

Stadt Menden



Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 125 / I
Bereich: Hämmer, Lindort, Dombrüche

Entwurf

Mai 2019

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. ÄNDERUNGSVERFAHREN	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	3
5. INHALT DER PLANÄNDERUNG	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
6. ERSCHLIEßUNG	6
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	6
8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MITTELSTAND	6
9. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	7
10. SONSTIGE HINWEISE	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Unternehmen BEGA Gantenbrink-Leuchten KG hat seinen Produktions- und Verwaltungsstandort im Nordwesten des Stadtgebiets von Menden südlich der Provinzialstraße / Bundesstraße 515. Das international tätige Unternehmen ist an diesem Standort seit vielen Jahrzehnten ansässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Standortes erfolgte durch die damals noch selbstständige Gemeinde Halingen mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr.1 „für das Industriegebiet südlich des Hämmerweges“ sowie Nr. 2 „zur Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Hämmerweges“. Die Bebauungspläne sind in 1968 und 1970 in Kraft getreten.



Abb. 1 Bestandssituation Standort BEGA Gantenbrink-Leuchten KG (Luftbild: Geobasis NRW 2018)

Im Zuge der weiteren Unternehmensentwicklung ist nunmehr eine Erweiterung des zur Provinzialstraße hin ausgerichteten Verwaltungsgebäudes geplant. Bei den Planungsüberlegungen wurden zwei Varianten untersucht. Die Variante A sieht einen dem heutigen dreigeschossigen Verwaltungsgebäude zur Provinzialstraße nach Norden hin vorgelagerten eingeschossigen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 2.700 m² vor. Die Planungsvariante B sieht eine Erweiterung in östliche Richtung mit einem dreigeschossigen Baukörper auf einer Grundfläche von ca. 1.320 m² vor. In der Bewertung beider Varianten wird der Variante B der Vorzug eingeräumt. Dies auch unter dem planungsrechtlichen Aspekt, dass die Baufläche der Variante A nicht im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und auch nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt.

Für die geplante Erweiterung in östliche Richtung hingegen bestehen die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, da die vorgesehene Erweiterungsfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 / I Bereich Hämmer, Lindort, Dombrüche liegt. Dieser setzt für den relevanten Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Die geplante Erweiterung ist somit im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung realisierungsfähig.

Der Änderungsbedarf ergibt sich aus der Tatsache, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 1 und des Bebauungsplanes Nr. 125 / I nicht aneinander grenzen, sich somit eine nicht überbaubare Lücke zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten baulichen Erweiterung ergibt. Ziel der Planänderung ist somit die Erweiterung der überbaubaren

Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 125 / I in westliche Richtung bis zur Bestandsbebauung.

2. Änderungsverfahren

Mit der vorstehend dargelegten Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB sind gegeben:

- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkt 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 BImSchG.

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zeitgleich zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und der Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 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.

Der Beschluss zur 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I wurde am durch den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen gefasst und am im Amtsblatt des Märkischen Kreises ortsüblich bekanntgemacht. In gleicher Sitzung beschloss der Ausschuss gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und fasste den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung und Beteiligung fand im Zeitraum bis einschließlich statt. Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 I in seiner Sitzung am Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung am ist die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 I rechtsgültig.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I umfasst die Flurstücke 247 (tlw), 248, 250, 299 (tlw.) und 362 (tlw) der Flur 6, Gemarkung Halingen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Provinzialstraße / B 515 begrenzt. Im Westen bildet der Gebäudekomplex der Produktionshallen der Firma BEGA und des Verwaltungsgebäudes die Begrenzung. Nach Süden und Südosten ergeben sich keine topographisch im Gelände ablesbaren Begrenzungselemente. Die Abgrenzung orientiert sich hier an den im rechtswirksamen Bebauungsplan 125 / I festgesetzten Baugrenzen des nördlichen Baufeldes.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im westlichen Randbereich zwischen einer vorhandenen Feuerwehrumfahrt und Produktionshallen sowie Verwaltungstrakt befinden sich Baumbestände. Neben Nadelgehölzen (Kiefer) auch Eichen, Erle und Birke. Im Südosten außerhalb des Änderungsbereichs verläuft ein gewässerführender Graben mit begleitender Gehölzvegetation.

