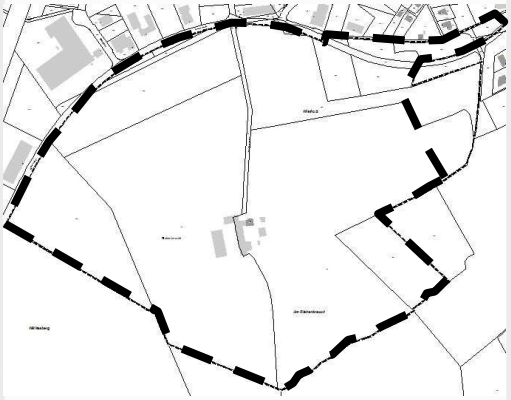
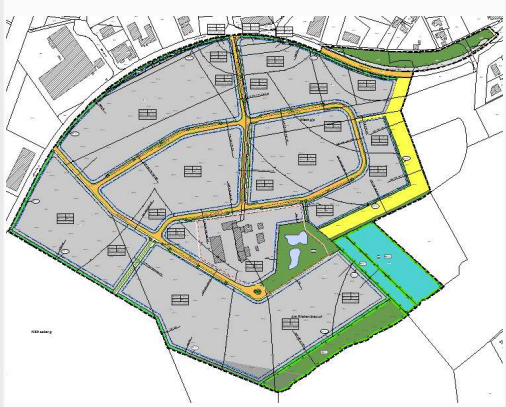
menden
sauerland





Bebauungsplan Nr. 205
„Gewerbegebiet Hämmer II“

Begründung

Januar | 2019

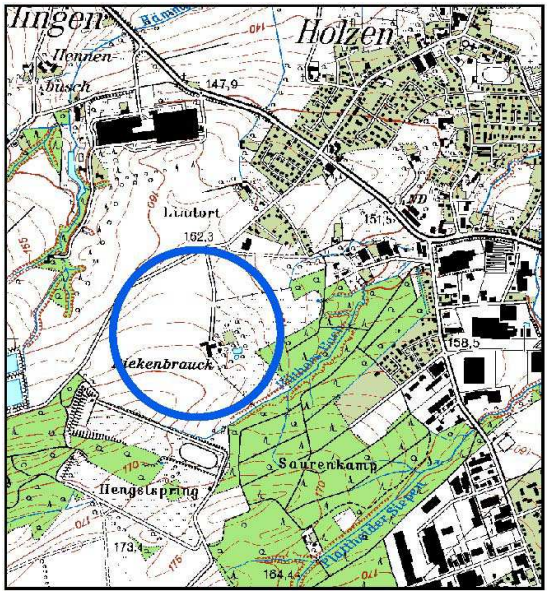
Inhaltsverzeichnis **2**

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
2 Aktueller Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen 4
3 Standortwahl/ Standortentscheidung 8
4 Räumlicher Geltungsbereich 10
4.1 Abgrenzung 10
4.2 Beschreibung des Gebietes 11
5 Vorgaben anderer räumlicher Planungen 12
5.1 Regionalplan 12
5.2 Flächennutzungsplan 13
5.3 Durchführungsplan Nr. 1 C-D der ehem. Gemeinde Bösperde 15
5.4 Angrenzende Bebauungspläne 15
5.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte 16
5.5.1 Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“ 16
5.5.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) 17
5.6 Landschaftsschutzverordnung 18
6 Aufstellungsverfahren 19
7 Städtebauliche Planungskonzeption 19
8 Planinhalt und Festsetzungen 20
8.1 Art der baulichen Nutzung 20
8.1.1 Gewerbegebiet 20
8.1.2 Industriegebiet 25
8.2 Maß der baulichen Nutzung 29
8.2.1 Gewerbegebiet 29
8.2.2 Industriegebiet 30
8.3 Bauweise 31
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 31
8.5 Verkehrsflächen 32
8.6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser 33
8.7 Öffentliche Grünflächen 34
8.8 Private Grünflächen 35
8.9 Fläche für Wald 35
8.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 35
8.11 Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft (MF1 bis MF3) 36
8.12 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (PF1, PF2, Straßenbäume) 37
8.13 Erhaltung von Gehölzen 39

8.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 39
9 Umweltprüfung 40
10 Klimaschutz 40
11 Verkehr 41
11.1 Äußere Erschließung 41
11.2 Innere Erschließung 42
11.3 ÖPNV 43
12 Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm) 43
12.1 Gewerbelärm 43
12.2 Verkehrslärm 47
13 Abstand zum Wald 48
14 Denkmalschutz/Bodenkulturgüter 49
15 Niederschlagswasserbeseitigung 51
16 Hochwasserschutz 54
17 Ver- und Entsorgung 56
17.1 Versorgung 56
17.2 Abfallentsorgung 56
17.3 Schmutzwasserentsorgung 56
18 Nachrichtliche Übernahmen 57
18.1 Wasserschutzgebiet 57
18.2 Landschaftsschutzgebiet 57
18.3 Richtfunkstrecke 58
18.4 Umgrenzung einer Fläche mit vermuteten Bodendenkmälern 58
19 Hinweise 58
19.1 Bodendenkmale 58
19.2 Bodenschutz 58
19.3 Waldabstand 59
19.4 Artenschutz 59
19.5 Kampfmittel 60
19.6 Einsichtnahme in technische Regelwerke 60
19.7 Richtfunk 60
19.8 Inkrafttreten 60
20 Auswirkungen auf den Mittelstand 60
21 Seveso III-Richtlinie 61
22 Bodenordnung 61
23 Kosten des Planverfahrens 62
24 Flächenbilanz 62

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund der stetig abnehmenden Reserven an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Menden (Sauerland) soll die Entwicklung des Gewerbegebietes Hämmer II eingeleitet werden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche mit einer Größe von gut 38 ha.
Durch die nahezu abgeschlossene Vermarktung des Gewerbegebiets Hämmer I auf der nördlichen Seite der Hämmerstraße ist ein Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen entstanden. Erste Betriebe mussten aufgrund fehlender Flächen bereits abgewiesen werden. Dabei sind insbesondere als Industriegebiet festgesetzte Flächen im Stadtgebiet nicht ausreichend vorhanden. Es besteht Bedarf an großen zusammenhängenden Bereichen, in denen flächenintensive Industriebetriebe ohne wesentliche Einschränkungen zugelassen werden können. Die Nachfrage solcher Betriebe, die eine Neuansiedlung am Standort Menden planen, könnte somit befriedigt werden. Um sowohl einheimischen als auch auswärtigen Interessenten weiterhin Gewerbeflächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können, soll nun eine Entwicklung südlich der Hämmerstraße eingeleitet werden (siehe Kapitel 2 Aktueller Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen). Der erste Schritt hierzu war die Erstellung der Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“, die der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung am 4. Februar 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.



Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ wird der gesamte durch die Rahmenplanung abgedeckte Bereich überplant. Er dient damit dem Zweck, die Entwicklung größerer, zusammenhängender Gewerbe- und Industrieflächen vorzubereiten, die einer möglichst effektiven Nutzung des Schwerpunktgewerbegebiets Bösperde dienen. Die äußere Erschließung im Hinblick auf den Straßenverkehr ist durch die Hämmerstraße im Norden des Geltungsbereiches bereits gesichert. Daraus ergibt sich das Ziel, die benötigten Gewerbeflächen zügig an den Markt zu bringen und den Engpass zu beseitigen.

2 Aktueller Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen

Gemäß dem Ziel 6.3-1 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) haben die Gemeinden über die Bauleitplanung ein geeignetes Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Unter einem geeigneten Flächenangebot wird dabei gemäß dem LEP ein Angebot verstanden, das: 1. quantitativ ausreichend und qualitativ differenziert und damit bedarfsgerecht sowie gleichzeitig flächensparend ist, 2. Abstanderfordernisse erfüllt

sowie 3. unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse entwickelt worden ist.

Gemäß Ziel 10 des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg ist zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten komme hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu.

Die Gemeinden haben somit ein ausreichendes Kontingent an Gewerbegrundstücken bereitzuhalten, um ortsansässigen Betrieben bei Bedarf geeignete Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen anbieten zu können, um so Abwanderungen vorzubeugen, aber auch um ansiedlungswilligen Firmen ein Angebot an attraktiven Gewerbegrundstücken unterbreiten zu können. Je nach Standort und Lage sind die Flächen dabei für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant. Daher spielt neben der Quantität des Angebotes auch die Qualität von Gewerbestandorten eine zentrale Rolle, die im Rahmen der Flächenausweisung zu beachten ist (siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Märkischen Kreis: Seite 2).

Als bislang letztes Gewerbegebiet ohne konkreten Betriebsbezug wurde in Menden seit dem Jahr 2002 der im Bebauungsplan Nr. 125/I gelegene Bereich „Hämmer I“ erschlossen. Die insgesamt rund 16 ha große gewerblich nutzbare Fläche, die im öffentlichen Eigentum steht, wurde gemeinsam durch die WSG und die Stadt Menden in mehreren Abschnitten vermarktet. Inzwischen haben sich dort 36 Betriebe mit insgesamt 800 Beschäftigten angesiedelt. Allerdings sind derzeit nur noch wenige Restflächen (insgesamt 3 städtische Grundstücke) mit einer Größe von insgesamt rund 12.053 m² vorhanden, die gewerblichen Interessenten angeboten werden können.

Durch die demzufolge nunmehr nahezu abgeschlossene Vermarktung des Gewerbegebiets Hämmer I ist in Menden ein Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen entstanden. Erste Betriebe mussten aufgrund der fehlenden Flächen bereits abgewiesen werden. Dabei sind - entsprechend der kreisweiten Situation - insbesondere als Industriegebiet festgesetzte Flächen im Stadtgebiet nicht ausreichend vorhanden. So besteht ein Bedarf an großen, zusammenhängenden Bereichen, in denen auch flächenintensive Industriebetriebe ohne wesentliche Einschränkungen zugelassen werden können. Um sowohl einheimischen als auch auswärtigen Interessenten weiterhin Gewerbeflächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können, soll daher nun die gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes „Hämmer II“ südlich der Hämmerstraße eingeleitet werden.

Für eine positive Gewerbeflächenpolitik ist es weiterhin entscheidend, dass Gewerbegrundstücke kurzfristig verfügbar sind, um flexibel auf die oftmals kurzfristig geäußerten Standortanfragen von Unternehmen angemessen reagieren zu können. Angesichts unterschiedlicher Flächenbedarfe und Nutzungsanforderungen ist es dabei wichtig, einen ausreichend großen Handlungsspielraum zu haben, um Betrieben geeignete Flächenangebote unterbreiten zu

können. Die Gemeinden müssen auch vor diesem Hintergrund entsprechend in Vorleistung treten (siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Märkischen Kreis: Seite 2 u. 3).

Aktuelles Gewerbeflächenangebot in Menden

Der Stadt Menden (Sauerland) steht diesbezüglich kein Handlungsspielraum mehr zur Verfügung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen guten Überblick über den aktuellen Bestand an bestehenden Gewerbeflächenreserven im gesamten Stadtgebiet, differenziert im Hinblick auf das Entwicklungsstadium bzw. die Eigentumssituation:

Gewerbeflächenreserven der Stadt Menden (Sauerland)	in ha	es verbleiben in ha
Gewerbeflächenreserven insgesamt	116	116
- davon betriebsgebunden	27	=> 89
- davon Umplanungsflächen	24	=> 65
- davon nicht gewerblich nutzbar (z.B. Verkehrsflächen)	4	=> 61
- davon noch ohne Bebauungsplan	44	=> 17
- davon noch ohne Erschließung	6	=> 11
- davon in Privatbesitz	8	=> 3
- davon in öffentlichem Eigentum (erschlossen und verfügbar)	**3**	**=> 0**

Quelle: Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg und eigene Ermittlungen

Demzufolge stehen derzeit im gesamten Stadtgebiet nur noch ca. 3 ha bereits erschlossene und im öffentlichen Eigentum befindliche, gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung, die kurzfristig verfügbar sind. Der größte Teil mit einer Gesamtfläche von 12.053 m² befindet sich hierbei im Gewerbegebiet „Hämmer I“, ist aber nicht mehr zusammenhängend verfügbar. Die größte Teilfläche beträgt hier nur noch rund 8.200 m², so dass bereits für Ansiedlungen mittlerer Größe kein Spielraum mehr zur Verfügung steht.

Auch die rund 8 ha großen Flächen, die bereits erschlossen sind und sich im Privatbesitz befinden, teilen sich auf insgesamt sieben Teilflächen auf. Solche Flächen stehen dem freien Grundstücksmarkt aus verschiedenen Gründen jedoch oft nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung und können dementsprechend nicht aktiviert werden. Im Folgenden werden die häufigsten Gründe aufgeführt, die in der Vergangenheit eine Vermarktung erschwert oder sogar verhindert haben. Sie entstammen den zahlreichen Gesprächen, die die WSG in den vergangenen 20 Jahren mit vielen Eigentümern von gewerblich nutzbaren Grundstücken in Menden geführt hat:

- Der Eigentümer möchte nur an ein Unternehmen veräußern, welches seinen Betrieb in keiner Weise beeinträchtigt (z. B. Lärmbeeinträchtigung, Luftverschmutzung, Optik der Betriebsgebäude, Betriebsimage).
- Der Eigentümer verlangt einen zu hohen Grundstückspreis im Vergleich zum ortsüblichen und angemessenen Preis. Dieses hat oft seine Ursache darin, dass vor vielen Jahren, als ein Gewerbeflächenengpass in Menden herrschte, Unternehmer Grundstücke

zum überhöhten Preis gekauft haben und auch diesen jetzt erzielen möchten, um keinen Verlust zu machen.

- Der Eigentümer erhofft sich eine höherwertigere Nutzung (z.B. Wohnbebauung) im Vergleich zur gewerblichen Nutzung, da dadurch ein wesentlich höherer Preis erzielt werden könnte.
- Der Eigentümer möchte ein Grundstück zurzeit nicht vermarkten, da dieser auf eine Preissteigerung wartet und somit zu einem späteren Zeitpunkt einen höheren Erlös erzielen könnte.
- Oft interessieren sich Unternehmer nur für Grundstücke an vielbefahrenen Straßen, um die direkte Werbemöglichkeit zu nutzen. Versteckt liegende Grundstücke sind somit uninteressant.
- Gesucht werden bevorzugt Grundstücksgrößen von ca. 2.000 bis 3.000 m². Eigentümer größerer Flächen müssten zunächst einen Entwicklungsvorschlag für eine Parzellierung entwerfen und die Flächen dann stückweise anbieten, was in der Regel unbeliebt ist und dann nicht geschieht.
- Die planungsrechtliche Ausweisung kann ebenfalls von Nachteil sein, wenn z.B. das Gewerbegebiet mit Einschränkungen verbunden ist, weil mögliche Erwerber entweder ihr Unternehmen dort nicht betrieben können oder im Fall einer späteren Weitervermarktung Verkaufsprobleme befürchten. Somit wird in der Regel eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit möglichst wenig Einschränkungen bzw. besser noch als Industriegebiet bevorzugt.

Vor diesem Hintergrund sind die privaten Flächen häufig nicht aktivierbar. Darüber hinaus liegen die erschlossenen Flächen alle in einer stadträumlichen Lage, die eine Rückabwicklung des Planungsrechts als nicht sinnvoll erscheinen lässt. Sie sind städtebaulich in ihre Umgebung integriert, so dass eine Rückabwicklung keinen Gewinn für den Schutz des Freiraums darstellen würde.

<u>Nachfrage nach gewerblichen und industriell nutzbaren Flächen in Menden/ vorliegende Bedarfsprognosen aus dem kreisweiten Gewerbeflächenkonzept und der Bezirksregierung Arnsberg</u>

Aufgrund des dargelegten Flächenengpasses in Bezug auf das Gewerbe- und Industrieflächenangebot mussten bereits mehrere Anfragen von Unternehmen nach geeigneten Erweiterungs-, Verlagerungsflächen oder nach Flächen für eine Neuansiedlung seitens der Stadt Menden (Sauerland) abgewiesen werden.

Neben diesen Anfragen liegen für das Stadtgebiet ferner folgende Zahlen für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Menden vor. Es handelt sich hierbei um die im Rahmen des kreisweiten Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts des Stadt- und Regionalplanungsbüros Dr. Jansen sowie durch die Bezirksregierung Arnsberg ermittelten Bedarfszahlen:

1) Bedarf gemäß dem Gewerbeflächenkonzept des Märkischen Kreises: 52 ha. Davon 25 ha für Gewerbe und 27 ha für Industrie (siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Märkischen Kreis: Seite 35).

2) Bedarf gemäß den Berechnungen der Bezirksregierung: ca. 30 ha (gem. dem Abstimmungsergebnis mit der Bezirksregierung Arnsberg zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Hüingsen, westlich der Bahnlinie“ vom 20.07.2017).

Entsprechende Bedarfsprognosen sind insbesondere aufgrund möglicher unvorhersehbarer wirtschaftlicher Entwicklungen aber immer mit Unsicherheiten behaftet und daher nie als feste Größen zu betrachten. Angesichts der Tallage der Kommunen im Märkischen Kreis wird im kreisweiten Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ferner ein gewisser Zusatzbedarf für diese Kommunen festgestellt, der im Konzept nicht näher quantifiziert werden könne (siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Märkischen Kreis: Seite 33 und 36).

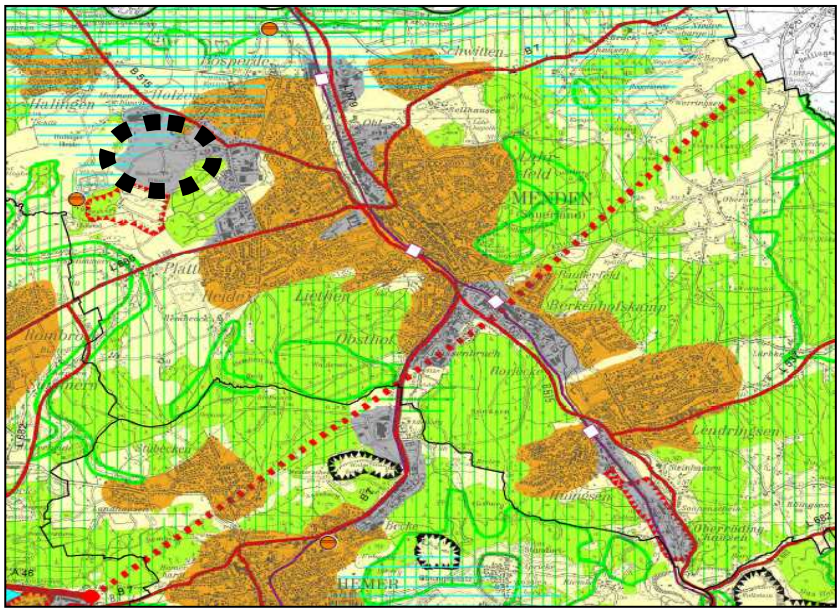
Fazit der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach gewerblich und industriell nutzbaren Bauflächen für das Mendener Stadtgebiet
Anhand der oben gemachten Aussagen lässt sich zusammenfassend festhalten, dass der konkreten Nachfragesituation an gewerblich bzw. industriell nutzbaren Bauflächen sowie den rechnerisch ermittelten Bedarfszahlen im gesamten Stadtgebiet kein ausreichendes Flächenangebot mehr gegenübersteht. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbegrundstücken in der hier geplanten Größenordnung von ca. 28 ha (davon ca. 7 ha Gewerbegebiets- und ca. 21 ha Industriegebietsflächen) in Menden ist somit gegeben.

