könnten und damit im Weiteren näher zu betrachten sind:

Schutzgut / Schutzgegenstand	**Mögliche Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“**	**Mögliche Betroffenheit**	
		Ja	**Nein**
Gesundheit der Bevölkerung	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Geologie	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Boden	Zusätzliche Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen.	X	
Altlastenverdacht, Verdacht auf Kampfmittel	Ein Altlasten- sowie Kampfmittelverdacht liegt nicht vor.		X
Sonstige Umweltrisiken	Auswirkungen auf sonstige Umweltrisiken, wie Erdbebengefahr, Unfälle und Hochwasser sind nicht erkennbar.		X
Oberflächengewässer	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Grundwasser	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Wasserschutzzonen	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Überschwemmungsgebiete	Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.		X
Klima	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Lufthygiene	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Immissionen	Auswirkungen (Lärm und Licht) werden geprüft.		X
Abfälle und Abwässer	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Europäische Schutzgebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete)	Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete sind nicht erkennbar.		X
Naturschutzgebiete	Auswirkungen auf NSG sind nicht erkennbar.		X
Landschaftsschutzgebiete	Vorhaben liegt nicht im LSG „Märkischer Kreis“.		X

Schutzgut / Schutzgegenstand	Mögliche Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“	Mögliche Betroffenheit	
		Ja	Nein
Besonders geschützte Biotope	Besonders geschützte Biotope sind nicht ausgewiesen.		X
Natur und Landschaft	Eingriffe in Natur und Landschaft finden statt und müssen ausgeglichen werden.	X	
Artenschutz	Eine Artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig.		X
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.		X
Waldnutzung	Waldumwandlungsgenehmigung ist nicht notwendig.		X
Naherholung	Auswirkungen auf die Naherholung sind nicht erkennbar.		X
Kulturdenkmale / Kulturgüter	Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht erkennbar.		X

Tabelle 1: Übersicht über die von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 betroffenen Umweltbelange

Anhand von Tabelle 1 wird deutlich, dass sich die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ im Wesentlichen durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen auf bisher unversiegelten Flächen ergeben. So führt die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Entwurfsplanung des Ingenieurbüros zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.366 m² bisher als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Flächen. Durch den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Hämmerstraße wird zudem eine Fläche von ca. 3.240 m² versiegelt.

Entlang der Hämmerstraße stehen im Bereich der langgestreckten Stellplatzanlage für Lastkraftwagen (auf ca. 170 m Länge) auch noch einzelne Laubbäume, die im Zuge der Verkehrsplanung aus verschiedenen Gründen beseitigt bzw. umgepflanzt werden müssen. So würden die Bäume einerseits zu nah an dem geplanten Fuß- und Radweg stehen, wodurch eine erhöhte Unfallgefahr resultiert (erwarteter Radverkehr = E-Bike = erhöhte Geschwindigkeiten = erhöhte Unfallgefahr). Andererseits handelt es sich bei den Laubbäumen um Buchen, die bei der Landesgartenschau in Hemer ausgestellt wurden und als typische Waldbäume für diesen Standort eher ungeeignet sind. So sind sie trockenheitsanfällig, vertragen keine Bodenverdichtung, benötigen eine große Baumscheibe mit mindestens 4 m x 4 m, sind Flachwurzler und würden auf Dauer zu Schäden im neuen Geh- und Radweg führen. Ferner ist ein Asphaltieren in unmittelbarer Nähe aufgrund ihrer Hitzeempfindlichkeit problematisch. Gemäß Bebauungsplan wird zudem eine Baumreihe angestrebt, die ein einheitliches Bild ergibt. Vor diesem Hintergrund sollen auf ganzer Länge beispielsweise Linden gepflanzt werden, um eine einheitliche und ökologisch wertvolle Gehölzstruktur herzustellen. Zwei Bu-

chen wurden bereits in den vergangenen Monaten erfolgreich umgepflanzt, so dass ein Versetzen der übrigen Buchen ebenfalls erfolgen kann.

6.2 Eingriffsprüfung

Die für die Eingriffsbilanzierung grundlegende Biotopbewertung wird in Anlehnung an die Arbeitshilfe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) vorgenommen. Die Biotopbewertung erfolgt analog zum Umweltbericht, der im Zuge des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Märkischen Kreis abgestimmt wurde.