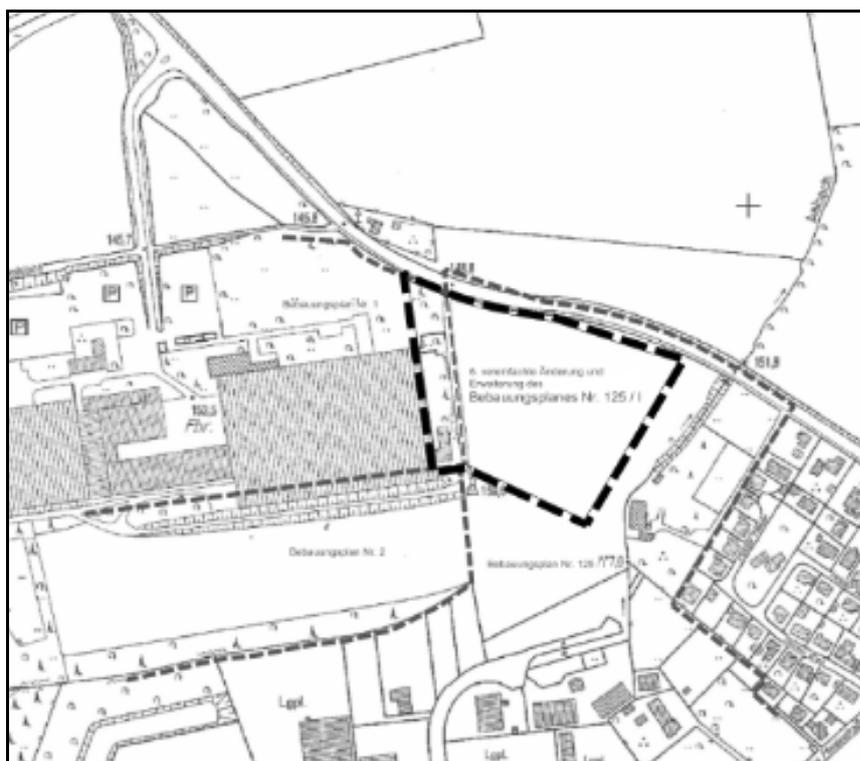


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Nach den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bleibt von der Planänderung grundsätzlich unberührt. Die Festsetzung GE 100 im Bebauungsplan 125 / I bezieht sich auf die unzulässigen Anlagen und Betriebsarten nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW. Die Festsetzung bezieht sich hierbei auf die Abstandsliste in der Fassung von 1982. Zwischenzeitlich wurde die Abstandsliste mehrfach novelliert. Dementsprechend wird die diesbezügliche Festsetzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens an die gültige Abstandsliste NRW 2007 angepasst. Im Bebauungsplan 125 / I werden die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII als unzulässig festgesetzt (unzulässig Anlagen und Betriebe der Abstandszonen 200 – 1.500 m). Die gültige Abstandsliste 2007 wurde um eine Abstandsklasse gekürzt (Wegfall der früheren Abstandsklasse II = 1.200 m). In der 6. Vereinfachten Änderung werden nunmehr die Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 als unzulässig festgesetzt. Es bleiben somit weiterhin Anlagen und Betriebe der Abstandszonen 200 – 1.500 m unzulässig.

Der Bebauungsplan 125 / I setzt weiterhin fest, dass gem. § 31 BauGB die Betriebsarten 137 (Maschinenfabriken ohne Härtereien), 138 (Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und –anhängern), 139 (Autowaschstraßen), 141 (Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen ohne Gießereien), 143 (Anlagen zur Herstellung von Möbeln), 156 (Zimmereien) und 157 (Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung) der Abstandsliste 1982 ausnahmsweise zulässig sind, sofern die Einhaltung des Immissionsschutzes sichergestellt werden kann.

In der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung erfolgt eine Vereinfachung der Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird nunmehr festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zulässig sind, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Eine weitere Anpassung im Rahmen der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung erfolgt im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Der Bebauungsplan 125 / I enthält die Festsetzung, dass „Geschäftsgebäude (mit oder ohne Einzelhandelsbetriebe) sowie Einzelhandels-, Handels- und Gewerbebetriebe des Nahrungs- und Genußmittelbereichs (Lebensmittelbranche)“ unzulässig sind. Hier erfolgt nunmehr die

Präzisierung unter Bezug auf die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Menden, welches als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Es werden sowohl die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente als auch die nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente im Plangebiet der 6. Vereinfachten Änderung ausgeschlossen. Die einzelhandelsrelevanten Nutzungen sollen sich auf die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Versorgungsbereiche konzentrieren.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 / I sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung aufgehoben. Wenngleich die Bewohner betriebsbezogener Wohnungen in Gewerbegebieten grundsätzlich die üblichen im Gewerbegebiet auftretenden Störungen hinzunehmen haben, birgt die Wohnnutzung in Gewerbegebieten einen möglichen Konflikt. Dies beispielsweise bei Nachbetrieb eines benachbarten Gewerbebetriebs.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO bleibt im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ von der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung unberührt.