3 Standortwahl/ Standortentscheidung

Als Standort für die mit dem B-Plan Nr. 205 insofern - wie in Kapitel 2 dargelegt - vorgesehene bedarfsgerechte Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten stellt dabei die Inanspruchnahme der Fläche „Hämmer II“ aus den nachstehenden Gründen die sinnvollste städtebauliche Standortalternative dar, um den ermittelten Bedarf an gewerblichen und industriellen Baufläche zu decken:

- Es handelt sich um die einzige größere zusammenhängende Entwicklungsfläche im Stadtgebiet, über die sich die bestehende Nachfrage decken ließe, die auch der Regionalplan bereits als Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB-Fläche) vorsieht (s. nachstehende Abbildung).
- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden wird der Bereich Hämmer II übereinstimmend mit den Inhalten des Regionalplans ebenfalls bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Sowohl auf Ebene der Regionalplanung als auch im Flächennutzungsplan erfolgt eine Flächenausweisung stets auf der Grundlage des ermittelten, langfristigen Flächenbedarfs, so dass hier bereits eine Bedarfsprüfung stattgefunden hat.
- Zudem erfolgt auf beiden Planungsebenen bereits eine grobe Überprüfung der Standorteignung für den vorgesehenen Nutzungszweck (siehe Textl. Festlegung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen: Seite 28).

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg



- Die besondere städtebauliche Eignung der Fläche für die gewerbliche und industrielle Nutzung ergibt sich insbesondere aufgrund den am Standort bereits vorhandenen Gewerbenutzungen, der vergleichsweise verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie vergleichsweise geringen Restriktionen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.
- Es handelt sich um einen Entwicklungsschwerpunkt, der gemäß Ziel 10 des Regionalplans eine besondere Funktion als Standort für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe übernimmt und seitens der Stadt Menden auf der Grundlage dieser Zielsetzung auch gestärkt werden soll (siehe Textl. Festlegung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen: Seite 29).
- Fast die gesamte Fläche steht der Stadt Menden zur Verfügung und kann von ihr dementsprechend zügig über das Instrument der Bauleitplanung aktiviert und im Anschluss auch vermarktet werden.

Um weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Situation Mendens zu schaffen, hat der Rat der Stadt Menden daher die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Ausweitung des Gewerbegebietes „Hämmer II“ beschlossen. Hierüber ergibt sich die Chance, auf die künftige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aus Menden und der umgebenden Region weiterhin bedarfs- und nutzungsgerecht reagieren zu können. Der besondere Vorteil wird aus Sicht der Stadt Menden zudem darin gesehen, dass hier künftig Gewerbegrundstücke für Unternehmen fast jeder Branche, sei es Industrie, Handwerk oder Großhandel, angeboten werden können. Die Attraktivität des Standortes zeigt sich dabei bereits sehr deutlich anhand der Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring. Hiernach wurden am nördlich angrenzenden Standort „Hämmer I“ in den letzten vier Jahren bereits insgesamt 14 Ge-

werbeflächenreserven mit einer Flächengröße von zusammen ca. 5 ha in Anspruch genommen.

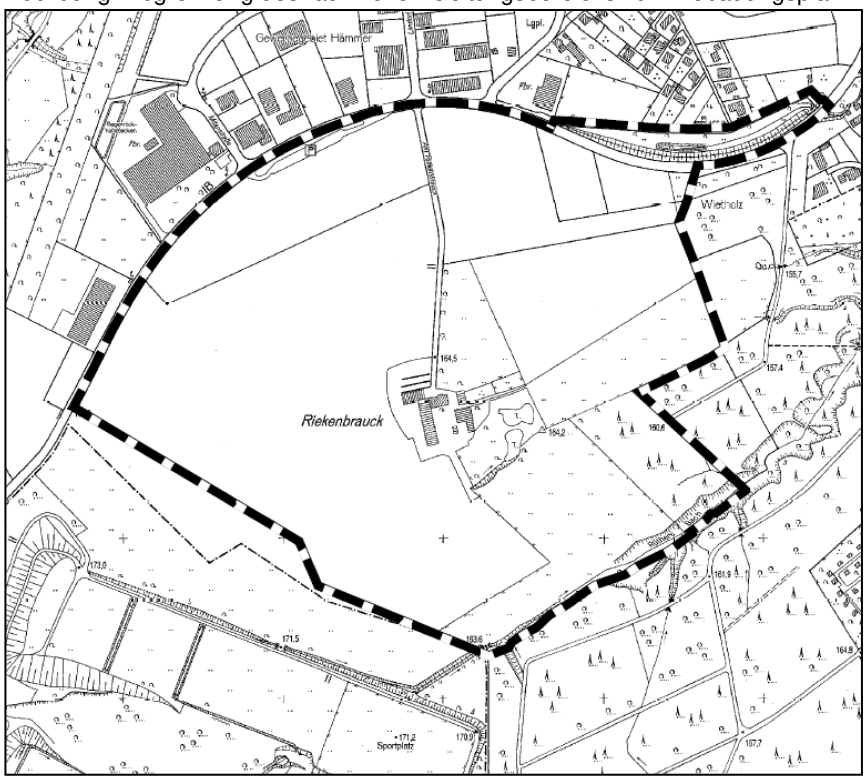
4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Abgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 205 “Gewerbegebiet Hämmer II“ wird im Norden durch die bogenförmig verlaufende Hämmerstraße und das nördlich daran anschließende Gewerbegebiet Hämmer I begrenzt. Entsprechend den Empfehlungen des zum Bebauungsplan erstellten Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens wurde der im Nordosten, nördlich der Hämmerstraße gelegene Lärmschutzwall mit umgebenden Grünflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die aus Immissionsschutzgründen empfohlene Erhöhung des Walls planungsrechtlich zu sichern. Eine Waldfläche im Südosten wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die entsprechenden Regelungen für die Umsetzung eines Flugkorridors für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermäuse zu treffen.
Unmittelbar im Westen schließt der ehemalige Standortübungsplatz Ostsümmern der Bundeswehr an, der in diesem Bereich durch eine nach Süden ansteigende Wiesenfläche gekennzeichnet ist. Die militärische Nutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben, so dass das Gelände heute neben einer z.T. hohen ökologischen Qualität überwiegend Freizeit- und Erholungsfunktionen aufweist. In Richtung Süden und Osten grenzt ein größeres Waldstück an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen.

Abbildung: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 205



4.2 Beschreibung des Gebietes

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 39,6 ha. Mit Ausnahme einer Hofstelle ist das Gelände unbebaut und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich für den Ackerbau bzw. als Weide genutzt. Die einzige vorhandene Erschließung innerhalb des geplanten Gewerbeareals stellt die schmale Hofzufahrt dar, die vom Kreuzungspunkt „Hämmerstraße/Lindort“ ausgehend genau nach Süden führt. In Anlehnung an die Bezeichnung der Hofstelle trägt die Straße den Namen „Am Riekenbrauck“. Die Hofstelle selbst liegt zentral innerhalb des Plangebietes.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich unmittelbar entlang der Hämmerstraße eine langgestreckte Stellplatzanlage für Lkw. Sie nutzt eine alte Wegeparzelle des Sommerweges aus der Zeit vor der Errichtung der Hämmerstraße und dient der Befriedigung der Nachfrage nach Lkw-Stellplätzen im gesamten Gewerbegebiet Hämmer und darüber hinaus. Im Nordosten des Plangebietes, nördlich der Hämmerstraße befindet sich ein Lärmschutzwall zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor dem von der Hämmerstraße ausgehenden Verkehrslärm. Im Südosten befindet sich eine Waldfläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkischer Kreis“ liegt.

Als Besonderheit des Geltungsbereichs muss die für diesen Landschaftsraum ungewöhnlich geringe topographische Bewegung erwähnt werden, da sich die Fläche auf einem Höhenrücken des Niedersauerlandes befindet. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf, was insbesondere für eine gewerbliche Nutzung mit ggf. sehr großen Baukörpern von Vorteil ist. Lediglich nach Süden steigt das Gelände in Richtung des ehem. Standortübungsplatzes leicht an. Von dieser Stelle ist ein Blick auf die Ruhrauen und die bewaldeten Hänge des Ardeygebirges möglich.

Einen guten Überblick über das Bebauungsplangebiet und seine unmittelbare Umgebung bietet die nachfolgende Senkrechtaufnahme aus dem Jahr 2015. Hier sind in der oberen Bildhälfte im Gewerbegebiet Hämmer I bereits zahlreiche Neubauten entstanden, die auf der

Abbildung: Senkrechtaufnahme zum Plangebiet (Bereich Hämmer I und Bereiche Hämmer II)

nachstehenden Schrägaufnahme aus dem Jahr 2004 noch fehlen. Das Bebauungsplangebiet selbst wird mit Ausnahme des hinzugezogenen Waldbereiches im Südosten sowie des Bereiches der Lärmschutzanlage nach wie vor ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung: Schrägaufnahme zum Plangebiet (Bereich Hämmer I und Bereich Hämmer II)

5 Vorgaben anderer räumlicher Planungen

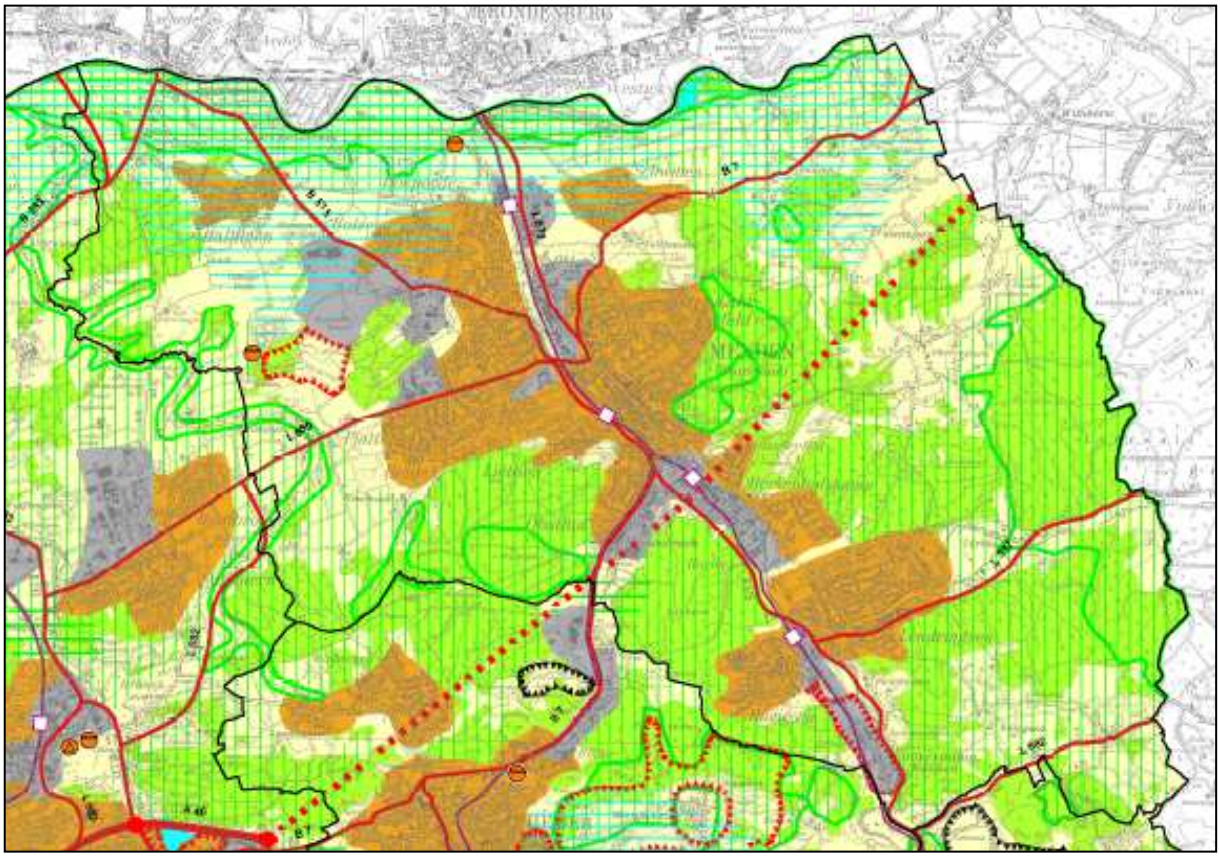
5.1 Regionalplan

Die Stadt ist in ihrer Entscheidung zur Festlegung von gewerblichen Bauflächen nicht völlig frei. Bei der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten. Im Hinblick auf die Darstellung von Gewerbegebieten ist insbesondere der von der Bezirksplanungsbehörde erarbeitete Regionalplan von Bedeutung. Er legt alle gewerblich-industriell genutzten Bereiche ab einer Größenordnung von ca. 10 ha fest. Der Flächennutzungsplan kann davon nur geringfügig abweichen, so dass keine Möglichkeit der Darstellung eines Gewerbegebietes an einer Stelle besteht, an der der Regionalplan keinen gewerblich-industriell genutzten Bereich vorsieht.

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“ ausgewiesen. Die geplante Ausweitung der gewerblichen Nutzung steht somit im Einklang mit den zeichnerisch festgelegten Zielen des Regionalplanes.

Entsprechend den textlichen Festlegungen des Regionalplans ist zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ein ausreichendes, den Bedarf sichernden Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten komme hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu (Ziel 10). Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, ist die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 205 vorgesehene Ausweitung des Flächenangebotes für die gewerbliche und industrielle Nutzung städtebaulich notwendig, um sowohl einheimischen als auch auswärtigen Unternehmen weiterhin Gewerbeflächen in ausreichender Größe, auch kurzfristig zur Verfügung stellen zu können. Entsprechend der vorgenannten regionalplanerischen Zielsetzung trägt die geplante Entwicklung zur Stärkung des Schwerpunktgewerbegebietes in Menden-Bösperde bei.

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg



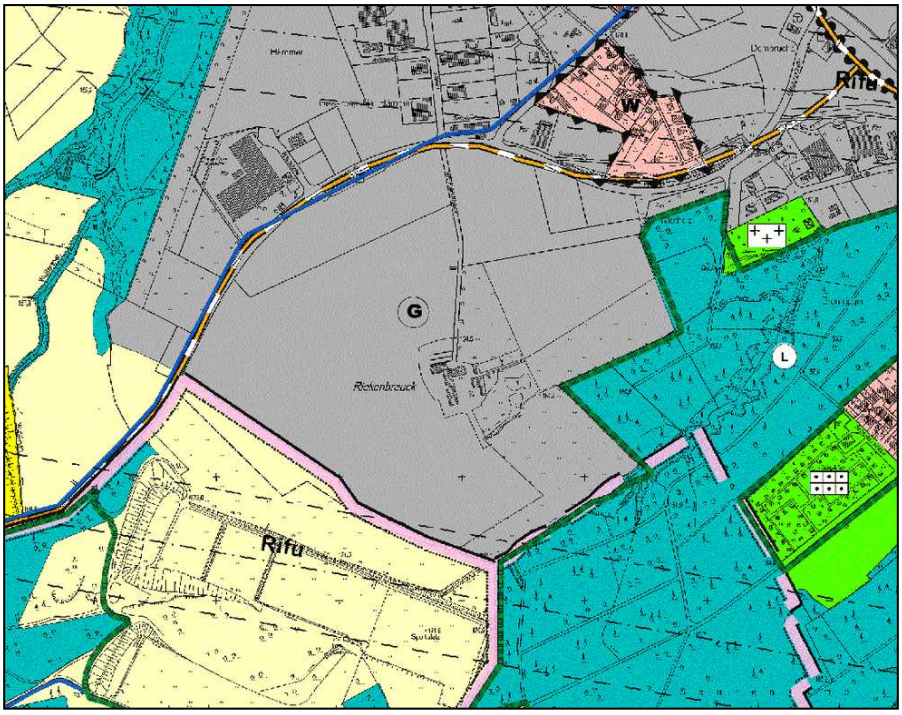
5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland) aus dem Jahr 1981 bereits weitestgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die nunmehr einbezogene Waldfläche im Südosten gilt die entsprechende Darstellung als Fläche für Wald. Diese Fläche liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“, die entsprechend nachrichtlich übernommen ist. Im äußersten Süden überquert eine Richtfunkstrecke den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 205 mit den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, integrierten Grünflächen sowie Flächen, die u. a. für die Gebietsentwässerung notwendig sind (z.B. Flächen für die Anlage von Regenrückhaltebecken) können somit gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan ent-

wickelt angesehen werden. Im Hinblick auf den im Nordosten neu hinzugekommenen Bereich mit der vorhandenen Lärmschutzanlage werden die Inhalte aus dem bislang für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 125/1 „Hämmer, Lindort, Dombrüche, 1. Abschnitt“ im Wesentlichen übernommen, so dass hier ebenfalls eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, der den Bereich als gewerbliche Fläche darstellt.

Die Flächen des gesamten Gewerbegebietes Hämmer I, nördlich der Hämmerstraße sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die den Siepen des Rüthers Bachs umgeben und unmittelbar an die geplante gewerbliche Nutzung angrenzen. Sie sind in einem schmalen Streifen entlang der Hämmerstraße - trotz des vorhandenen Waldbestandes - als gewerbliche Baufläche und südlich davon als Waldfläche sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.
Südlich des Plangebietes ist als überlagernde Darstellung ein Teil des Waldes als Erweiterungsfläche des Standortübungsplatzes gekennzeichnet. Auch wenn diese Erweiterung durch die Aufgabe des Platzes nicht mehr umgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan dahingehend noch nicht geändert worden.
Für die konkrete Planung von Bedeutung ist die nordöstlich des Plangebietes vorhandene „Wohngebietsinsel“. Sie ist mit einer Signatur umgrenzt, die den Schutz gegen Umwelteinwirkungen darstellt. Damit wird der besondere immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber den benachbarten Gewerbegebieten deutlich, der im Rahmen dieser Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wurde (siehe Kapitel 12 Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm)).
Südwestlich grenzen Bereiche an, die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Sie gehören zum inzwischen aufgegebenen Standortübungsplatz, der überlagernd als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

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

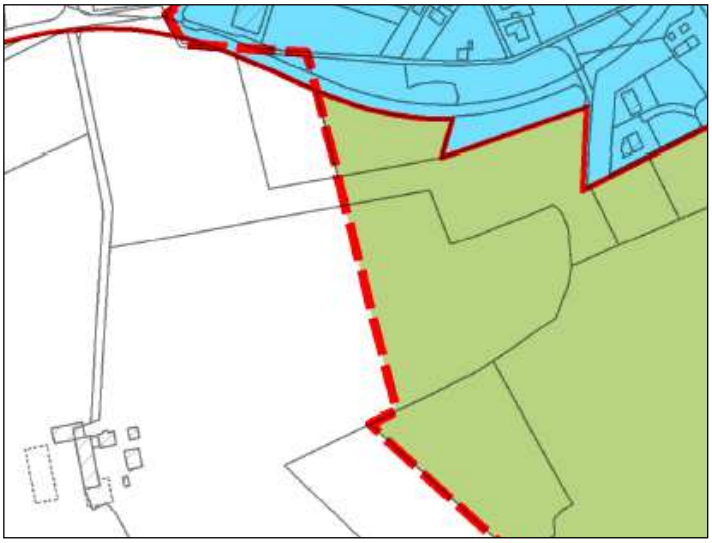


5.3 Durchführungsplan Nr. 1 C-D der ehem. Gemeinde Bösperde

Im Osten umfasst der Bebauungsplan Nr. 205 einige Flächen, die bislang in den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 1 C-D der ehem. Gemeinde Bösperde einbezogen sind. Dieser Plan wurde am 13.07.1962 von der damaligen Gemeinde Bösperde zur planungsrechtlichen Steuerung ihres Gemeindegebietes beschlossen. In rechtlicher Hinsicht beruht er auf dem Aufbaugesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Durch das Bundesbaugesetz bzw. das Baugesetzbuch wurde er als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in aktuelles Recht übergeleitet. In großen Teilen ist der Geltungsbereich des Durchführungsplanes inzwischen jedoch durch andere Bebauungspläne überplant worden und damit außer Kraft getreten. In den übrigen Bereichen dient er jedoch in Verbindung mit § 34 bzw. § 35 BauGB bis heute als Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

Für die nun hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 betroffenen Flächen setzt der Durchführungsplan ausschließlich private Grün- und Freiflächen fest, da sie bis heute als Wald bzw. landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Der entsprechende Ausschnitt ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Durch die Überplanung werden also keine entschädigungsrechtlichen Fragestellungen aufgeworfen, die z.B. bei der Rücknahme von Baurechten möglich gewesen wären. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 205 treten die bisherigen Festsetzungen des Durchführungsplanes für den betreffenden Plangebietsbereich außer Kraft.