Grundlage dieses Verfahrens ist eine Gegenüberstellung des Wertes des Plangebietes vor und nach der Realisierung der Bebauungsplanung. Im Rahmen der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die gesamte Änderungsfläche, d.h. der heutige Bestand und die geplanten Festsetzungen des 1. Änderungsverfahrens bilanziert. Dazu ist zunächst die Bestandssituation (bisher geplante Biotoptypenstruktur) zu berücksichtigen. Dabei werden für die Eingriffsermittlung die vorhandenen Biotoptypen erfasst und deren Flächengrößen und aktueller Biotopwert ermittelt. Die Multiplikation von Größe und Wert führt zum Biotopflächenwert und die Summation aller Biotopflächenwerte zum Gesamtflächenwert als Ausdruck des derzeitig bestehenden Ausgangswertes des Plangebietes.

Die Flächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden, wurden bisher entsprechend der nachfolgenden Tabelle 2 bewertet (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“, S. 69, Tabelle 14):

Bestehende Planung des Bebauungsplans Nr. 205	**Fläche *[m²]***	***x* Biotopwert = Flächenwert**	
Verkehrsfläche (Versiegelung)	20.375	0	0
Straßenbegleitgrün (25 Straßenbäume)	625	3	1.850
Straßenbegleitgrün (Birkenreihe)	920	4	3.680
Straßenbegleitgrün	1.380	2	2.760
Gewerbefläche, Pflanzgebot Hämmerstraße	5.400	4	21.600
Gewerbefläche, Gebäude + Versiegelung	1.092	0	0
Gewerbefläche, unversiegelt (Lagerfläche)	137	1	137
Gewerbefläche, unversiegelt (begrünt)	137	2	274
Gewerbefläche (Bereich Flächentausch)	2.306	0	0
Summe	*32.372*		***30.301***

Tabelle 2: Auszug aus der Biotopbewertung zum Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“

Die derzeit rechtskräftige Planung hat im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 einen Flächenwert von 30.301 Ökopunkten.

Wie die nachfolgende Tabelle 3 zeigt, ergibt die Biotopbewertung für die geplanten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ einen Flächenwert von insgesamt 16.930 Ökopunkten:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205	**Fläche *[m²]***	***x* Biotopwert = Flächenwert**	
Verkehrsfläche (Versiegelung)	24.981	0	0
Straßenbegleitgrün (25 Straßenbäume)	625	3	1.850
Straßenbegleitgrün (Birkenreihe)	920	4	3.680
Straßenbegleitgrün	1.380	2	2.760
Straßenbegleitgrün, Hämmerstraße	2.160	4	8.640
Gewerbefläche (Bereich Flächentausch)	2.306	0	0
Summe	*30.066*		***16.930***

Tabelle 3: Biotopbewertung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“

Bei Abzug des Biotopwertes der Bebauungsplanänderung von dem des planungsrechtlichen Bestandes verbleibt als auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft ein Gegenwert von (30.301 Ökopunkte – 16.930 Ökopunkte =) **13.371 Ökopunkten**, die aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen werden sollen.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ ist entlang der Hämmerstraße eine 5 m breite private Grünfläche vorgesehen, die mit einem Pflanzgebot überlagert ist und Baumanpflanzungen im Abstand von 15 m vorsieht. Dieser Pflanzstreifen wird im Rahmen der 1. Änderung nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier einen 3 m breiten Fuß- und Radweg einschließlich Straßenbegleitgrün herzustellen. Um die Baumreihe entlang der Hämmerstraße sowohl aus ökologischen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten weiterhin zu sichern, wird für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass entlang der Hämmerstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Der Regelabstand zwischen den Bäumen beträgt auch hier 15 m. Ausnahmen sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen möglich. Der Abstand zwischen zwei Bäumen sollte jedoch möglichst nicht mehr als 20 m betragen. Der genaue Standort der Bäume wird im Zuge der Verkehrsplanung festgelegt, je nach Lage der Zufahrten und Straßeneinmündungen. Damit ist eine flexible Planung der privaten Grundstückszufahrten möglich.