Eine Präzisierung der Festsetzung erfolgt hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan 125 / I setzt eine zulässige Traufhöhe von 7,50 m fest. Allerdings fehlt eine verbindliche Angabe der Bezugshöhe, so dass es dieser Festsetzung an einer hinreichenden Bestimmtheit mangelt. Es wird nunmehr eine absolute Höhe von 168,00 m über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Das Gelände im Änderungsbereich steigt von Nord nach Süd von ca. 152 m ü. NHN auf ca. 158 m ü. NHN an. Die Oberkante des Daches der Produktionshalle der Firma BEGA hat eine Höhe von 163,54 m ü. NHN. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe erlaubt somit einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für künftige bauliche Entwicklungen im Änderungsbereich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan 125 / I festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden im südlichen, östlichen und nördlichen Abschnitt des Plangebiets unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Primäres Ziel der 6. Vereinfachten Änderung und Erweiterung ist das Schließen der „Lücke“ zwischen den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 125 / I. Dementsprechend wird die Baugrenze im Westen nunmehr bis an das Bestandsgebäude der Firma BEGA herangeführt, so dass eine zusammenhängend überbaubare Grund-

stücksfläche zwischen der Bestandsbebauung und dem Erweiterungsbereich im Osten entsteht.

6. Erschließung

Der Bebauungsplan 125 / I setzt entlang der B 515 ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Diese Festsetzung bleibt von der Änderung unberührt und wird entsprechend übernommen. Dies gilt auch für den von der Bebauung freizuhaltenden Streifen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Tiefe von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 515.

Östlich des Betriebs- und Verwaltungsgebäudes der Firma BEGA befindet sich eine Feuerwehru- und -umfahrt. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung des Verwaltungsgebäudes muss diese Zu- und Umfahrt ggf. verlegt werden. Dies ist mit dem vorbeugenden Brandschutz im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen.

7. Belange des Umweltschutzes

Es ist nicht erkennbar, dass mit den vorstehend dargelegten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 / I umweltrelevante Belange berührt werden, da weder die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung noch zu den überbaubaren Grundstücksflächen die Grundzüge des bestehenden Planungsrechts verändern.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Im Zuge der eingangs dargelegten Planungsabsicht, das Verwaltungsgebäude der Firma BEGA in östliche Richtung zu erweitern, kann es zur Rodung vorhandener Baumbestände kommen. Zum Schutz von in Baumhöhlen brütenden Vögeln ist daher eine Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. – 28.02. eines Jahres zulässig.

8. Auswirkungen auf den Mittelstand

Die Planänderung kommt der mittelständischen Wirtschaft der Stadt Menden zugute. Das am Standort ansässige Unternehmen BEGA Gantenbrink Leuchten KG ist ein seit über 70 Jahren in Menden ansässiges Industrieunternehmen, welches sich aus einer kleinen handwerklichen Produktionsstätte zu einem namhaften und weltweit agierenden Unternehmen kontinuierlich entwickelt hat. Das Unternehmen leistet somit auch einen bedeutenden Beitrag zur Stabilität des lokalen und regionalen Arbeitsmarktes. Die dargelegte 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I verschafft dem Unternehmen die Voraussetzungen für die erforderlichen baulichen Erweiterungen in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den bestehenden Werksanlagen.

9. Finanzielle Auswirkungen

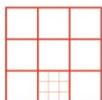
Durch die 6. Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I entstehen der Stadt Menden keine Kosten. Bei ihr verbleiben lediglich die Personalkosten, welche für die hoheitlichen Aufgaben aufzubringen sind.

10. Sonstige Hinweise

In den Bebauungsplan sind die nachfolgenden Hinweise aufgenommen worden:

- **Bodendenkmalpflege:** Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen archäologisch relevanter Verdachtsbereiche vor. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden archäologisch relevante Bodenfunde angetroffen werden. Es erfolgt daher der Hinweis, dass bei entsprechendem Verdacht auf Bodenfunde die Stadt Menden als Untere Denkmalbehörde sowie der LWL – Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen ist.
- **Bodenschutz:** Zum Schutz des Mutterbodens erfolgt gem. § 202 BauGB der Hinweis, dass dieser bei Baumaßnahmen zu schützen ist und ausgehobener Mutterboden möglichst im Bereich des Plangebiets einer geeigneten Wiederverwertung zugeführt werden soll.
- **Artenschutz:** um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) zulässig. Darüber hinaus sind im Zeitraum 1. März bis 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte unzulässig. Bei Abweichung von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.
- **Kampfmittel:** es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden Kampfmittel angetroffen werden. Bei entsprechenden Verdachtsmomenten sind die Arbeiten daher umgehend einzustellen und die Stadt Menden als Ordnungsbehörde sowie Polizei oder Feuerwehr zu verständigen.
- **Einsehbarkeit von Vorschriften:** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Abstandsliste zum Abstandserlass) können im Rathaus der Stadt Menden, Abteilung Planung und Bauordnung während der Dienststunden eingesehen werden.

Dortmund, 16.05.2019



Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de