Abbildung: Auszug aus dem Durchführungsplan Nr. 1 C-D der ehem. Gemeinde Bösperde für den nordöstlichen Teil des Plangebietes



5.4 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche, 1. Abschnitt“ an, in dem neben den Gewerbe-, Industrie- und Wohngebieten auch die Hämmerstraße im gesamten ausgebauten Abschnitt von der B 515 bis zum westlichen Ende des Gewerbegebietes festgesetzt ist. Bereits im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass bei vorhandenem Bedarf an weiteren Gewerbe- und Industrieflächen eine Erweiterung des sich nördlich der Hämmerstraße befindlichen Gewerbege-

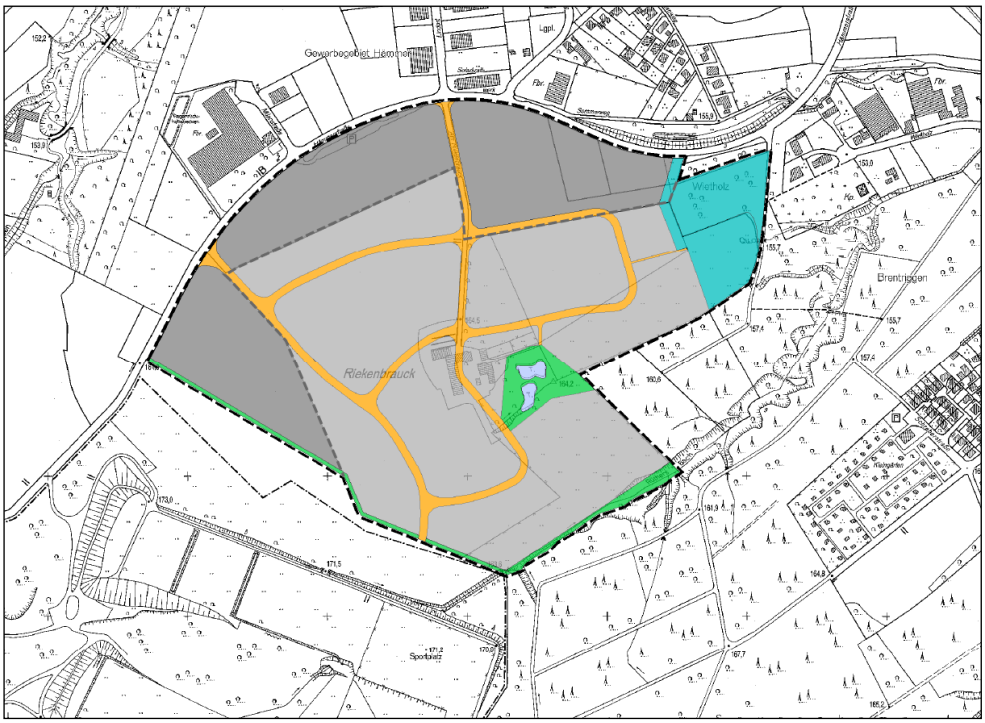
bietes nach Süden erfolgen soll. Hierdurch kann die Hämmerstraße beiden Plangebieten als Haupterschließungsstraße und Verbindung zur nahegelegenen B 515 dienen und somit auch zu gleichen Teilen den Anliegern mit den Erschließungskosten in Rechnung gestellt werden.
Zusammen bilden die Bebauungspläne Nr. 125/I und 205 das Schwerpunktgewerbegebiet Bösperde, in dem nach der kommunalen Neugliederung 1975 der größte Teil der gewerblichen Entwicklung Mendens konzentriert werden sollte. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erfolgte daher eine enge inhaltliche Abstimmung zwischen den genannten Bebauungsplänen.
Darüber hinaus existieren keine weiteren Bebauungspläne, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 “Gewerbegebiet Hämmer II“ anschließen. Bei den übrigen benachbarten Bereichen handelt es sich um Außenbereich, der auf der Grundlage von § 35 BauGB beurteilt werden muss.

5.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

5.5.1 Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“

Die verwaltungsinterne Projektgruppe „Entwicklung der Gewerbegebiete“ kam in ihrem Abschlussbericht aus dem Jahr 2010/11 zu der Einschätzung, dass die Fläche Hämmer II für die Ansiedlung von neuen gewerblichen und industriellen Bauflächen gut geeignet sei. Anlass für diese Untersuchung war ein absehbarer Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen, der durch die nahezu abgeschlossene Vermarktung des Gewerbegebiets Hämmer I auf der nördlichen Seite der Hämmerstraße entstanden ist. Insbesondere wurden als Industriegebiet festgesetzte Flächen im Stadtgebiet als nicht ausreichend angesehen. Daraufhin wurde von der Abteilung Planung und Bauordnung die Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“ erarbeitet. Sie sollte zeitnah eine entsprechende gewerbliche Entwicklung

Abbildung: Auszug aus dem Rahmenplan „Gewerbegebiet Hämmer II“



einleiten und einer möglichst effektiven Nutzung des Schwerpunktgewerbegebiets Bösperde dienen.
In Fortführung der Ergebnisse des o.g. Abschlussberichtes wurde mit dieser Rahmenplanung das oben abgebildete erste Grobkonzept erarbeitet, das die mögliche Erschließung und die sich daraus ergebende Aufteilung der Bauflächen zeigt. Darauf aufbauend konnte das Bebauungsplanverfahren Nr. 205 beginnen, bei dem die konkreten planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Nutzung geschaffen werden.
Die vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung am 4. Februar 2014 beschlossene Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“ bietet die planerische Grundlage für dieses Verfahren, da sie durch den Beschluss des Rates das Gewicht eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangt. Die Rahmenplanung ist als öffentlicher Belang sowohl bei der Aufstellung von Bauleitplänen als auch im Rahmen des § 34 bzw. 35 BauGB zu berücksichtigen. Durch diese interne Bindung wird sichergestellt, dass es künftig nicht zu einem widersprüchlichen Verhalten kommt.
Das oben abgebildete Grobkonzept war Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 205. Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens wurde das Konzept weiter konkretisiert und insbesondere in Bezug auf das Straßensystem für die innere Gebietserschließung, die Grundstückszuschnitte, Oberflächenentwässerung sowie Grünstrukturen weiter optimiert, so dass im Ergebnis die Voraussetzungen für einen Gewerbestandort von hoher Qualität geschaffen werden.

5.5.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland)

Im Rahmen der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung sind die Zielaussagen des vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) am 13. November 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen. So bedarf es zum Schutz der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche einer räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe möglichst in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren angesiedelt werden, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten ist dabei ohnehin auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Aber auch für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment sind klare Ziele definiert. Da sie sich diese aufgrund ihrer Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen häufig nicht in die Stadtstruktur einfügen, sollen die Fachmärkte laut dem Konzept an geeigneten Standorten angesiedelt werden, um eine großräumige Verteilung über das Stadtgebiet zu verhindern. Im Konzept werden entsprechende Sonderstandorte definiert. Noch intakte bzw. - wie im vorliegenden Fall - zu entwickelnde Gewerbe- und Industriegebiete werden so vor dem Ansiedlungsdruck der Fachmärkte geschützt.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Die vorgenannten, für den Bebauungsplan Nr. 205 relevanten Zielaussagen für eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung in Menden werden sich dabei nicht wesentlich verändern. Um Fehlentwicklungen in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Menden gezielt zu verhindern, wurden diese

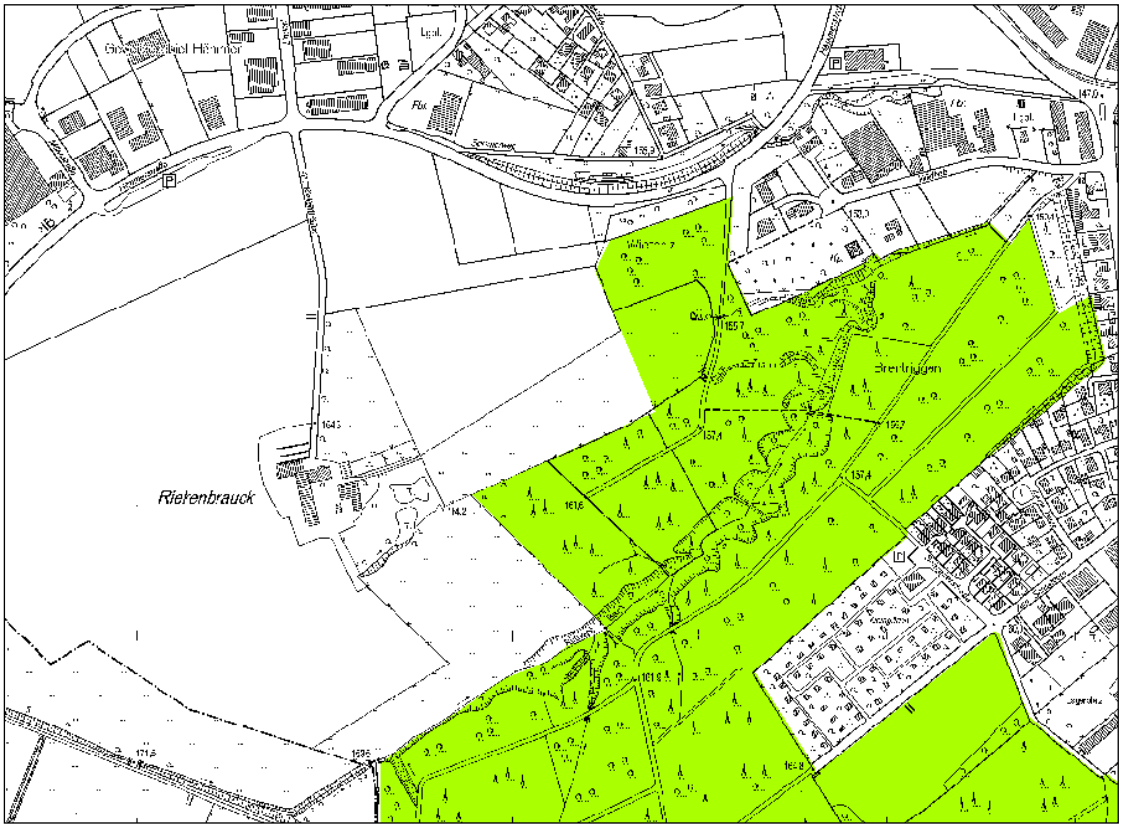
bei der konkreten Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel 8.1 Art der baulichen Nutzung).

5.6 Landschaftsschutzverordnung

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargelegt, liegt die einbezogene Waldfläche im Südosten des Plangebiets mit einer Größe von rund 1,6 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkischer Kreis“ mit der Nummer LSG-4512-0004. Es gilt hier die entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die genaue Abgrenzung des Verordnungsgebietes für den Bereich des Plangebietes zeigt die nachfolgende Darstellung. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen im FNP gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 205 entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für Wald festgesetzt. Sie wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da diese u. a. der Anlage eines Flugkorridors für die auf der nahegelegenen Hofstelle lebenden Fledermäuse dienen soll. Zudem werden hier Maßnahmen umgesetzt, die den notwendigen Waldabstand von 35 m zwischen der angrenzend geplanten gewerblichen Bebauung und dem Waldrand gewährleisten und zugleich als Ausgleich des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Die vorgenannten Festsetzungen für die Waldfläche stehen den Zielen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen (siehe Kapitel 8.9 Fläche für Wald).

Abbildung: Übersicht zum Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“ im Bereich des Plangebietes



6 Aufstellungsverfahren

In seiner Sitzung am 24. September 2002 hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125/II für den Bereich südlich der „Hämmerstraße“, beidseitig der Straße „Am Riekenbrauck“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 4. Oktober 2002.
Anlass war der konkrete Ansiedlungswunsch eines einzelnen Unternehmens auf einem bestimmten Grundstück. Um schnell Klarheit über dessen Realisierbarkeit und Hinweise für die weitere Planung zu erhalten, erfolgte mit Schreiben vom 11. November 2002 eine frühzeitige Information der für diese Thematik wichtigsten Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage einer ersten konzeptionellen Planvorstellung. Darüber hinaus erfolgten eine Information der betroffenen Grundstückseigentümer sowie eine verwaltungsinterne Beteiligung. Im Frühjahr 2003 wurden die notwendigen Vermessungsarbeiten durchgeführt und ein Versickerungsgutachten erstellt. Obwohl sich aus den Ergebnissen keine Einschränkungen für die beabsichtigte Planung ergaben, wurde das Verfahren aufgrund der zwischenzeitlich aufgegebenen Ansiedlungsabsichten nicht weitergeführt.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 125/II für den Bereich südlich der „Hämmerstraße“, beidseitig der Straße „Am Riekenbrauck“ wurde daraufhin am 13.03.2014 durch den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen aufgehoben. In gleicher Sitzung fasste der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 205 “Gewerbegebiet Hämmer II“.
Über die Art und Weise der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschloss der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in seiner Sitzung am 05.02.2015. Diese wurde vom 16.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 durchgeführt. 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 Umwelt, Planen und Bauen am 11.10.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 25.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 23.10.2018 informiert.
Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2019. Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 205 “Gewerbegebiet Hämmer II“ am 06.03.2019 in Kraft.

7 Städtebauliche Planungskonzeption

Die Gesamtfläche Hämmer II wird der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Stadt Menden (Sauerland) entsprechend als Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt. Es sollen Gewerbe- und vor allem Industrieflächen geschaffen werden, die einer möglichst effektiven Ausnutzung des Schwerpunktgewerbegebiets Bösperde dienen. Dabei sind sowohl Nachfragen nach kleineren Grundstücken zu befriedigen als auch zusammenhängende Flächen zu schaffen, die die Ansiedlung von größeren Betrieben ermöglichen. Ten-

denziell ist beabsichtigt, dass die größeren Grundstücke die Möglichkeit erhalten, in einem Industriegebiet einen größeren Emissionsrahmen zu nutzen. Sie sollen daher bevorzugt die Bereiche belegen, die die größte Entfernung zur Wohnbebauung aufweisen. Dies trifft auf die südwestlichen sowie südlichen Teile des Gebietes zu.
Die geplante Erschließungsführung trägt dem Anspruch an eine großzügige und bedarfsgerechte Grundstücksgestaltung Rechnung. Vor dem Hintergrund der im Gewerbegebiet Hämmer I gemachten Erfahrungen wurde das Straßennetz aber nicht zu grobmaschig gewählt, da dort überwiegend kleine bis mittlere Grundstücksgrößen nachgefragt wurden, so dass hinsichtlich der Erschließung mehrfach nachgesteuert werden musste.
Da die verkehrliche Erschließung im Norden durch die Hämmerstraße bereits gesichert ist, können die dort gelegenen Gewerbeflächen zügig an den Markt gebracht werden. Vor Beginn einer baulichen Nutzung ist hier allerdings auch die Entwässerung der Grundstücke zu sichern.
Das hier gewählte System der inneren Erschließung ermöglicht es, in Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage nach Grundstücken das Gewerbegebiet in verschiedenen Abschnitten zu entwickeln. Über das gewählte Straßensystem werden mehrere Knotenpunkte geschaffen, an denen Bauabschnitte sinnvoll begrenzt und zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden können.
Grundsätzlich ist es sogar denkbar, dass bei einem großen Flächenbedarf eines einzelnen Unternehmens auch ganze Straßenabschnitte entfallen könnten, damit hierdurch ein größeres zusammenhängendes Baufeld geschaffen werden kann. Das Straßensystem weist daher ein hohes Maß an Flexibilität auf, um auf unterschiedliche Nachfragesituationen reagieren zu können.

8 Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet

In den nördlichen und östlichen Teilen des Geltungsbereiches sowie für eine kleine Teilfläche im Südosten werden Gewerbegebiete festgesetzt, da der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung für die Ausweisung von Industriegebieten nicht ausreicht. Diese Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und sollen somit den unter Kapitel 2 dargelegten Engpass an gewerblichen Baugrundstücken beseitigen.
Aufgrund des geringen Angebotes an gewerblich nutzbaren Flächen in Menden soll der Bebauungsplan Nr. 205 vorwiegend der gewerblichen Wirtschaft vorbehalten sein. Daher sind hier einige besondere Festsetzungen zur Steuerung der Gewerbegebiete notwendig.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO: Vergnügungsstätten

Im Bereich Hämmer I wurde die Erfahrung gemacht, dass durch die Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erhebliche Flächenanteile der gewerblichen Nutzung entzogen werden. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten stehen im Gegensatz zu Gewerbebetrieben im Stadtgebiet noch zahlreiche alternative Standorte zur Verfügung. Daher soll hier den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB ein Vorrang eingeräumt werden.
Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer weiteren Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke soll eine möglichst effektive Ausnutzung der gewerblichen und industriellen Flächen im Schwerpunktgewerbegebiet Bösperde erreicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein „Volllaufen“ des Gewerbegebietes mit artfremden Nutzungen verhindert. Dies würde in absehbarer Zeit zur Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes führen und den verfügbaren Freiraum in Menden weiter reduzieren.
Aus den gleichen Gründen werden auch Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die unterhalb der Vermutungsgrenze von 1.200 m² liegen. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren angesiedelt werden, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Dieses Vorgehen entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskon-

zeptes, das der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung am 13. November 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat (siehe Kapitel 5.5.2). Darin sind die Ziele für eine räumliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Menden dargelegt. Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten ist ohnehin auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Aber auch für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind klare Ziele definiert, da sie sich häufig aufgrund ihrer Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen nicht in die Stadtstruktur einfügen, so dass ein Bedürfnis zur planerischen Steuerung gegeben ist. Konkret sagt das Einzelhandelskonzept hierzu folgendes aus:

„Bei der Neuansiedlung von Fachmärkten muss verstärkt darauf geachtet werden, dass die Errichtung an städtebaulich geeigneten Standorten erfolgt. Dies geht über die bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnte verkehrliche Eignung hinaus und bezieht sich vielmehr auf den Schutz vorhandener Umgebungsnutzungen. So sollen insbesondere die Gewerbegebiete vor einer schleichenden Umwandlung bewahrt werden. Wie sich auch in Menden z.B. entlang der Holzener Straße gezeigt hat, drängen Fachmärkte häufig in Gewerbegebiete und ziehen über einen längeren Zeitraum hinweg weitere Anbieter nach sich. Sie sind wirtschaftlich in der Lage deutlich höhere Grundstückspreise zu bieten und setzen sich daher in der Regel gegen andere Nutzungen durch. Die eigentlich für das produzierende Gewerbe vorgesehenen Standorte durchlaufen so einen städtebaulich in den meisten Fällen nicht erwünschten Veränderungsprozess. In der Konsequenz fehlen dann häufig die für das produzierende Gewerbe notwendigen Erweiterungsflächen. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete stellt die Gemeinde jedoch in der Regel vor große Probleme. Aufgrund der notwendigen Abstände zur Wohnbebauung, der Flächenansprüche, der verkehrlichen Erfordernisse und der Topographie sind nur wenige Flächen für gewerbliche Nutzungen größeren Umfangs geeignet. Vor diesem Hintergrund muss die effiziente Nutzung bestehender und rechtlicher gesicherter Gewerbegebiete in der Regel Vorrang vor einer Neuausweisung besitzen. Diese Gebiete sollen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben“ (Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), S. 130-131).