Nach diesen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibt dennoch ein Defizit von 13.371 Ökopunkten. Die Stadt Menden (Sauerland) führt ein Ökokonto, in dem bereits umgesetzte und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen „eingebucht“ sind. Das Defizit von 13.371 Ökopunkten soll demnach auf der Fläche „Abtissenkamp“ ausgeglichen werden. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Märkischen Kreis abgestimmte Ausgleichsfläche „Abtissenkamp“ (Ökokonto der Stadt Menden, Eigentümer: Stadt Menden) liegt nord-/nordöstlich der Mendener Kläranlage in den Gemarkungen Bösperde/Schwitten. Im Regionalplan ist der Bereich zum Schutz der Landschaft, Grundwasser- und Gewässerschutz sowie als Regionaler Grünzug (Ruhraue) dargestellt. Ferner liegen die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“.

Ein Ausgleich auf der Fläche „Abtissenkamp“ erfolgte bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanverfahrens Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“, so dass detailliertere Angaben

zur Fläche und zu den Maßnahmen dem Umweltbericht (Seite 93, Kapitel 5.3.3) zu entnehmen sind.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist zu überprüfen, ob und inwieweit schützenswerte, planungsrelevante Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dem Planvorhaben betroffen sein werden. Die „Artenschutzrechtliche Prüfung“, nachfolgend ASP genannt, dient der Überprüfung, ob für die im Einwirkungsbereich des Änderungsvorhabens vorkommenden „planungsrelevanten Arten“ der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion der Lebensstätten gesichert wird.

In der eingangs erläuterten Bebauungsplanänderung wird eine noch nicht umgesetzte Planung ergänzt bzw. neu überplant. Durch den kleinräumigen Wandel von geplanter Gewerbefläche in Verkehrsfläche sowie durch den Fuß- und Radweg entlang der Hämmerstraße lässt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit erkennen, die nicht bereits durch die festgesetzten Maßnahmen im Ursprungsbebauungsplanverfahren Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ abgedeckt ist (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 205, Kapitel 5).

7. PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Zur Verwirklichung der unter Punkt 1.2 genannten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen erkennbar, da es sich lediglich um eine geringfügige Nachsteuerung von Festsetzungen handelt, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des Plangebietes geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung bleiben unangetastet.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MITTELSTAND

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 sind weiterhin positive Auswirkungen auf den Mittelstand zu erwarten. So erfährt das Gebiet durch die Errichtung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Hämmerstraße eine deutlich erkennbare städtebauliche Aufwertung, die sich wiederum vorteilhaft auf den Standort der sich zukünftig ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe auswirkt. Durch die Nachsteuerung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke und damit der mittelständischen Betriebe optimiert.

9. BODENORDNUNG

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB - 4. Teil - sind voraussichtlich nicht erforderlich. Der für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Grundbesitz liegt in städtischer Hand bzw. wird durch einen Flächentausch ermöglicht. Für den Fall, dass bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage. Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Enteignung im Sinne des BauGB - 5. Teil - soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn eine gütliche Einigung nicht zu erreichen ist.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Flurstücke 553, 604 und teils 528 der Flur 4, Gemarkung Bösperde, unmittelbar entlang der Hämmerstraße, befinden sich gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Halingen“ der Gelsenwasser AG in Fröndenberg/Menden vom 24. März 1984 in der Wasserschutzzone III. Damit verbundene Auflagen für einzelne Vorhaben werden in den konkreten Genehmigungsverfahren gesondert erteilt. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme mit Kennzeichnung der Flurstücke wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. HINWEISE

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ treten die bislang für den Geltungsbereich rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ außer Kraft.

Die übrigen Hinweise, die im Ursprungsbauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ aufgeführt sind, finden auch im Rahmen der 1. Änderung weiterhin Anwendung. Es wird daher darauf verzichtet, diese hier nochmals aufzuführen.

12. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ entsteht für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von insgesamt 13.371 Ökopunkten. Dieser Bedarf wird über das Ökokonto der Stadt Menden (Sauerland) auf der Fläche „Abtissenkamp“ abgedeckt (siehe Ausführungen unter Pkt. 6.3). Die Personal- und Sachkosten erhöhen sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Der Bebauungsplan wird mit dem vorhandenen Personalbestand geändert.

13. FLÄCHENBILANZ

Die unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sich bezüglich ihrer Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ - 1. Änderung		**Flächengröße in m²**
Industriegebiet (GI 500)		**3.828,96**
Öffentliche Verkehrsfläche		**28.542,74**
davon:	Fahrbahnfläche	18.013,72
	Fuß- und Radweg	6.733,30
	Straßenbegleitgrün	3.795,72
GESAMT		**32.372,00**

Menden (Sauerland) im August 2021

gez. Dr. Roland Schröder
(Bürgermeister)