Durch die o. g. im Bebauungsplan Nr. 205 getroffenen Festsetzungen sollen die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für solche Betriebe freigehalten werden, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Für Fachmärkte werden im Einzelhandelskonzept Sonderstandorte definiert. An geeigneten Standorten sollen hier die Anbieter angesiedelt werden, um eine großräumige Verteilung über das Stadtgebiet zu verhindern. Noch intakte bzw. zu entwickelnde Gewerbegebiete werden so vor dem Ansiedlungsdruck der Fachmärkte geschützt.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden (Sauerland) wird derzeit fortgeschrieben. Die oben dargelegten aktuellen grundsätzlichen Entwicklungsziele in Bezug auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Gewerbe- und Industriegebiete vor einer schleichenden Umwandlung von einem klassischen Gewerbestandort in Gewerbe- und Industriegebiete mit artfremden Nutzungen andererseits werden aber weiterhin als wichtige Ziele bestehen bleiben, weshalb an der im

Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zum grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art weiterhin festgehalten wird.

Abweichend hiervon wird allerdings eine Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben getroffen, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen. Diese Festsetzung zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist. Eine ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können. Ferner sind die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile, die insofern in der Regel keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen. Um eine Fehlentwicklung in Bezug auf den städtischen Einzelhandel mit Sicherheit auszuschließen wird als weitere Voraussetzung für diese Verkaufsstellen geregelt, dass sich hierüber keine schädlichen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche ergeben dürfen. Seitens der Betriebe ist im jeweiligen Einzelfall ggf. ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sollen die für viele Gewerbegebiete typischen kleinen Verkaufseinrichtungen wie Kioske oder Imbissstände sein, die meist der Versorgung der in diesen Gebieten Beschäftigten dienen und somit keine nahversorgungsrelevanten Nachteile hervorrufen.

Wie schon unter Kapitel 4.2 „Beschreibung des Gebietes“ dargestellt, befindet sich im Bereich Obere Heidestraße/Falkenweg eine „Wohngebietsinsel“, die für die Planung des Gewerbegebietes von besonderer Bedeutung ist. Darüber hinaus bestehen noch weitere Wohnnutzungen in der Umgebung, die hinsichtlich des Immissionsschutzes in die Planung einbezogen werden müssen. Dies sind u. a. ein Gebäude an der Straße „Am Hennenbusch“ sowie die Siedlung und die Kleingartenanlage im Bereich Schreberstraße/Zum Schlehdorn. Zur Untersuchung möglicher Konflikte zwischen der geplanten Gewerbeflächenausweitung und den relevanten schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (im Weiteren auch Schallgutachten) durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz aus Dortmund erarbeitet (siehe Kapitel 12 Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm)).
Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens führt der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Wohnnutzungen gegenüber den benachbarten Gewerbegebieten zu einer Gliederung des Gewerbegebiets nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007. Dieser regelt, welche konkreten Arten von gewerblichen Nutzungen in bestimmten Teilen des Gewerbegebietes zulässig sind.
Auf dieser Grundlage erfolgt aus Immissionsschutzgründen und in Abhängigkeit von der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen eine Gliederung des Gewerbegebietes

gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 in die nachstehend angeführten drei Abstandsklassen. Gemäß den Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens werden neben der Festsetzung der zulässigen Abstandsklassen zur weitergehenden Planungssicherheit jeweils Auflagen zum Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes gefordert. Insgesamt ergeben sich auf der Grundlage des Immissionsschutzgutachtens für die einzelnen Gewerbegebiete die folgenden Festsetzungen:

GE (e): Nicht wesentlich störende Anlagen sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 100: Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 200: Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE (e) ist somit grundsätzlich ein Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Die zu den benachbarten Wohngebieten nächstgelegenen Gewerbegebiete GE (e) unterliegen somit erhöhten Anforderungen, was laut dem Schallgutachten zur Planungssicherheit beiträgt. In den weiter entfernt liegenden Gewerbegebieten GE 100 und GE 200 ist künftig für die nachstehend angeführten Betriebe/ Anlagen die Unbedenklichkeit in Bezug auf den Gewerbelärm nachzuweisen:

- für die in der jeweils festgesetzten Abstandsklasse nach Abstandserlass allgemein zulässigen Anlagen,
- für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse.

Die Nachweispflicht für die nach dem Abstandserlass in der jeweiligen Abstandsklasse allgemein zulässigen Betriebe trägt - gemäß dem Schallgutachten - auch hier zur Planungssi-

cherheit bei.
Nicht wesentlich störende Anlagen sind bezogen auf die Gewerbegebiete GE 100 von untergeordneter Bedeutung, so dass diese hier keiner Nachweispflicht hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Immissionsschutzes unterliegen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 200 gilt dies ebenfalls für nicht wesentlich störende Anlagen sowie Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse VII.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt trotz der ausgeschlossenen Nutzungen und der immissionsschutzrechtlichen Gliederung des Gebietes gewahrt.

8.1.2 Industriegebiet

In westliche sowie südwestliche Richtung innerhalb des Plangebietes werden Industriegebiete festgesetzt, da hier ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung für die Ausweisung von Industriegebieten gegeben ist. Diese Industriegebiete sollen ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierdurch kann der unter Kapitel 1 und 2 beschriebene Engpass an industriellen Baugrundstücken beseitigt werden.
Aufgrund des geringen Angebotes an industriell nutzbaren Flächen in Menden soll der Bebauungsplan Nr. 205 vorwiegend der gewerblichen Wirtschaft vorbehalten sein. Daher sind auch hier Festsetzungen zur weitergehenden Steuerung der innerhalb der in den Industriegebieten zulässigen Nutzungen notwendig.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Industriegebiete auf der Grundlage des § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt festgesetzt:

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

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*

§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Im Bereich Hämmer I wurde die Erfahrung gemacht, dass durch die Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erhebliche Flächenanteile der gewerblichen Nutzung entzogen werden. Anlagen für kirch-

liche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen des Weiteren im Gegensatz zu Gewerbebetrieben im Stadtgebiet noch zahlreiche alternative Standorte zur Verfügung. Daher soll hier den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB Vorrang eingeräumt werden.
Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer weiteren Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke soll eine möglichst effektive Ausnutzung der gewerblichen und industriellen Flächen im Schwerpunktgewerbegebiet Bösperde erreicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein „Volllaufen“ des Industriegebietes mit artfremden Nutzungen verhindert. Dies würde in absehbarer Zeit zur Ausweisung eines weiteren Industriegebietes führen und den verfügbaren Freiraum in Menden weiter reduzieren.
Aus den gleichen Gründen werden auch Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Industriegebiet ohnehin nicht zulässig. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die unterhalb der Vermutungsgrenze von 1.200 m² liegen. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren angesiedelt werden, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Dieses Vorgehen entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung am 13. November 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat (siehe Kapitel 5.5.2). Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten ist hiernach ohnehin auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Aber auch für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind klare Ziele definiert, da sie sich häufig aufgrund ihrer Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen nicht in die Stadtstruktur einfügen, so dass ein Bedürfnis zur planerischen Steuerung gegeben ist. Konkret sagt das Einzelhandelskonzept hierzu folgendes aus:

„Bei der Neuansiedlung von Fachmärkten muss verstärkt darauf geachtet werden, dass die Errichtung an städtebaulich geeigneten Standorten erfolgt. Dies geht über die bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnte verkehrliche Eignung hinaus und bezieht sich vielmehr auf den Schutz vorhandener Umgebungsnutzungen. So sollen insbesondere die Gewerbegebiete vor einer schleichenden Umwandlung bewahrt werden. Wie sich auch in Menden z.B. entlang der Holzener Straße gezeigt hat, drängen Fachmärkte häufig in Gewerbegebiete und ziehen über einen längeren Zeitraum hinweg weitere Anbieter nach sich. Sie sind wirtschaftlich in der Lage deutlich höhere Grundstückspreise zu bieten und setzen sich daher in der Regel gegen andere Nutzungen durch. Die eigentlich für das produzierende Gewerbe vorgesehenen Standorte durchlaufen so einen städtebaulich in den meisten Fällen nicht erwünschten Veränderungsprozess. In der Konsequenz fehlen dann häufig die für das produzierende Gewerbe notwendigen Erweiterungsflächen. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete stellt die Gemeinde jedoch in der Regel vor große Probleme. Aufgrund der notwendigen Abstände zur Wohnbebauung, der Flächenansprüche, der verkehrlichen Erfordernisse und der Topographie sind nur wenige Flächen für gewerbliche Nutzungen größeren Umfangs

geeignet. Vor diesem Hintergrund muss die effiziente Nutzung bestehender und rechtlicher gesicherter Gewerbegebiete in der Regel Vorrang vor einer Neuausweisung besitzen. Diese Gebiete sollen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben“ (Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), S. 130-131).

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die als Industriegebiet festgesetzten Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Für Fachmärkte werden im Einzelhandelskonzept Sonderstandorte definiert. An geeigneten Standorten sollen hier die Anbieter angesiedelt werden, um eine großräumige Verteilung über das Stadtgebiet zu verhindern. Noch intakte bzw. zu entwickelnde Industriegebiete werden so vor dem Ansiedlungsdruck der Fachmärkte geschützt.

Im Hinblick auf den Einzelhandel wird jedoch, wie für die Gewerbegebiete, auch hier eine Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben getroffen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen. Diese Festsetzung zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist. Eine ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können. Ferner sind die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile, die insofern in der Regel keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen. Um eine Fehlentwicklung in Bezug auf den städtischen Einzelhandel mit Sicherheit auszuschließen, wird als weitere Voraussetzung für diese Verkaufsstellen geregelt, dass sich hierüber keine schädlichen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche ergeben dürfen. Seitens der Betriebe ist im jeweiligen Einzelfall ggf. ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sollen die für viele Gewerbegebiete typischen kleinen Verkaufseinrichtungen wie Kioske oder Imbissstände sein, die meist der Versorgung der in diesen Gebieten Beschäftigten dienen und somit keine nahversorgungsrelevanten Nachteile hervorrufen.

Analog zu den im Bebauungsplan Nr. 205 getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die geplanten Gewerbegebiete, führt der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen gegenüber den geplanten Industriegebieten zu einer Gliederung dieser nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007. Dieser regelt u. a., welche konkreten Arten von gewerblichen Nutzungen in bestimmten Teilen des Industriegebietes zulässig sind.
Auf dieser Grundlage erfolgt aus Immissionsschutzgründen und in Abhängigkeit von der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen eine Gliederung des vorgesehenen Industriegebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 in die nachste-

hend angeführten zwei Abstandsklassen. Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens werden zur weitergehenden Planungssicherheit neben der Festsetzung der zulässigen Abstandsklassen jeweils Auflagen zum Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes gefordert. Insgesamt ergeben sich auf der Grundlage des Immissionsschutzgutachtens für die festgesetzten Industriegebiete die folgenden Regelungen:

GI 300: Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

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 Abstandsklasse III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

In den zu den Wohnnutzungen weiter entfernt liegenden Industriegebieten GI 300 und GI 500 ist somit - übereinstimmend mit den Regelungen für die ebenfalls weiter entfernt gelegenen Gewerbegebiete GE 100 und GE 200 - für die nachstehend angeführten Anlagen die Unbedenklichkeit in Bezug auf den Gewerbelärm nachzuweisen:

- für die in der jeweils festgesetzten Abstandsklasse nach Abstandserlass allgemein zulässigen Anlagen,
- für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse.

Die Nachweispflicht für die nach dem Abstandserlass jeweils allgemein zulässigen Betriebe trägt - gemäß dem Schallgutachten - zur Planungssicherheit bei.
Die Anlagen der weiteren Abstandsklassen, z. B. Abstandsklasse VII sowie nicht wesentlich störende Betriebe sind innerhalb der festgesetzten Industriegebiete immissionsschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung, so dass diese keiner Nachweispflicht hinsichtlich der Unbedenklichkeit in Bezug auf den von diesen Anlagen ausgehenden Gewerbelärm unterliegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Industriegebiete bleibt trotz der ausgeschlossenen Nutzungen und der immissionsschutzrechtlichen Gliederung des Gebietes gewahrt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Gewerbegebiet

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Damit sind die gem. § 17 BauNVO höchstmöglichen Maße festgesetzt worden, um eine im Interesse der Gewerbebetriebe gewünschte möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Zur Schaffung eines möglichst flexiblen Entwicklungsrahmens für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE (e), GE 100 und GE 200 beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen demnach weitestgehend 185 m ü. NHN bzw. 188 m ü. NHN sowie für eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes 192 m ü. NHN. Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich jedoch in Teilen um ein topographisch stärker bewegtes Gelände. Die baulich nutzbare Höhe in Bezug auf die derzeitige Geländehöhe schwankt daher in Abhängigkeit vom jeweiligen Grundstück, so dass sich innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete mögliche Höhen baulicher Anlagen von ca. 24 bis maximal ca. 28 m bzw. von ca. 30 m auf der Teilfläche im Südosten ergeben.

Eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen vorgesehen, die die festgesetzte Höhe um bis zu drei Meter überschreiten dürfen. Dies gilt z.B. für Überfahrten von Aufzügen oder Klima- und Lüftungsanlagen, die über die Dachhaut hinausragen, das Gesamtbild des Gebäudes aber nicht wesentlich verändern.

In Ausnahmefällen ist somit gebietsweise eine geringfügige Überschreitung der Anlagenhöhe von 30 m möglich. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Allgemeinen militärischen Tiefflugbereich der Bundesrepublik Deutschland sind bei einer Höhe baulicher Anlage > 30 m über Grund, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung der Baugenehmigung die Planungs- bzw. Objektunterlagen zur Prüfung zuzuleiten. Im Rahmen der Prüfung werden seitens des Bundesamtes zudem die nachstehenden Angaben zum Bauvorhaben benötigt: Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück/e, Bauwerkshöhe über Grund, topographische Höhe und geografische Koordinaten (WGS 84: Grad, Minuten, Sekunden). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanlegende unter E. Hinweise aufgenommen.

Eine gesonderte Festsetzung im Hinblick auf die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird zudem für die im Einmündungsbereich „Hämmerstraße/ Planstraße D („Am Riekenbrauck“)“ bzw. beidseitig der im nördlichsten Bereich der Planstraße D festgesetzten Gewerbegebiete getroffen. Um eine Verschattung der auf der gegenüberliegenden Seite der Häm-

merstraße auf dem Gebäude „Lindort 2“ bestehenden Solaranlage zu vermeiden, wurde über eine Verschattungsanalyse eine abgestufte Höhenentwicklung mit niedrigeren Anlagenhöhen für die in diesem Bereich festgesetzten Gewerbegebiete GE 100 und GE 200 berechnet und im Bebauungsplan festgeschrieben. In Abhängigkeit vom jeweiligen Abstand der Gebiete zu dem betreffenden Gebäude ergeben sich hier aber immer noch für Gewerbebetriebe nutzungsgerechte Anlagenhöhen von ca. 7 bis maximal 15 m. Für die Funktionsfähigkeit der Solaranlage ist es wichtig, dass die hier festgeschriebenen Anlagenhöhen unbedingt eingehalten werden. Größere Höhen sind hier nicht zulässig. Nicht anwendbar für diese Gewerbegebiete ist somit die oben angeführte Ausnahmeregelung für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen, wie sie für die anderen Gewerbegebiete (GE (e), GE 100 und GE 200) gilt (s. o.).

8.2.2 Industriegebiet

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO mit 10,0 festgesetzt. Damit sind die gem. § 17 BauNVO höchstmöglichen Maße festgesetzt worden, um eine im Interesse der Gewerbe- und Industriebetriebe gewünschte hohe Ausnutzung der Grundstücke in städtebaulich verträglicher Weise zu gewährleisten.

Analog zu den Festsetzungen innerhalb der Gewerbegebiete wird auch hier das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO definiert, um auf diese Weise einen möglichst flexiblen Entwicklungsrahmen für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur zu schaffen. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete GI 300 und GI 500 beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen demnach 188 m ü. NHN bzw. 192 m ü. NHN. Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich jedoch in Teilen um ein topographisch stärker bewegtes Gelände. Die baulich nutzbare Höhe in Bezug auf die derzeitige Geländehöhe schwankt daher in Abhängigkeit vom jeweiligen Grundstück, so dass sich innerhalb der festgesetzten Industriegebiete mögliche Höhen baulicher Anlagen von ca. 24 bis maximal ca. 28 m ergeben.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in Richtung des ehemaligen Truppenübungsplatzes möglichst gering zu halten, werden die Höhen baulicher Anlagen in dem hieran unmittelbar angrenzenden Teil des Plangebietes, im Bereich des höchsten Punkt des Geländes bei 172 m ü. NHN so geregelt, dass hier in der Regel Anlagenhöhen von ca. 20 m bis 25 m erreicht werden können. Auf diese Weise wird hier ein Hinausragen der gewerblichen Anlagen über die Bäume am Rand des ehemaligen Truppenübungsplatzes vermieden. Durch eine zusätzliche Eingrünung des Gebietes in den Randbereichen (u. a. Baumreihe mit einem Abstand der Bäume untereinander von 12 m sowie anschließender dreireihiger Gehölzanpflanzung mit Sträuchern) wird die mit den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen dennoch einhergehende landschaftsästhetischen Beeinträchtigung minimiert (siehe Kapitel 8.12).

Auch hier gilt die Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB, wonach die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen um bis zu drei Meter überschritten werden dürfen. Dies gilt z.B. für Überfahrten von Aufzügen oder Klima- und Lüftungsanlagen, die über die Dachhaut hinausragen, das Gesamtbild des Gebäudes aber nicht wesentlich verändern.

8.3 Bauweise

Sowohl in den Gewerbe- als auch in den Industriegebieten wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 Meter Länge festgesetzt. Es besteht damit keine Verpflichtung zum seitlichen Grenzanbau.
Diese Festsetzung trägt zum einen dem vorhandenen Gebäudebestand nördlich der Hämmerstraße Rechnung, der z.T. Gebäudelängen von deutlich mehr als 50 Meter aufweist. Zum anderen entsteht hierdurch die für gewerbliche und industrielle Nutzung notwendige Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Errichtung von Produktionsgebäuden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Spielraum für die Grundstücksausnutzung soll möglichst groß sein, um eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der Baukörper zu gewährleisten und den Belangen der künftigen Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Daher umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu den gesamten als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Bereich.
Entlang der Verkehrsflächen wurden nicht überbaubare Grundstücksstreifen in einer Breite von grundsätzlich 5 m festgesetzt. Im Straßenraum wird dadurch erreicht, dass die Verdichtung an dessen Rändern nicht übermäßig groß wird, so dass ein Mindestmaß an Attraktivität auch im Gewerbegebiet erreicht werden kann. Durch das Zurückweichen der Hauptbaukörper wird der Straßenraum nicht „erdrückt“ und kann einer „Gassenbildung“ vorgebeugt werden.
Ist im Straßenraum zusätzlich ein Parkstreifen vorgesehen, verbreitert sich die festgesetzte Verkehrsfläche um 3 m (siehe Kapitel 8.5 Verkehrsflächen). Die Baugrenze springt an dieser Stelle jedoch nicht zurück, sondern verbleibt in ihrer ursprünglichen Flucht. Der Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche beträgt hier dann nur noch 2 m statt der sonst üblichen 5 m. Da die gegenüberliegenden Hauptbaukörper aber nicht näher aneinanderrücken, sondern sich lediglich die Flächenaufteilung zwischen ihnen ändert, besteht hier keine Notwendigkeit für ein Verschieben der Baugrenze.
Zwischen den im nordöstlichen Randbereich festgesetzten Flächen zur Unterbringung der für die Entwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken und den Baugrenzen wurde ebenfalls ein Abstand von 5 m gewählt. Über diese Abstände wird damit auch der notwendige Waldabstand zu den geplanten gewerblichen Anlagen von insgesamt 35 m eingehalten Die nicht überbaubaren Flächen ragen noch 5 m in den Waldabstand hinein, so dass hier z.B. noch Nebenanlagen oder Feuerwehrumfahrten errichtet werden können. Näheres wird hierzu unter Kapitel 13 „Abstand zum Wald“ beschrieben.
Auch entlang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-

zungen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen beträgt der Abstand zur Baugrenze grundsätzlich 5 m. Hierüber wird eine schrittweise Abstufung zwischen überbaubarer, nicht überbaubarer und bepflanzter Fläche geschaffen, der einen sanften Übergang zwischen den jeweiligen Nutzungsintensitäten ermöglicht. Lediglich entlang der Hämmerstraße beträgt die Breite zwischen Baugrenze und Pflanzfläche nur 2 m, damit der Abstand der Hauptgebäude zur Haupterschließungsachse der Hämmerstraße nicht zu groß wird.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei müssen jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sein. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien besteht nicht.
Auf zusätzliche Regelungen z.B. zur Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze o.ä. wird verzichtet, da hier diesbezüglich keine Einschränkungen gewollt sind und den Betrieben optimale Bedingungen der Grundstücksausnutzung eingeräumt werden sollen. Somit können beispielsweise Lagerflächen oder Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - unter Berücksichtigung der einzuhaltenden GRZ von maximal 0,8 - errichtet werden, damit u.a. die nötigen Bewegungsflächen für die Werksverkehre auf eigenem Grundstück gesichert werden können.

8.5 Verkehrsflächen

Das geplante Erschließungssystem innerhalb des Geltungsbereiches wird unter Kapitel 11 „Verkehr“ näher erläutert. Die auf dieser Grundlage festgesetzten Planstraßen weisen eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf und erlauben gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) den Begegnungsverkehr von zwei Lastkraftwagen bzw. Linienbussen. Damit wird dem gewerblichen Verkehr hinlänglich Rechnung getragen.
Um den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs zu entsprechen, sind an insgesamt sechs Stellen entlang der festgesetzten Planstraßen unterschiedlich lange Parkstreifen in einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Durch dieses großzügige Angebot an Stellplätzen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf der Fahrbahn abgestellt werden und so den fließenden Verkehr behindern. Die Breite von 3,00 m wurde bewusst großzügig gewählt, damit auch Lkw auf den Parkstreifen bequem abgestellt werden können, ohne dass die Fahrzeuge in die Fahrbahn oder den Gehweg hineinragen und dort zu Behinderungen führen.
Die im Gewerbegebiet Hämmer I gemachten Erfahrungen zeigen, dass ein einseitiger Gehweg in einer Breite von 2,00 m ausreicht. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine entsprechende Dimensionierung als ausreichend erachtet und als unverbindliche Flächenaufteilung in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes übernommen.
Das Erschließungsstraßensystem für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Vorentwurfsfassung dahingehend weiter optimiert, dass künftig eine separate Vermarktung der Hofstelle möglich ist und die Hofgebäude nicht notwendigerweise abgerissen werden müssen. Zudem ergeben sich über die veränderte Straßenführung nunmehr günstigere Grundstückszuschnitte für die geplante gewerbliche Nutzung. Entsprechend der neuen Erschließungsstraßenkonzeption endet die

Planstraße A, die ursprünglich über das südwestliche Ende des Geltungsbereichs hinaus bis zum Bräuker Weg verlängert werden sollte, nunmehr in einer Wendeschleife, die für die Wendevorgänge von LKWs ausreichend bemessen ist.
Aus verkehrsplanerischer Sicht wird jedoch empfohlen, an der möglichen Option einer Entlastungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Hämmer und der L 680 weiter festzuhalten. Hiermit könne eine Entlastung der Wohnbevölkerung sowie des Straßennetzes mit mehreren problematischen Knotenpunkten erzielt werden. Eine Realisierung dieser Verbindungsspange ist derzeit allerdings nicht konkret geplant oder absehbar. Dies zeigt sich auch an der gewählten Festsetzung als Fuß- und Radweg mit Straßenbegleitgrün im Bebauungsplan.

Separate Radwege sind nicht geplant, da aufgrund der innerhalb des Gewerbegebietes zu erwartenden geringen Verkehrsmenge der Radverkehr sicher auf der Fahrbahn stattfinden kann.
Ein separates Fußwegenetz, das über die geplanten Straßen hinaus weitere Wegeverbindungen schafft, wird ebenfalls nicht für notwendig erachtet, da durch die Straßen bereits engmaschige Verbindungen in ausreichender Weise geschaffen werden. Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Fußweg innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche angelegt werden, über den die Teiche und die östlich gelegenen Waldbereiche erreicht werden können. Hier besteht jedoch kein explizites Festsetzungserfordernis für eine öffentliche Verkehrsfläche, da innerhalb der öffentlichen Grünfläche ohnehin ein Fußweg angelegt werden kann.
Eine Ausnahme stellt hier der Fußweg östlich der Hofstelle Riekenbrauck dar, der die Planstraße E mit der südlich der Hofstelle befindlichen öffentlichen Grünfläche mit den Teichen verbindet, damit dieser attraktive Parkbereich auch vom nordöstlichen Plangebiet aus fußläufig schnell erreichbar ist.
Im mittleren Bereich der Planstraße D ist der größte Teil der vorhandenen Birkenreihe als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Birken gehören zu den wenigen Gehölzbeständen, die im zentralen Planbereich vorhanden sind und prägen damit ihre unmittelbare Umgebung in besonderer Weise, so dass ein Erhalt dieser Grünstruktur auch aus städtebaulicher Sicht zur Auflockerung des Gewerbegebietes geboten ist. Aufgrund der Lage als straßenbegleitende Baumreihe ist die getroffene Festsetzung als Straßenbegleitgrün sinnvoller als die Festsetzung einer Grünfläche, bei der meist ökologische Kriterien im Vordergrund stehen. Als überlagernde Festsetzung wird hier demzufolge nunmehr eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Kapitel 8.13 Erhaltung von Gehölzen).

8.6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich und daher nicht sinnvoll. Eine Ableitung kann somit nur durch einen öffentlichen Kanal und über öffentliche Regenrückhaltebecken erfolgen, so dass für das Plangebiet Hämmer II ein Gesamtkonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes entwi-

ckelt wurde. Als Konsequenz hieraus ist ein System von Rückhaltebecken erforderlich, das sich entlang der nordöstlichen Plangebietsränder erstreckt. Die Bereiche für die geplanten Regenrückhaltebecken einschl. Zufahrt und Wartungswege werden im Bebauungsplan in dem dafür notwendigen Umfang als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Näheres hierzu wird unter Kapitel 15 „Niederschlagswasserbeseitigung“ erläutert.
Eine derzeit noch das Plangebiet im nordöstlichen Bereich querende Wasserversorgungsleitung DN 100 zur Versorgung der Hofstelle Riekenbrauck, die u. a. auch weiterhin zur Versorgung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes dienen soll, ist im Zuge der späteren Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den Stadtwerken Menden zu verlegen. Denkbar ist hierbei eine Verlegung im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken bzw. deren Zufahrten, weshalb für diese Bereiche zusätzlich die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gilt.
Auf der Grundlage des für den Bebauungsplan Nr. 205 erarbeiteten Entwässerungskonzepts werden ferner die im Nordosten vorgesehenen Trassenverläufe eines neu anzulegenden Schmutz- sowie Regenwasserkanals über die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB in der erforderlichen Breite von 7 m planungsrechtlich gesichert. Auch hierüber ist die Verlegung der o. g. Wasserversorgungsleitung DN 100 künftig möglich.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Östlich der bestehenden Hofanlage werden die beiden vorhandenen Teiche gemeinsam mit dem umgebenden Baumbestand als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen. Die Festsetzung umfasst auch den Quellbereich, der sich südwestlich der Teiche befindet sowie das kleine Gerinne, über das die Teiche in östliche Richtung entwässern. Außerdem ist die Grünfläche so festgesetzt, dass eine Verbindung vom östlich gelegenen Waldbereich über die Teichanlagen bis zur nächstgelegenen Erschließungsstraße besteht. So wird eine kleine Grünbrücke geschaffen, die bis in das Gewerbegebiet hineinreicht und neben der ökologischen Funktion auch als kleine Naherholungsinsel für die im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen kann. Hier kann bei Bedarf ein zusätzlicher Fußweg angelegt werden, über den die Teiche und die östlich gelegenen Waldbereiche erreicht werden können. Dieser wird jedoch nicht ausdrücklich festgesetzt, da innerhalb von öffentlichen Grünflächen die Anlage von Fußwegen ohnehin grundsätzlich möglich ist. Die hier vorhandenen Gehölze werden überlagernd zum Erhalt festgesetzt.
Eine weitere öffentliche Grünfläche wird in einer Breite von mindestens 30 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Dieser liegt vollständig innerhalb des hier zu den angrenzend geplanten Gewerbe- und Industriegebieten einzuhaltenden Waldabstandes und dient u. a. im südlichen Teil der Fläche als Schutzstreifen für die hier angrenzenden Gewässer. Gleichzeitig ist hier zur Schaffung eines Flugkorridors für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermäuse nach Maßgabe des Umweltberichts eine extensive Wiese mit 2-

schüriger Mahd pro Jahr zu entwickeln.

Die den Lärmschutzwall umgebenden Flächen im Nordwesten des Plangebietes, nördlich der Hämmerstraße werden übereinstimmend mit den bislang für diesen Teil geltenden Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 125/ I Bereich: Hämmer, Lindort, Dombrüche ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die ursprüngliche festgesetzte Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird jedoch nicht mehr mit übernommen, da die Schaffung eines Parkbereiches keine städtebauliche Zielsetzung mehr für diese Flächen darstellt.

8.8 Private Grünflächen

Zur Minimierung der mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds werden im Bebauungsplan Nr. 205 Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen, zum angrenzenden Landschaftsraum hin, verbindlich geregelt (u. a. Baumreihe mit einem Abstand der Bäume von 12 m untereinander, verbunden mit einer anschließenden dreireihigen Anpflanzung von Sträuchern). Es ist geplant, die Pflanzstreifen im Rahmen der Erschließung schnellstmöglich und noch vor der Vermarktung von Flächen durch die Stadt herzustellen (siehe Kapitel 8.12). Die Anpflanzbereiche sollen später mit verkauft werden und werden entsprechend im Bebauungsplan überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

8.9 Fläche für Wald

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens in den Geltungsbereich einbezogene und im Landschaftsschutzgebiet gelegene Waldfläche im Südosten (Flurstück 184, Flur 4, Gemarkung Bösperde) wird über die entsprechende Festsetzung als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Fläche wurde einbezogen, um innerhalb des Bereiches einen Flugkorridor für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausvorkommen realisieren zu können. Zur Einhaltung des notwendigen Waldabstands zwischen der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Waldrand ist innerhalb dieser Fläche in einem Abstand von 35 m zur nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ein Waldmantel nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 anzulegen. Die restliche Waldfläche wird für den anteiligen Ausgleich des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft dahingehend ökologisch aufgewertet, dass die hier vorhandenen Nadelgehölze entnommen und die Fläche wieder mit Buchen und Eichen sowie entlang des Bachlaufes mit Erlen bepflanzt wird. Die Festsetzung als Wald entsprechend der tatsächlichen Nutzung entspricht an dieser Stelle auch der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung. Der Bereich ist ferner Teil eines Landschaftsschutzgebietes, das als nachrichtliche Übernahme überlagernd dargestellt ist.

8.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Wie in Kapitel 15 zur Niederschlagsentwässerung näher beschrieben wird, können die unmittelbar an die Hämmerstraße angrenzenden Grundstücke im nordwestlichen Bereich, zwischen den Planstraßen A und D, abweichend von dem für das restliche Plangebiet vorgese-

henen Entwässerungssystem über die vorhandenen Becken in Hämmer-Nord entsorgt werden. Dafür ist der Bau mindestens eines Regenwasserkanals neben der bereits vorhandenen Rigole erforderlich. Weitere Regenwasserkanäle sind gemäß dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 im nordöstlichen Bereich, östlich der Planstraße D parallel zur Hämmerstraße, vorgesehen.
Zu diesem Zweck werden die im Bebauungsplan Nr. 205 entlang der Hämmerstraße geplanten Grün- und Anpflanzflächen für die Abschnitte zwischen den Planstraßen A und D sowie zwischen der Planstraße D und den geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten überlagernd mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.
Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen zum Schutz der hier ggf. zu verlegenden Leitungen weder mit Hochbauten oder Nebenanlagen überbaut noch mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Da Lage und Längenausdehnung der Kanalleitungen erst auf der Grundlage des konkreten Bedarfs im Zuge der späteren Erschließungsmaßnahmen bestimmt werden können, ist für die 5 m breite mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen bzw. Anpflanzflächen eine Ausnahmeregelung in der Form zu treffen, dass diese Bereiche ausnahmsweise von 5 auf maximal 7 m verbreitert werden dürfen, um hier im Bedarfsfall sowohl die Regenwasserleitungen als auch die geplante Baumreihe realisieren zu können.

8.11 Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft (MF1 bis MF3)

Zur Minimierung sowie zur anteiligen Kompensation des mit der geplanten Gewerbenutzung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmenflächen MF 1 bis MF 3). Die Maßnahmen werden im Umweltbericht konkretisiert. Folgende Festsetzungen werden hierzu im Bebauungsplan getroffen:

Zur Schaffung eines Flugkorridors für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermäuse ist innerhalb der mit MF1 bezeichneten Maßnahmenfläche im südlichen Randbereich des Plangebietes eine extensive Wiese mit 2-schüriger Mahd pro Jahr zu entwickeln, so dass die Leitstruktur des Waldmantels weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleibt.

Innerhalb der mit MF2 bezeichneten Maßnahmenfläche im Südosten ist zur Schaffung des notwendigen Waldabstands von 35 m zwischen der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche und der Waldfläche ein Waldmantel nach Maßgabe des Umweltberichts wie folgt anzulegen und auf Dauer zu erhalten: Die hier vorhandenen Bäume sind zu entnehmen und durch Gehölze des Waldmantels zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind standortgerechte, heimische Arten des Waldmantels zu verwenden. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 205 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Als ökologische Aufwertungsmaßnahme sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung MF3 nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 die vorhandenen Nadelgehölze zu entnehmen. Anschließend ist die Fläche wieder mit Eichen und Buchen sowie, entlang des Bachlaufs, mit Erlen zu bepflanzen. In Bezug auf die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten wird auf die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 205 sowie den Umweltbericht verwiesen.
Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird geregelt, dass für die Straßenbeleuchtung eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 vorzusehen ist. Die Ausrichtung des Lichtkegels muss gezielt auf die Wege (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes u. a. ein Teilausgleich des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden. Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen nach Maßgabe des Umweltberichts kompensiert.

8.12 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (PF1, PF2, Straßenbäume)
Zur Eingrünung sowie Durchgrünung des geplanten Gewerbestandortes werden im Bebauungsplan die nachstehend angeführten Anpflanzmaßnahmen getroffen:

Entlang der Hämmerstraße sowie im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, entlang der geplanten Regenrückhaltebecken werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF1 festgesetzt. Entlang der Hämmerstraße haben diese eine Breite von 5 m, entlang der Becken beträgt die Breite der Pflanzstreifen 3 m. Innerhalb dieser Flächen ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 eine Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Laubäumen entsprechend der in den Festsetzungen angeführten Pflanzliste 3 und mit den dort angegebenen Gehölzqualitäten zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt hier 15 m. Die Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind zu begrünen. Innerhalb der Pflanzstreifen entlang der Becken sind die Bäume jeweils in der Pflanzgrube zu drei Seiten in Richtung der Becken mit Wurzelsperrfolien zu versehen.

Die Hämmerstraße weist eine besondere Funktion innerhalb des Gewerbegebietes auf, da sie als Haupterschließungsstraße für alle in den Gewerbegebieten Hämmer I und II vorhandenen Betriebe dient. Sie stellt damit eine „Visitenkarte“ des Gewerbegebietes dar, da die Besucher hier die ersten Eindrücke des Gebietes erhalten. Der Pflanzstreifen soll hier entsprechend eine hochwertige und attraktive Gestaltung der künftig anzusiedelnden Betriebe entlang der Hämmerstraße unterstützen und zu einer aufgelockerten und durchgrünten Struktur beitragen.

Trotz des durchgehenden Pflanzstreifens muss jedoch auch eine Zufahrtmöglichkeit als Erschließung für die an der Hämmerstraße liegenden Grundstücke gesichert werden. Daher wurde festgesetzt, dass der Pflanzstreifen hier bezogen auf das jeweilige Grundstück zu maximal 25 % der Breite des Grundstücks durch einen Zugang oder eine Zufahrt überbaut werden darf. Die Größe eines einzelnen Zugangs oder einer einzelnen Zufahrt wurde dabei auf höchstens 8 m begrenzt, da bei besonders großen Grundstücken der Pflanzstreifen ggf. nicht mehr seine Funktion erfüllen kann. So könnte z.B. bei einem Grundstück mit 100 m Länge entlang der Hämmerstraße eine 25 m breite Zufahrt errichtet werden. Die städtebaulich gewünschte Aufwertung der Hämmerstraße durch den festgesetzten Pflanzstreifen würde dadurch aber nicht mehr zur Wirkung kommen, so dass die Größenbegrenzung auf maximal 8 m Breite festgesetzt wurde. Dieses Maß reicht in der Regel für die Einfahrt eines Sattelzuges auf ein privates Grundstück aus, da hier bei der Berechnung der Schleppkurven von einer reduzierten Geschwindigkeit und ggf. der Nutzung der Gegenfahrspur ausgegangen werden kann. Damit ist eine ausreichende Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke sichergestellt.
Eine weitere Ausnahmeregelung wird für die PF1-Fläche entlang der Hämmerstraße bezogen auf den festgesetzten 15 m-Abstand der Bäume untereinander getroffen. Im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen lässt sich dieser ggf. nicht immer einhalten, was erneut zu der nicht gewünschten Wirkung der Pflanzung führen könnte.
Da die geplanten Regenwasserleitungen entlang der Hämmerstraße in Bezug auf Lage und Längenausdehnung erst im Zuge der konkreten Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden können, ist für die Bereiche der PF1-Fläche mit jeweils überlagernder Festsetzung von Leitungsrecht und Pflanzstreifen die Ausnahmeregelung zu treffen, dass hier bei Bedarf die Breite des Streifens um 2 m vergrößert werden darf, um auf diese Weise hier sowohl die Anpflanzung als auch die Leitungen realisieren zu können.

Weitere Pflanzstreifen werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie im südlichen Randbereich mit einer Breite von einheitlich 5 Meter festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche 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. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der Anteil einzelner Arten darf nicht mehr als 20% betragen. Die für die Anpflanzungen jeweils zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 205 und dem Umweltbericht zu entnehmen.
Im westlichen bzw. südwestlichen Bereich wird hierüber eine Übergangszone von der Gewerbebebauung zum benachbarten ehemaligen Standortübungsplatz Ostsümmern der Bundeswehr geschaffen. Dieser weist in vielen Bereichen einen hohen ökologischen Wert auf, so dass durch den Pflanzstreifen ein „weicher“ Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und diesem Naturraum geschaffen werden kann.

Zur weitergehenden Durchgrünung des geplanten Gewerbeareals sind Einzelbaumanpflanzungen (mindestens 25 Bäume) innerhalb der Planstraßen A bis E nach Maßgabe des Um-

weltberichts mit den in der Legende zum Bebauungsplan angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten vorgesehen.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Anpflanzmaßnahmen kann hier auch in einem ggf. stark verdichteten Gewerbegebiet ein Mindestmaß an ökologischer Qualität erreicht werden. Seitens der Stadt Menden ist geplant, die für das Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungen im Rahmen der Erschließung schnellstmöglich durch die Stadt herzustellen. Anschließend werden die Anpflanzflächen mit den Baugrundstücken mit vermarktet und gehen in Privateigentum über. Im Bebauungsplan erfolgt daher auch eine überlagernde Festsetzung dieser Bereiche als private Grünflächen.

8.13 Erhaltung von Gehölzen

Mit der vorhandenen Birkenreihe entlang der Planstraße D (Am Riekenbrauck), innerhalb der Grünfläche mit Teichanlagen westlich der Hofstelle sowie den Grünflächen im Bereich der Lärmschutzanlage im Nordosten, befinden sich teils wertvolle Gehölzstrukturen im Plangebiet, die es zu erhalten gilt. Über den Bebauungsplan soll ein hochwertiges und attraktives Gewerbeflächenangebot geschaffen werden. Die vorhandenen Gehölze leisten hierzu aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung einen wichtigen Beitrag. Zur Sicherung dieser werden die betreffenden Grünflächen daher überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für flexible Erschließungsmöglichkeiten im Bereich der vorhandenen Birkenreihe entlang der Planstraße D erfolgt für die betreffende Erhaltfläche - analog zur Festsetzung für die PF1-Fläche entlang der Hämmerstraße - die Regelung, dass diese - bezogen auf das jeweilige Grundstück - zu maximal 25% der Breite des Grundstücks durch Zugänge oder Zufahrten überbaut werden darf. Der einzelne Zugang bzw. die einzelne Zufahrt darf auch hierbei eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Sollten aufgrund dessen Gehölze zu entnehmen sein, sind diese adäquat zu ersetzen.

8.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan im Hinblick auf den durch die geplante Gewerbe- und Industriegebietsnutzung zu erwartenden Verkehrslärm soll der nördlich der Hämmerstraße gelegene Lärmschutzwall zum Schutz der nahegelegenen Wohnnutzung von derzeit 3 auf 4 Meter erhöht werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu, wurde der Lärmschutzwall in den Geltungsbereich einbezogen und in seiner vorhandenen Ausdehnung übereinstimmend mit dem bislang für die Anlage geltenden Planungsrecht als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.
Innerhalb dieser Fläche ist die bestehende Lärmschutzanlage ausgehend von der gedachten Verlängerung der Grenze der Flurstücke 1613 und 444 bis zur Grenze der Flurstücke 553

und 556 auf eine Höhe von 4 m zu erhöhen. Gemäß dem Schallgutachten kann die Erhöhung auch durch eine aufgesetzte Lärmschutzwand ausgeführt werden.

9 Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bestandteil der Umweltprüfung ist die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Es sind außerdem die zu ergreifenden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und zum Ausgleich und Ersatz darzulegen.
Der Umweltbericht als Umweltverträglichkeitsprüfung deckt demnach sowohl die Ansprüche eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes als auch die der Artenschutzrechtlichen Prüfung ab.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ kommt zu dem Ergebnis, dass bei einigen Umweltschutzgütern mit der Planumsetzung erheblich nachteilige planbedingte Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese Auswirkungen der Planung vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt werden durch geeignete Festsetzungen vermindert bzw. ausgeglichen. Des Weiteren wird ein Monitoringkonzept gemäß § 4c BauGB eingerichtet, um erhebliche Umweltauswirkungen und insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung frühzeitig erkennen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 205 ist separater Teil dieser Begründung. Detaillierte Angaben können diesem entnommen werden.

10 Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Im Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung einbezogen. So wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Hämmer die vorhandene Erschließung deutlich besser ausgenutzt. Statt eines neuen Gewerbegebietes an einer bislang unerschlossenen Stelle im Stadtgebiet wird durch die vorliegende Erweiterung der vorhandene gewerbliche Ansatz genutzt und fortentwickelt. Die bereits existierende Infrastruktur wird daher effektiver genutzt, was zur Ressourcenschonung beiträgt.
Die auf dieser Fläche künftig zu errichtenden Neubauten sind gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen und in den vergangenen Jahren mehrfach erhöhten Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen und verbessern so im Gegensatz zum Altbestand die Energiebilanz des Gebäudebestandes. Außerdem führen die Neubauten im Hinblick auf den Produktionsablauf und die technische Ausstattung in der Regel zu Optimierungen im Produk-

tionsprozess und erhöhen somit die Produktivität, was ebenfalls zur Einsparung von Ressourcen führen kann.

11 Verkehr

11.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die vor wenigen Jahren neu gebaute Hämmerstraße an die B 515 vorhanden und reicht hinsichtlich des Ausbauzustandes auch für das neue Gewerbegebiet aus. Sie wurde von Beginn an mit der Funktion einer Haupterschließungsachse für das gesamte Schwerpunktgewerbegebiet geplant. Dem entsprechend waren Führung und Querschnitt dieser anbaufähigen Hauptsammelstraße für die Erschließung der gesamten Bauflächen sowie für die Entlastungsaufgaben als Umgehung bis zur L 680 ausgelegt. Hierfür soll im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Option für eine spätere Anbindung über das Gelände des ehem. Standortübungsplatzes an den Bräukerweg vorgesehen werden. Eine Realisierung dieser Verbindungsspange ist zwar derzeit nicht absehbar, die Option soll jedoch langfristig offen gehalten werden, zumal der Verlust an nutzbarem Bauland gering ist.
Da die Hämmerstraße den nördlichen Abschluss des Gebietes Hämmer II bildet, kann sie gleichzeitig auch als innere Erschließung für die unmittelbar an die Hämmerstraße angrenzenden Grundstücke dienen. Ein Teil der Erschließung wäre somit bereits vorhanden. Außerdem werden durch die bauliche Nutzung der anderen Straßenseite die Erschließungskosten auf mehr Grundstückseigentümer verteilt, so dass jeder einzelne einen geringeren Anteil zu tragen hat.
Über die Anbindung an die B 515 fließt der Verkehr nach Nordwesten in Richtung Fröndenberg und Unna sowie zur nächstgelegenen Anschlussstelle der A 44 Dortmund - Kassel. Nach Südosten führt die B 515 nach Balve und Neuenrade. Im weiteren Verlauf sind nach Osten über die B 7 Wickede und Werl sowie nach Westen ebenfalls über die B 7 Hemer, Iserlohn und der Anschluss an die A 46 nach Hagen erreichbar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan zu dem im heutigen Zustand als vorfahrtgeregelte Einmündung gestalteten Knotenpunkt „Hämmerstraße/ B 515 (Provinzialstraße)“ erarbeitet. Anhand repräsentativer Verkehrszahlen aus dem Jahr 2015 wurden zunächst die Verkehrsbelastungen der einzelnen Knotenströme für die Spitzenstunden am Nachmittag ermittelt, wie sie sich aktuell darstellen. Die EDV-gestützte Simulation der Verkehrsabläufe ergab für den Knotenpunkt, dass die Kapazitätsgrenzen im heutigen Zustand bereits erreicht sind. Auf der Grundlage der berechneten Spitzenstundenbelastung des Knotenpunktes für das Prognosejahr 2030 wurde in einem weiteren Schritt eine vergleichende Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunkts für drei alternative Ausbauformen berechnet. Neben der bestehenden vorfahrtgeregelten Einmündung wurden dabei die Errichtung einer Lichtsignalanlage sowie der Umbau des Knotenpunkts zu einem Kreisverkehrsplatz betrachtet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes Hämmer II eine Umgestaltung der Einmündung B 515/ Hämmerstraße notwendig wird. Dieses Erfordernis

ergibt sich bereits bei der ersten Ansiedlung neuer Betriebe, da die Kapazitätsgrenze, wie dargelegt, bereits erreicht ist. Gemäß der Verkehrsuntersuchung besitzt ein Kreisverkehrsplatz gegenüber einer Lichtsignalanlage Vorteile hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsabläufe. Die erforderlichen Planungen zur Umgestaltung des Knotenpunkts werden entsprechend zeitnah und noch im Vorfeld einer Bebauung im Plangebiet mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Ein Erfordernis zur Umsetzung von darüber hinausgehenden verkehrlichen Maßnahmen, auch im Hinblick auf das Straßennetz der benachbarten Städte ergibt sich aufgrund dieser Bauleitplanung nicht.

Ein Gleisanschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist im gesamten Gewerbegebiet nicht vorhanden. Die existierenden Trassen befinden sich ausschließlich in den Tallagen von Ruhr, Hönne und Oese. Aufgrund der bestehenden Siedlungsgebiete und der Topographie in der Umgebung ist ein Gleisanschluss nur unter erheblichem Aufwand in Hinblick auf die zu erwartenden Kosten als auch auf die Eingriffe in Natur und Landschaft herzustellen. Auf die Herstellung eines Schienenanschlusses wird daher weiterhin verzichtet.

11.2 Innere Erschließung

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht weitgehend dem in der Rahmenplanung „Gewerbegebiet Hämmer II“ vorgeschlagenen Erschließungskonzept, das unter Kapitel 5.5.1 dargestellt ist. Die unmittelbar an die Hämmerstraße angrenzenden Grundstücke können von dort aus erschlossen werden. Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen ist die Anlage von weiteren öffentlichen Straßen notwendig.
Die innere Erschließung besteht aus einer langgestreckten Schleife im zentralen Bereich des Plangebietes. Diese in Ost-West-Richtung ausgerichtete Schleife erschließt das Gebiet in seiner Breite parallel zur Hämmerstraße. Im westlichen Bereich wird diese Schleife durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße A) begrenzt, die südlich der Hofstelle in eine Wendeanlage mündet. Eine weitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße verläuft mittig der Schleife (Planstraße D). Es handelt sich hierbei um die Zufahrtsstraße zur Hofstelle als bislang einzige Erschließungsstraße im Plangebiet mit der Bezeichnung „Am Riekenbrauck“. Diese ist im derzeitigen Ausbauzustand nicht für die Erschließung eines Gewerbegebietes geeignet. Der vorhandene Straßenverlauf wird jedoch beibehalten und künftig den nördlichen Teil der Planstraße D bilden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde das Erschließungsstraßensystem für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet dahingehend optimiert, dass künftig eine separate Vermarktung der Hofstelle möglich ist und die Hofgebäude nicht notwendigerweise abgerissen werden müssen. Zudem ergeben sich über die veränderte Straßenführung nunmehr günstigere Grundstückszuschnitte für die geplante gewerbliche Nutzung. Trotz des schwierigen Zuschnitts des Gewerbegebietes Hämmer II werden annähernd rechteckige Baufelder geschaffen, die eine günstige Grundstücksausnutzung für die Gewerbebetriebe ermöglichen. Außerdem sind hierdurch unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich, so dass flexibel mit geziel-

ten Angeboten auf die wechselnde Nachfrage reagiert werden kann.
Über die Straßenverbindungen hinaus ist kein selbstständiges Rad- und Fußwegenetz vorgesehen, da durch die festgesetzten Planstraßen bereits engmaschige Verbindungen in ausreichender Weise geschaffen werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird empfohlen, an der möglichen Option einer Entlastungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Hämmer und der L 680 weiter festzuhalten. Hiermit könne eine Entlastung der Wohnbevölkerung sowie des Straßennetzes mit mehreren problematischen Knotenpunkten erzielt werden. Eine Realisierung dieser Verbindungsspange ist derzeit allerdings nicht konkret geplant oder absehbar. Dies zeigt sich auch an der gewählten Festsetzung der optional freigehaltenen Trasse als Fuß- und Radweg mit Straßenbegleitgrün im Bebauungsplan.

11.3 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Holzen Heidestraße“ befindet sich im Kreuzungsbereich Heidestraße/Provinzialstraße. Die fußläufige Entfernung zum Kreuzungspunkt Hämmerstraße/Lindort/Am Riekenbrauck beträgt rund 600 m. Hier verkehrt die Linie 27 der Märkischen Verkehrsgesellschaft im 30-Minuten-Takt von Menden Battenfeld über Bösperde weiter nach Langschede und Dellwig bis nach Unna Bahnhof. Samstags und sonntags verkehrt die Linie im 60-Minuten-Takt. Die Einrichtung einer neuen oder die Verlegung einer bestehenden Buslinie durch das geplante Gewerbegebiet ist bislang nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf eine angemessene ÖPNV-Anbindung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes wird sich die Stadt Menden (Sauerland) im Zuge der konkreten Umsetzung von Maßnahmen aus dem Nahverkehrsplan aus dem Jahr 2016, für die der Märkische Kreis zuständig ist und in welche die Stadt eng eingebunden ist, entsprechend einsetzen.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr ist in fußläufig erreichbarer Entfernung nicht vorhanden. Die Entfernung zum Haltepunkt Bösperde beträgt rund 2.600 m. Mit der Linie 27 ist aber der Bahnhof Menden in 15 Minuten Fahrzeit umsteigefrei erreichbar. Mit der Regionalbahnlinie 54 der Deutschen Bahn sind von hier aus im Stundentakt direkte Verbindungen nach Neuenrade, Balve, Menden, Fröndenberg und Unna möglich. Etwa 20 Minuten dauert die Busfahrt bis zum Bahnhof Unna. Von dort bestehen Umsteigemöglichkeiten zu zahlreichen Regionalbahn- und Regionalexpresslinien sowie zur S-Bahn nach Dortmund.

12 Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm)

12.1 Gewerbelärm

Die im Plangebiet immissionsrelevanten Aspekte wie Immissionen aus gewerblicher und industrieller Nutzung sowie verkehrsbedingte Schallimmissionen werden auch im Umweltbericht erläutert. Der schon in den Kapiteln 5.2 „Flächennutzungsplan und 8.1 „Art der baulichen Nutzung“ erwähnte immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Wohnnutzung ge-

genüber den benachbarten Industrie- und Gewerbegebieten führt u. a. zu einer Gliederung des Plangebiets nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007. Dieser regelt, welche konkreten Arten von gewerblichen Nutzungen in bestimmten Teilen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete zulässig sind.
Diese Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses trägt dazu bei, dass der Immissionsschutz bereits im Abwägungsprozess der Bauleitplanung ausreichende Berücksichtigung findet, da der Faktor Umweltschutz in den letzten Jahrzehnten erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Ziel ist es, den Umweltschutz transparenter zu gestalten und so die Akzeptanz von Regelungen und Maßnahmen zu stärken und mehr Eigenverantwortung der Anlagenbetreiber einzufordern statt übertriebene Regulierungen zu schaffen. Der Abstandserlass verfolgt das Ziel, den Immissionsschutz im Bereich der Planung im Sinne der Vorsorge stärker zu verankern. Die aktuelle Fassung des Abstandserlasses aus dem Jahr 2007 berücksichtigt bei den Abstandsfestlegungen den Fortschritt im Stand der Technik zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz, so dass die Anwendungsmöglichkeit der Abstandsliste auch für moderne Betriebe - wie sie in einem neu erschlossenen Gewerbegebiet erwartet werden müssen - gewährleistet ist. Bei der letzten Aktualisierung des Abstandserlasses wurde in jedem Einzelfall geprüft, inwieweit eine Abstandsreduzierung unter Berücksichtigung eines fortgeschriebenen Standes der Technik für bestimmte Anlagenarten gerechtfertigt ist. Denn die rechtzeitige und vermehrte Nutzung einer aktuellen Abstandsliste bei möglichst vielen Planungsvorhaben ist als ein Schritt in Richtung „Vorsorge“ zu verstehen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 aus Immissionsschutzgründen und in Abhängigkeit von der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen eine Feingliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 in unterschiedliche Abstandsklassen. Vorgesehen war dabei auch eine ausnahmsweise Zulassung von Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Dies sollte im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens durch ein Gutachten belegt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Stadt Menden ein Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 205 zur Untersuchung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf den aus dem Planvorhaben resultierenden Gewerbe- und Verkehrslärm in Auftrag gegeben.

Bezüglich der Auswirkungen im Hinblick auf den Gewerbelärm empfiehlt das seitens des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmimmissionsschutz erstellte Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (Bearb.-Nr. 17/268-B vom 17.09.2018) zur gesicherten Planung und unter Berücksichtigung des ungünstigen Falles, dass sich am Standort Hämmer II geräuschintensive Betriebe ansiedeln, die Ansiedlung von Betrieben (Anlagen) bereits im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Auflagen zu verbinden. Als Auflagen seien hierbei die

bereits eingeplanten Abstandsklassen des Abstandserlasses sowie weitergehende Auflagen zum Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu empfehlen.
Zur Bestimmung der im Bereich des Bebauungsplans Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II" zulässigen Abstandsklassen wurden die Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten ermittelt. Als benachbarte Wohngebiete wurden dabei die Wohnbebauungen entlang der Oberen Heidestraße, dem Falkenweg, dem Hennenbusch und der Schreberstraße sowie die nahegelegene Kleingartenanlage berücksichtigt. Die Wohnbebauung an der Straße Hennenbusch und die Kleingartenanlage stellen dabei zwar keine geschlossene Wohnbebauung dar, führen auf Grund der Berücksichtigung aber zu einer Begrenzung, die laut dem Gutachten zur Planungssicherheit mitberücksichtigt wird.
Aufgrund der sich unter Berücksichtigung der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ergebenden Gesamtbelastungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Größenordnung von 3 bis 4 dB(A) an vier der berücksichtigten Immissionsorte, die nicht mehr als unmaßgeblich eingestuft werden können, wird im Schallgutachten eine Begrenzung der im Plangebiet zulässigen Geräuschimmissionen empfohlen. Zur gesicherten Planung und unter Berücksichtigung des ungünstigen Falles, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 205 geräuschintensive Betriebe ansiedeln, sollte die Ansiedlung von Betrieben (Anlagen) bereits im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Auflagen verbunden werden.
Die im Rahmen des Gutachtens ermittelte Gliederung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete auf der Grundlage des Abstandserlasses entspricht im Ergebnis derjenigen, die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 enthalten war, wodurch sich diesbezüglich kein Änderungserfordernis ergibt. Eine Pflicht zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit in Bezug auf den Gewerbelärm war gemäß den bisherigen Festsetzungen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebe (Anlagen) der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse vorgesehen. Zur weitergehenden Planungssicherheit wird im Schallgutachten empfohlen, diese Nachweispflicht zusätzlich für die in der jeweils festgesetzten Abstandsklasse allgemein zulässigen Betriebe gemäß Abstandserlass zu erweitern. Konkret werden im Schallgutachten die nachstehenden Festsetzungsempfehlungen für die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete empfohlen:

<u>Für die Gewerbegebiete</u>

GE (e): Nicht wesentlich störende Anlagen sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 100: Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI und Anla-

gen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 200: Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Für die Industriegebiete

GI 300: Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

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 Abstandsklasse III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Wie den empfohlenen Festsetzungen entnommen werden kann, ist innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE (e) somit grundsätzlich der Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Die zu den benachbarten Wohngebieten nächstgelegenen Gewerbegebiete GE (e) unterliegen somit erhöhten Anforderungen, welches laut dem Schallgutachten zur Planungssicherheit beiträgt.
In den weiter entfernt liegenden Gewerbegebieten GE 100 und GE 200 sowie den Industriegebieten GI 300 und GI 500 ist sowohl für die ausnahmsweise zulässigen als auch für die in der jeweiligen Abstandsklasse gemäß Abstandserlass allgemein zulässigen Anlagen ein Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Gewerbelärm erforderlich. Die Nachweispflicht für die jeweils allgemein zulässigen Betriebe trägt gemäß dem Schallgutachten auch hier zur Planungssicherheit bei. Die Anlagen der weiteren Abstandsklassen, z.B. Abstandsklasse VII, sind bezogen auf die Gewerbegebiete GE 200 sowie die Industriegebiete GI 300 und GI 500 von untergeordneter Bedeutung, so dass diese keiner Nachweispflicht hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Immissionsschutzes unterliegen.

Die gemäß den o. g. Festsetzungen innerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete zulässigen Anlagen sowie zu erbringenden Nachweise der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit in Bezug auf den Gewerbelärm werden in der nachstehenden Tabelle anschaulich dargestellt:

Abbildung: Auszug aus dem Schallgutachten S. 31 zu den in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI) zulässigen Anlagen sowie zu erbringenden Nachweise in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit

	nicht störende Betriebe	Abstands-klasse VII	Abstands-klasse VI	Abstands-klasse V	Abstands-klasse IV	Abstands-klasse III	Abstands-klasse II	Abstands-klasse I
GE (e)	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz
GE 100	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz
GE 200	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz
GI 300	Z o N	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz
GI 500	Z o N	Z o N	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz

Tab. 12: 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 immissionstechnischen Nachweis
A z m N: ausnahmsweise zulässig mit immissionstechnischem Nachweis
Uz: unzulässig

12.2 Verkehrslärm

Die verkehrsbedingten Emissionen im Bereich der Hämmerstraße wurden bereits im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche, 1. Abschnitt“ abgehandelt, da sich die gesamte Straßentrasse in dessen Geltungsbereich befindet. Die damals durchgeführten Untersuchungen und Prognosen haben zur Errichtung eines Schallschutzwalles nördlich der Hämmerstraße geführt, der die dort vorhandenen Wohnnutzungen vor den verkehrsbedingten Schallemissionen schützt. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten und -prognosen die zu erwartenden Schallimmissionen untersucht, die sich nunmehr aufgrund der geplanten Weiterentwicklung des Gewerbestandorts ergeben. Im Ergebnis des Schallgutachtens wird empfohlen, die bestehende Lärmschutzanlage für einen Teilabschnitt von aktuell 3 Meter auf 4 Meter zu erhöhen. Dies ist laut dem Gutachten auch über eine aufgesetzte Lärmschutzwand möglich. Zusätzlich wird empfohlen, die Lärmschutzanlage mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalls zu schaffen.

Die im Schallgutachten empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen ist gewährleistet, dass es künftig zu keinen Konflikten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zwischen den geplanten Gewerbenutzungen sowie der schutzwürdigen Wohnnutzug im näheren Umfeld kommt.

13 Abstand zum Wald

Entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Teilweise ist dieser auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 einbezogen worden. Gemäß § 8 des Bundeswaldgesetzes sind die Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben angemessen zu berücksichtigen. Der Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) erhalten, erforderlichenfalls gemehrt und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden.

Aus forstlicher Sicht sind Abstände zwischen der geplanten Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wald erforderlich. Grundlage war bis vor einigen Jahren der Gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes NW vom 18.07.1975 (MinBl. NW 1975, Seite 1477) über die Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben, der jedoch inzwischen aufgehoben wurde. In Nr. 4.2 des Runderlasses war vorgesehen, dass bei der Bauleitplanung im Allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden soll.
Vor diesem Hintergrund werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen Abstände von 35 Metern grundsätzlich im Plangebiet eingehalten. Im Plangebiet sind diesbezüglich die folgenden drei Bereiche relevant:

- Im Nordosten liegen mit einer Breite von etwa 30 Metern, den Waldrand begleitend die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zudem befindet sich ein 3 m breiter Pflanzstreifen sowie ein 2 m breiter Bereich „nicht überbaubare Grundstücksfläche“, so dass hier der Abstand von 35 m bis zu einer möglichen Bebauung gegeben ist. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Stellplätze, Nebenanlagen oder notwendige Feuerwehrumfahrten errichtet werden. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz bestehen gegen diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Nutzungen grundsätzlich keine Bedenken, da der Waldabstand vorrangig für Gebäude einzuhalten ist. Für die Anlage von Rückhaltebecken ist diese Lage unmittelbar am Waldrand nicht relevant, da

für diese Nutzung kein Abstand zum Wald eingehalten werden muss.

- Auf der im Südosten gelegenen Waldfläche (Flurstück 184) wird aus Gründen des Waldabstandes im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme ein gestufter Waldmantel in einer Breite von mind. 25 m festgesetzt. Hinzu kommen hier ein 5 m breiter Pflanzstreifen sowie eine 5 m breite Fläche „nicht überbaubare Grundstücksfläche“, so dass hier ein Abstand von 35 m bis zu einer möglichen Bebauung eingehalten wird.
- Im Süden (Flurstück 172) wird eine extensive Grünfläche in eine Breite zwischen ca. 30 m und 40 m festgesetzt. Auch hier kommen der Pflanzstreifen (5 m) und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (5 m) hinzu, so dass in diesem Bereich ein Abstand von 40 bis 45 m zur möglichen Bebauung besteht.

14 Denkmalschutz/Bodenkulturgüter

Aus dem Plangebiet selbst sowie der unmittelbaren Umgebung sind seit längerem archäologische Funde bekannt (Fundstelle eines bronzezeitlichen Beiles, steinzeitliche, mesolithische und neolithische und metallzeitliche Lesefundstellen), was zunächst auf ein Vorhandensein von Siedlungen und/oder Bestattungsplätze dieser Epochen hindeutete. In Bezug auf die im Plangebiet vorhandene Hofstelle Riekenbrauck ist ferner zu vermuten, dass diese bereits im hohen Mittelalter bestanden hat und dass daher Überreste älterer Hofgebäude im Bereich der bestehenden Anlage zu erwarten sind.
Aufgrund der damit im Bereich des Plangebietes vorhandenen, vermuteten Bodendenkmäler forderte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Sachverhaltsermittlung in Form von Baggersondagen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals und damit die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären.
Eine solche Sachverhaltsermittlung wurde in Abstimmung mit dem LWL im Zeitraum vom 12.03.2018 bis zum 29.03.2018 durch die Fachfirma Archbau GmbH - Archäologische Ausgrabung, Prospektion und Baudokumentation durchgeführt. Die untersuchte Fläche gliederte sich dabei in insgesamt 12 Sondageschnitte mit einer Breite von 6 m und einer Länge von 100 m mit einer Gesamtflächengröße von 7200 m². Die Lage der Sondageschnitte orientierte sich dabei an den Ergebnissen von im Vorfeld durchgeführten Oberflächenprospektionen und waren durch den LWL im Vorfeld der Maßnahmen bestimmt worden. Im Zuge der Oberflächenprospektionen konnten weitere Oberflächenfunde gemacht werden, die eine Siedlungstätigkeit in diesem Raum vermuten lassen (s. nachstehende Abbildungen).

Die drei Schnitte östlich des Hofes Riekenbrauck mussten wegen einer durchlaufenden Wasserleitung geteilt werden. Die Hofstelle selbst war in Abstimmung mit dem LWL nicht Gegenstand der archäologischen Voruntersuchungen. Wird dieser Hof aufgegeben und ebenfalls neu überplant, sind hier weitere archäologische Maßnahmen notwendig.

Abbildung: Ergebnis der im Plangebiet durchgeführten Oberflächenprospektionen bis November 2015

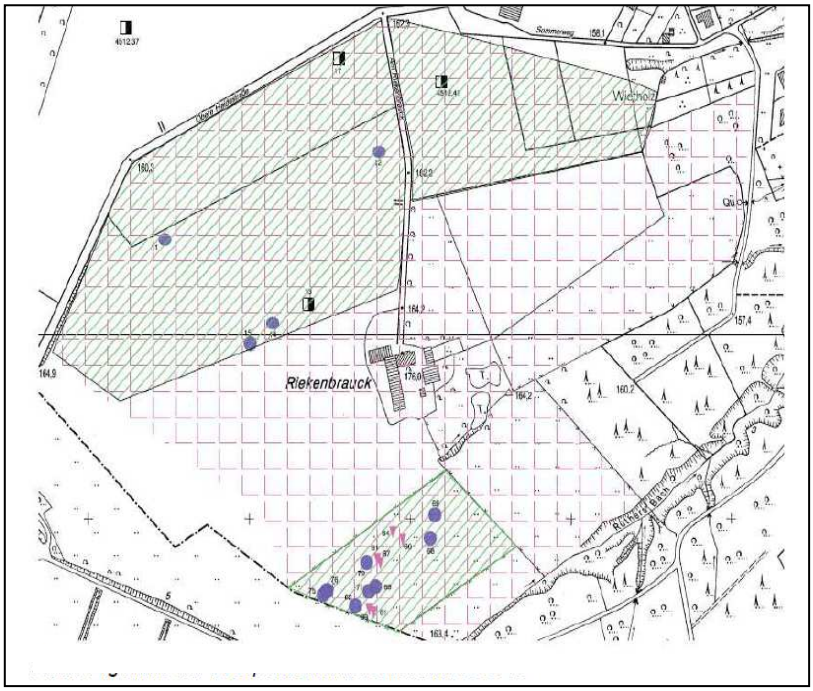
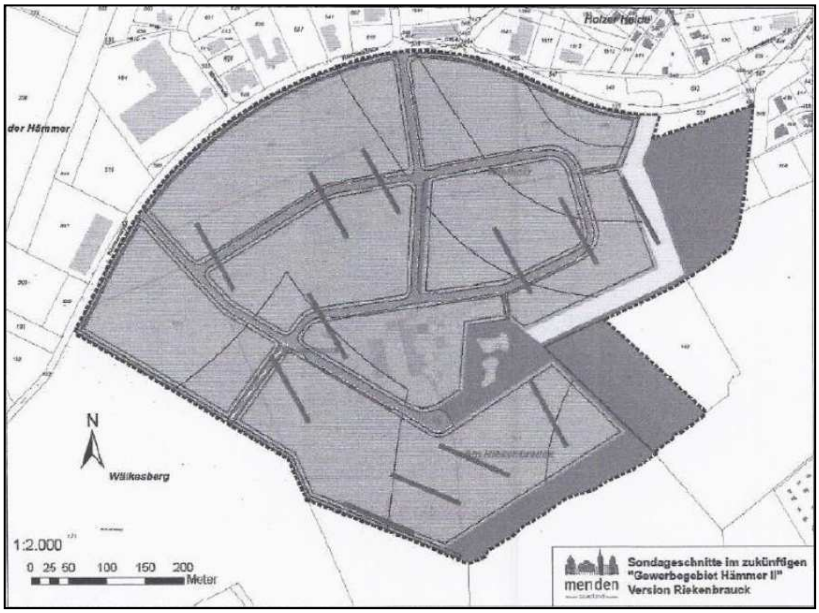


Abbildung: Lage der Sondageschnitte auf der Grundlage der Ergebnisse der Oberflächenprospektionen



Ergebnis der Sondageuntersuchungen sowie abschließende Bewertung durch den LWL

Gemäß dem Bericht zur Sachverhaltsermittlung durch ein archäologisches Fachbüro lässt sich festhalten, dass sich nur wenige archäologische Befunde in Form von Pfostengruben beobachten ließen, die im nördlichen und südlichen Teil angesiedelt waren. In den Schnitten östlich der Hofstelle Riekenbrauck konnten keine Befunde angetroffen werden. In keinem der Befunde fanden sich archäologisch relevante Funde, die eine Datierung ermöglicht hätten.
Gemäß abschließender Bewertung und Stellungnahme des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 11.06.2018 zeige die im Rahmen der Sachverhaltsermittlung vorgenommene Dokumentation der wenigen angetroffenen

Gruben und Pfostengruben, dass das untersuchte Areal nach der mittelalterlichen Aufsiedlung für etwa 1000 Jahre von einem größeren Bodenabtrag betroffen war. Die einst vorhandenen Siedlungsspuren seien dadurch fast vollständig zerstört worden. Weitere archäologische Sicherungsarbeiten seien daher nicht notwendig. Diese stünden in keinem Verhältnis von Kosten zu Erkenntnis. Aufgrund dieser Befundsituation wurde eine Bebauung für die untersuchten Bereiche abseits der Hofstelle freigegeben.

Sollte es künftig im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck zu Veränderungen kommen, so sind hier gemäß dem LWL weitere archäologische Sicherungsmaßnahmen notwendig und in Abstimmung mit ihm entsprechende Sondageschnitte anzufertigen, um auch hier die Ausdehnung sowie Abgrenzung des vermuteten Bodendenkmals zu klären. Die Baggersondagen gehen gem. DSchG NW zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem der Grabungserlaubnis der oberen Denkmalbehörde. Die genaue Abgrenzung des entsprechend zu untersuchenden Bereichs im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck wurde mit dem LWL am 25.07.2018 abgestimmt. Diese wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB zusammen mit einer textlichen Erläuterung nachrichtlich übernommen.

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird unabhängig vom Ergebnis der im Plangebiet durchgeführten archäologischen Untersuchungen weiterhin auf die erforderliche Vorgehensweise bei eventuellen Funden im Zuge der anfallenden Erdarbeiten hingewiesen (siehe Kapitel 19.1).

15 Niederschlagswasserbeseitigung

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist daher der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das geplante Gewerbegebiet Hämmer II des Bebauungsplans Nr. 205 soll im Trennsystem entwässert werden. In diesem Zusammenhang besteht künftig ein Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Trennkanalisation für die sich ansiedelnden Unternehmen.

Bereits im Jahr 2003 wurde das Büro Fuhrmann & Brauckmann aus Balve mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Gebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 125/II beauftragt.
Anlass hierfür war die Neufassung des Landeswassergesetzes vom 25. Juli 1995, wonach eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung von Niederschlagswasser durch die Neuregelungen des § 51a existierte. Ab dem 1. Januar 1996 galten die neuen wasserrechtlichen Anforderungen an die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung. Das Niederschlagswas-

ser ist demnach bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung des Grundstücks zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist.
Das Büro Fuhrmann & Brauckmann hat die Durchlässigkeit der Bodenschichten im Plangebiet untersucht. Zur Erkundung der anstehenden Bodenschichten wurden insgesamt 10 Bohrsondierungen niedergebracht und 9 Schürfe angelegt. Innerhalb der Bohrungen und Schürfe wurden anschließend Versickerungsversuche zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes durchgeführt.
Zur Versickerung von Niederschlagswasser direkt auf dem betreffenden Grundstück in den Untergrund kann es nur dort kommen, wo die Durchlässigkeiten zwischen 1*10-6 m/s und 1*10-3 m/s liegen. Dies ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 für die tieferen Bodenschichten nicht der Fall. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen dagegen geeignete Durchlässigkeiten.
Als Konsequenz für das vorliegende Plangebiet bedeutet dies, dass ein Verbringen des Niederschlagswassers - nicht zuletzt aufgrund der Erfahrungen im Gebiet Hämmer I - durch die privaten Anlieger technisch bzw. hydrogeologisch nicht in größerem Maße umsetzbar ist und zu einem Aufstau auf den weniger durchlässigen tieferen Schichten mit daraus folgender Vernässung führen würde. Eine separate Ableitung des Niederschlagswassers kann daher nur durch einen öffentlichen Kanal und über öffentliche Regenrückhaltebecken mit vorwiegender Einleitung in den Rüthers Bach erfolgen, so dass für das Plangebiet Hämmer II ein entsprechendes Gesamtkonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers entwickelt wurde.

Der Rüthers Bach ist insbesondere im Bereich der vorhandenen Durchlässe nicht ausreichend leistungsfähig, um eine größere Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet zuzulassen; daher ergibt sich ein relativ großes Rückhaltevolumen. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises und gemäß der im Jahr 2011 durchgeführten Untersuchung der Büros Rummel & Knüfermann aus Dortmund bzw. APS GmbH aus Schwerte können 3 l/(s*ha) - bezogen auf die befestigte Fläche - in den Rüthers Bach eingeleitet werden. Hieraus resultiert für das gesamte Gebiet Hämmer II ein erforderlicher Rückhaltebedarf von rd. 8.700 m³.
Die Niederschlagsentwässerung der Planstraßen sollte in diesem Zusammenhang nicht separat erfolgen, sondern über die Regenwasserkanalisation ebenfalls dem zentralen Rückhaltesystem zugeführt werden. Zudem können an zentraler Stelle Rückhaltemaßnahmen bei Ölunfällen o. ä. besser getroffen werden als bei einer Vielzahl von kleineren Einleitstellen. Zum Schutz der örtlichen Trinkwasserversorgung sieht die Erschließungsplanung bereits die Anlage von entsprechenden Reinigungseinrichtungen im Straßenablauf vor (z. B. Geotextilfiltersack, Separationsstraßenabläufe u. ä.).

Bei der Entwässerungskonzeption galt es zu beachten, dass künftig das gesamte Niederschlagswasser des Gebietes Hämmer II zum zentralen Rückhaltesystem abgeführt werden muss, d.h. auch bei einer evtl. vorgezogenen Erschließung von Teilbereichen (z.B. entlang

der Hämmerstraße). Von daher musste detailliert untersucht werden, wo diese Becken für die Gesamtmaßnahme am sinnvollsten errichtet werden können, zumal das Gelände von Südwesten nach Norden und Osten fällt und eine Neigung von ca. 2,5 % aufweist. Die Regenrückhaltebecken sollen daher im Osten des Plangebietes angelegt werden.
Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser und zwei angrenzenden Quellbereichen ist ferner die Anlage von mehreren flachen Erdbecken sinnvoller als die Errichtung eines zentralen und tiefen Beckens, das sehr lange Zuleitungen benötigt. Als Konsequenz hieraus ist ein System von Rückhaltebecken entwickelt worden, das sich entlang der Plangebietsränder im Nordosten erstreckt. Der erforderliche Rückhaltebedarf von rd. 8.700 m³ muss jedoch auch durch die flachen Becken gewährleistet sein, so dass sich der Flächenbedarf gegenüber einem tieferen Becken erhöht. Die Standorte der Regenrückhaltebecken wurden so gewählt, dass die topographischen Bedingungen zur Entwässerung am günstigsten sind. Die für die Regenrückhaltebecken vorgesehenen Bereiche werden im Bebauungsplan in dem gemäß dem Gesamtkonzept zur Niederschlagsentwässerung notwendigen Umfang planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel 8.6).
Die geplanten Rückhaltebecken befinden sich entlang der vorhandenen Waldränder, da hier eine gewerbliche Nutzung aufgrund des Waldabstandes ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre. Für die Anlage von Rückhaltebecken ist diese Lage jedoch nicht relevant, da für diese Nutzung kein Abstand zum Wald eingehalten werden muss. In der Vergangenheit sind bereits an mehreren Stellen in Menden vergleichbare Becken errichtet worden. Probleme wegen der unmittelbaren Nähe zum Wald sind hier bislang nicht entstanden und auch nicht zu erwarten.

Die an die Hämmerstraße angrenzenden Grundstücke im nordwestlichen Bereich zwischen den Planstraßen A und D können abweichend von dem o. g. Entwässerungssystem 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.
Eine Ableitung des Oberflächenwassers über den Hämmerbach, über den bereits das bestehende Gebiet Hämmer I entwässert wird, erfolgt somit nur für einige wenige Gewerbegrundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit rd. 1,60 ha Gesamtflächengröße. Das Entwässerungssystem für das bestehende Gewerbegebiet wurde seinerzeit ebenfalls mit dem Märkischen Kreis abgestimmt.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz im Zusammenhang mit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers in den Hämmerbach sowie in den Rüthers Bach haben die sich hier ansiedelnden Unternehmen, wie bereits im Gebiet Hämmer I, auf der Ebene der Baugenehmigung einen entsprechenden Verträglichkeitsnachweis zu erbringen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises werden hierbei wie bisher ggf. entsprechende Auflagen erteilt (z. B. Anlage von Reinigungseinrichtungen auf den privaten Flächen). Im Falle der Ansiedlung eines diesbezüglich sehr problematischen Unternehmens

besteht künftig eine zusätzliche Möglichkeit darin, diesen im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen, so dass keine Beeinträchtigungen in Bezug auf den Trinkwasserschutz zu befürchten sind. Bei Bauvorhaben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen ist auf der Baugenehmigungsebene eine Einzelfallbeteiligung der Unteren Wasserbehörde notwendig. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit einem Volumen > 1 m³ oberirdisch sowie unterirdische Anlagenteile unterliegen einer einmaligen bzw. wiederkehrenden Prüfung durch einen Sachverständigen. Solche Anlagen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die für die Gebietsentwässerung notwendigen Regen- und Schmutzwasserkanäle im Plangebiet lassen sich weitestgehend innerhalb der festgesetzten Planstraßen realisieren. Im nordöstlichen sowie südlichen Bereich der Planstraße E sind für die Zulaufkanäle zu den Regenrückhaltebecken jedoch die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu queren. Die hier demzufolge außerhalb der Planstraße benötigten Flächen für die Entwässerungsleitungen werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Menden über geeignete Festsetzungen gesichert (u. a. Leitungsrecht sowie Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser) (siehe Kapitel 8.6 und 8.10). Die Festlegung der konkreten Lage der Leitungen und der Becken erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der konkreten Detailplanung der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung.

16 Hochwasserschutz

Das geplante Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 205 soll im Trennsystem entwässert werden. Die geplante Regenwasserkanalisation dient dabei - wie oben dargelegt - zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in die geplanten Regenrückhaltebecken, welche zur Aufnahme und Zwischenspeicherung der Niederschlagswassermengen dienen, die dann gedrosselt in das Nebengewässer des „Rüthers Bach“ abgegeben werden.

Im Sommer 2017 wurde seitens der Stadt eine gutachterliche Untersuchung (Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH) beauftragt, um mittels hydrologischer Modelluntersuchungen die Auswirkungen durch die geplante Baumaßnahme auf den Abfluss im Rüthers Bach zu überprüfen. Weiterhin sollen die möglichen Effekte (Wasserspiegellagenerhöhungen) durch die Abflussveränderungen bei den verschiedenen Zuständen und Varianten durch hydraulische Modellanalysen ermittelt und bewertet werden. Da die vier Regenrückhaltebecken gem. DWA-Arbeitsblatt A 117 für ein fünfjähriges Regenereignis ausgelegt sind, sollten im Rahmen des Gutachtens die Auswirkungen von Starkniederschlägen auf den Abfluss aus den Rückhaltebecken (Überlauf) und damit einhergehend für den Nahbereich des Plangebietes untersucht werden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen und laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass das geplante Baugebiet „Hämmer II“ über einen vereinfachten Ansatz in die Abflussermittlung des Rüthers Bachs in der Hochwassergefahrenkarte bereits einberechnet

wurde. Die Abflüsse sowie die hydraulischen Ergebnisse spiegeln somit bereits den Prognosezustand wieder, jedoch ohne die geplanten RRB.
Die Beurteilung der Einflüsse der Erschließung des Gewerbegebietes mit und ohne Rückhaltungen auf die Abflüsse im Rüthersbach erfolgt durch Vergleiche der berechneten Abflüsse. Die Wirkung der RRB für HQ10 und HQ 100 zeigen, dass die Abflüsse sowohl bei HQ10 als auch bei HQ100 durch die Retentionswirkung der RRB deutlich gedämpft werden. Die RRB wirken somit auch bei seltenen Ereignissen und führen auch im Überlastungsfall zu einer Wellenverschiebung und Dämpfung der Abflüsse. Im Vergleich zu der in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Situation kommt es somit zu „Verbesserungen“ durch die Planung.
Ferner wurde der Unterschied zwischen der Erschließung des Gewerbegebietes „Hämmer II“ mit RRB und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung betrachtet. Demnach sind nach Erschließung des Baugebietes mit Realisierung der RRB die Abflüsse des HQ10 in der Regel kleiner als die entsprechenden Abflüsse im Istzustand. Die Abflüsse des HQ20 im Prognosezustand liegen nur geringfügig über denen des Istzustands. Die berechneten Abflusserhöhungen im Prognosezustand (Differenz Prognose - Ist) betragen im Vergleich zum Istzustand nur 0,050 bis 0,080 m^3/s.

Bei den Ereignissen mit überlaufenden RRB zeigen die Abflüsse des HQ50 und HQ100 für den Prognosezustand zwar eine Verschlechterung des Istzustands (unversiegelte Flächen), sie stellen jedoch eine erhebliche Verbesserung zum Zustand ohne RRB (Darstellung Hochwassergefahrenkarte) dar.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Menden geprüft, ob weitere Retentionsflächen im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes möglich sind. Aufgrund topographischer, gewässerfließtechnischer und eigentumsrechtlicher Schwierigkeiten wurde eine solche Fläche nicht gefunden. Auch die alternative Ableitung eines Teils des im Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers in Richtung der ehem. Schlammteiche des Ruhrverbandes, die als Feuchtbiotop auf diese Weise eine zusätzliche Speisung mit Regenwasser erfahren hätten, ist auf Grund der bestehenden Höhendifferenz leider nicht möglich.

Aufgrund dessen ist es sinnvoll, die auch im Hochwasservorsorge- und Managementkonzept der Stadt Menden genannten Optimierungs- und Schutzmaßnahmen umzusetzen. Entsprechend sollten:

- der Durchlass „Wietholz“ optimiert werden, um eine Überflutung der Straße bzw. der angrenzenden, bebauten Grundstücke zu verhindern;
- die Erfordernisse einer Vergrößerung der vorhandenen Verrohrungen oder Neuanlage einer ausreichend dimensionierten Querung der „Holzener Straße“ und der „Provinzialstraße“ geprüft werden;
- im Bereich der Grünfläche nördlich der „Provinzialstraße“ zusätzliche Aufweitungen, die eine Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit und Retentionsraum schaffen, geprüft werden.

So wurde in den oben genannten Untersuchungen (Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Was-

ser und Umwelt mbH) auch die prinzipielle Machbarkeit von hydraulischen Maßnahmen zur Beseitigung der Engpässe Wietholz, Holzener Straße und Provinzialstraße untersucht und festgestellt. Ein überflutungsfreier Abfluss wäre gemäß den hydraulischen Berechnungen für die Jährlichkeiten HQ10, 20, 50 und HQ100 des Prognosezustands gegeben, wenn vor dem Durchlass Wietholz der Rüthersbach in ein Kastenprofil B x H = 1,20 m * 1,30 m (Überdeckung ca. 0,8 m) von der Straße Wietholz bis über die Holzener Straße und eine Vergleichmäßigung der Sohle vor dem Durchlass Provinzialstraße und Umwandlung des Kreisprofils DN 1000 in ein Kastenprofil B x H = 1,40 m x 1,0 m (bei einer Überdeckung 0,5 m; entspricht dem Istzustand) durchgeführt würde.

Da es vorgesehen ist, eine abschnittsweise Entwicklung des Gewerbegebietes mit gleichzeitigem Endausbau der Rückhaltebecken durchzuführen, kann bei paralleler Umsetzung der o.g. Maßnahmen ein überflutungsfreier Abfluss des Rüthersbaches im Bereich Wietholz / Holzener Straße / Provinzialstraße hergestellt werden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Märkischen Kreis muss eine entsprechende Detailplanung erstellt werden. Die Stadt Menden ist zudem grundsätzlich weiterhin daran interessiert, eine alternative Regenwasserableitung zumindest aus einem Teil des Gewerbegebietes zu realisieren, um den Rüthers Bach noch weiter zu entlasten. Nach derzeitigem Planungsstand ist dies nicht möglich; sollte sich hier in Zukunft eine derzeit nicht absehbare Lösung ergeben, ist die Stadt Menden zu weiteren entsprechenden Untersuchungen bereit.

17 Ver- und Entsorgung

17.1 Versorgung

Im Straßenraum der Hämmerstraße sind Leitungen für die Versorgung der Gewerbeflächen mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation bereits heute vorhanden. Von hier aus können die einzelnen Grundstücke und weiteren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes angeschlossen werden.
Bei allen baulichen Maßnahmen, die die Belange der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der relevanten Telekommunikationsunternehmen) berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

17.2 Abfallentsorgung

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfallstoffe werden durch eine regelmäßige Müllabfuhr eingesammelt und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Diese ist durch den Zweckverband für Abfallbeseitigung und den Märkischen Kreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger sichergestellt und durch entsprechende Satzungen geregelt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
Gewerbliche Abfälle sind gesondert zu entsorgen.

17.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Stadtentwässerung Menden plant zur Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagwas-

sers im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein klassisches Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet Hämmer II ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hämmerstraße gesichert, sofern sich keine Betriebe mit besonders hohem Wasserverbrauch ansiedeln. Hierfür wären dann ggf. Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken erforderlich.
Im Plangebiet selbst muss die kanalseitige innere Erschließung erst noch gebaut werden. Eine erste Untersuchung wurde bereits im Jahr 2011 durch die Büros Rummel & Knüfermann aus Dortmund bzw. APS GmbH aus Schwerte durchgeführt. Auf der Grundlage des Planentwurfes wurde diese im weiteren Verfahren konkretisiert. Im Zusammenhang mit der unter Kapitel 15 erwähnten Niederschlagswasserbeseitigung hat das Büro APS GmbH aus Schwerte ein detailliertes Gesamtkonzept für die Gebietsentwässerung erarbeitet.

Auf der Grundlage dieses Konzepts werden im Bebauungsplan die für die Unterbringung der neuen Schmutzwasserkanäle benötigten Flächen über geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel 8.10). So wird im Nordosten, zwischen der Planstraße E und den östlich hiervon geplanten Regenrückhaltebecken eine insgesamt 7 m breite Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Unterbringung der hier neu vorgesehenen Regenwasser- sowie Schmutzwasserleitung verbindlich festgesetzt.

18 Nachrichtliche Übernahmen

18.1 Wasserschutzgebiet

Die Flurstücke 553, 604 und teils 528 der Flur 4 in der Gemarkung Bösperde im Norden des Geltungsbereiches, 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.

18.2 Landschaftsschutzgebiet

Im Südosten des Plangebietes liegt eine Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“ mit der Nummer LSG-4512-0004. Es gilt hier die entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die betreffende Fläche (Flurstück 184, Flur 4, Gemarkung Bösperde) wurde entsprechend der aktuellen Nutzung als Wald festgesetzt, so dass die Festsetzung den Zielen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegensteht. Ein kleiner Teil dient der Anlage des Flugkorridors für die auf der Hofstelle lebenden Fledermäuse. Auch diese Nutzung steht den Zielen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen. Dies trifft auch auf die Anlage eines Waldmantels innerhalb dieser Fläche zu, der dazu dient den notwendigen Waldabstand zur angrenzend geplanten Gewerbenutzung herzustellen.

18.3 Richtfunkstrecke

Im äußersten Süden überquert eine Richtfunkstrecke einen kleinen Teil des im Wesentlichen als Industriegebiet und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichs. Diese wurde in den Bebauungsplan Nr. 205 nachrichtlich übernommen. Die Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange zur Störvermeidung von Richtfunkstrecken empfiehlt, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m entsprechende Anfragen an die Bundesnetzagentur zu richten. Da über die Höhenfestsetzungen für den betreffenden Bereich diese Anlagenhöhe möglich ist, wurde ein entsprechender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen.

18.4 Umgrenzung einer Fläche mit vermuteten Bodendenkmälern

Im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck und in dem direkten Umfeld befinden sich vermutete Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NW. Bei der Hofstelle ist zu vermuten, dass sie bereits im hohen Mittelalter bestanden hat und Überreste älterer Hofgebäude im Bereich der bestehenden Anlage vorhanden sind. Bei Bodeneingriffen im Planbereich sind daher vorausgehende Baggersondagen notwendig. Die Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde und sind mit dem LWL abzustimmen (siehe § 13 DSchG NW). Auf den Ergebnissen dieser ersten Voruntersuchung werden ggf. weitere notwendige Maßnahmen (Erweiterung der Sondagen/ flächige Ausgrabungen) gründen.

19 Hinweise

19.1 Bodendenkmale

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 14 sind gemäß abschließender Stellungnahme des LWL zu der im überwiegenden Plangebietsbereich durchgeführten archäologischen Sachverhaltsvermittlung aufgrund von zunächst vermuteten Bodendenkmälern keine weiteren archäologischen Sicherungsarbeiten notwendig. Diese stünden in keinem Verhältnis von Kosten zu Erkenntnis. Aufgrund dieser Befundsituation wird eine gewerbliche Bebauung für die untersuchten Bereiche abseits der Hofstelle freigegeben. Bei Bodeneingriffen im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck sind hier künftig weitere Baggersondagen notwendig.

Auf die grundsätzlich notwendige Vorgehensweise bei eventuellen Funden im Zuge der anfallenden Erdarbeiten wird in der Legende des Bebauungsplanes zusätzlich klarstellend hingewiesen.

19.2 Bodenschutz

Um den Boden schützenden Belangen gerecht zu werden, wurde der Hinweis aufgenommen, dass Mutterboden entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen ist und folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden muss.

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

19.3 Waldabstand

Für die Errichtung baulicher Anlagen in weniger als 100 m Abstand zum Wald wird auf die Erfordernisse im Sinne des § 47 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW hingewiesen. Danach ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von diesem Verbot erteilen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 205 wird ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet geplant, so dass ein offenes Feuer oder die Benutzung eines Grillgerätes nahezu ausgeschlossen sein dürften. Trotzdem soll dem Schutz des Waldes durch diesen Hinweis Rechnung getragen werden.
Auch die Verwendung von Festbrennstoffen zählt in einem solchen Gebiet eher zu den Ausnahmen. Die Lagerung von leicht entzündlichen Stoffen erfolgt im Gegensatz zu Privatleuten in Industrie- oder Gewerbebetrieben unter professionellen Bedingungen und ist darüber hinaus auch mit entsprechenden arbeitsrechtlichen Vorschriften verbunden. Weitere Details müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

19.4 Artenschutz

Dem Artenschutz wird über die nachstehenden Hinweise in der Planzeichenlegende des Bebauungsplanes Nr. 205 Rechnung getragen:

- So ist bei der Feststellung planungsrelevanter Arten im näheren Umfeld vor oder während der Baumaßnahmen unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.
- Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen dem 1.10. und dem 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Die Beschränkung der Bauzeit gilt darüber hinaus für den Umbruch der Offenlandbiotope.
- Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgeschlossen werden kann, sind des Weiteren 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 umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Innerhalb der im Plangebiet im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck vorhandenen Gebäude werden Quartiere diverser im Plangebiet vorkommender Arten vermutet (verschiedene Fledermausarten, 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 finden in diesem Artenschutzbeitrag Erwähnung, müssen aber im Detail vorhabenbezogen festgelegt werden.

19.5 Kampfmittel

Auf Antrag der Stadt Menden (Sauerland) wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung vorgenommen. Dabei wurde auf der Basis der aktuell vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 205 keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Trotzdem wird ein allgemeiner Hinweis für das grundsätzliche Vorgehen bei Kampfmittelfunden im Rahmen der Durchführung von Bauvorhaben aufgenommen.

19.6 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (z.B. DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Den Bürgern und sonstigen an der Planung Interessierten wird dadurch die Prüfung der betreffenden Festsetzungen erleichtert.

19.7 Richtfunk

Bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben für den Bereich mit der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Richtfunktrasse mit geplanten Höhen von über 20 m sind die Unterlagen vor Erteilung einer Genehmigung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange zur Störvermeidung von Richtfunkstrecken zur Prüfung vorzulegen.

19.8 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“ treten die bislang für den Geltungsbereich rechtsgültigen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 125/ I Bereich Hämmer, Lindort, Dombrüche sowie des Durch führungsplanes C-D der ehemaligen Gemeinde Bösperde als übergeleiteter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) außer Kraft.

20 Auswirkungen auf den Mittelstand

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes Hämmer II sind positive Auswirkungen auf den Mittelstand zu erwarten. Die mittelständische Wirtschaft wird durch das erweiterte Angebot an gewerblichen und industriellen Bauflächen deutlich profitieren, da hierdurch ein erheb-

licher Beitrag zur Standortsicherung von Unternehmen in Menden geleistet werden kann. Aber auch auswärtigen Unternehmen, die ihren Standort verlagern oder einen neuen Standort gründen wollen, steht das differenzierte Angebot an Bauflächen zur Verfügung.

21 Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III-Richtlinie) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.
In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.
Eine Nachbarschaftssituation zu vorhandenen Störfallbetrieben und ggf. die Einhaltung eines angemessenen Abstands ist für das hier vorliegende Plangebiet nicht bekannt, wobei das Gebot eines angemessenen Abstands nur für neue Vorhaben gilt. Bestehende Nachbarschaften von Flächen sensibler Nutzung und Störfallanlagen haben Bestandsschutz.
Der nächstgelegene Störfallbetrieb (Fa. Ewald Rostek GmbH Oberflächentechnik) befindet sich in rund 1.950 Meter Entfernung zur Plangebietsgrenze. Dessen Achtungsabstand beträgt jedoch nur 500 Meter, so dass das Plangebiet ca. 1.450 Meter von der Grenze dieses Achtungsabstandes entfernt liegt.
Somit werden keine Empfehlungen zu notwendigen Sicherheitsabständen zwischen den geplanten Flächennutzungen und einer Störfallanlage sowie zur Möglichkeit der Art der Nutzung ausgesprochen, noch werden Empfehlungen zu weitergehenden Maßnahmen z.B. der Alarm- und Gefahrenabwehrplanung oder baulichen Einrichtungen wie Schutzwänden oder -wällen notwendig.
Falls sich im Gewerbegebiet Hämmer II künftig Störfallanlagen ansiedeln sollten, sind die damit verbundenen Sicherheitsfragen auf der Ebene der Baugenehmigung zu lösen.

22 Bodenordnung

Für die Boden ordnenden Maßnahmen bildet der vorliegende Bebauungsplan die notwendige Grundlage. Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Enteignung im Sinne des BauGB - 5.

Teil - soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist.

23 Kosten des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird mit dem vorhandenen Personalbestand aufgestellt, so dass sich die Personalkosten nicht erhöhen. Der Personalaufwand beträgt ca. 900 Arbeitsstunden.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Kosten angefallen:

- Vermessungskosten: ca. 4.700 €
- Untersuchung zur Entwässerungsplanung: ca. 27.800 €
- Untersuchungen zum Hochwasserschutz: ca. 17.000 €
- Schalltechnische Untersuchung: ca. 6.500 €
- Fledermausgutachten: ca. 6.400 €
- Archäologische Untersuchungen: ca. 41.500 €
  zzgl. der sich hierdurch ergebenden Ernteausfälle

24 Flächenbilanz

Die unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sich bezüglich ihrer Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II“		**Flächengröße in m²**
Gewerbegebiet (GE)		
davon:	GE (e)	5.489
	GE (100)	28.456
	GE (200)	45.592
Industriegebiet (GI)		
davon:	GI (300)	158.690
	GI (500)	43.720
Verkehrsfläche		24.973
Flächen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser		11.801
Grünfläche (öffentlich)		28.572
Grünfläche (privat), zusätzlich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		10.319
Wald		15.702
Lärmschutzanlage		2.366
GESAMT		**375.680**

Menden (Sauerland), den 6.03.2019

Der Bürgermeister

gez. Wächter

(Wächter)