

GEMEINDE NÜMBRECHT

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zum

**Bebauungsplan Nr. 49 a
„Malzhagen/Gewerbegebiet“**

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 14.06.2011

Bearbeitung:

**Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau & Landschaftsplanung**

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen

Telefon: 0271 / 3136-210
Fax: 0271 / 3136-211
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

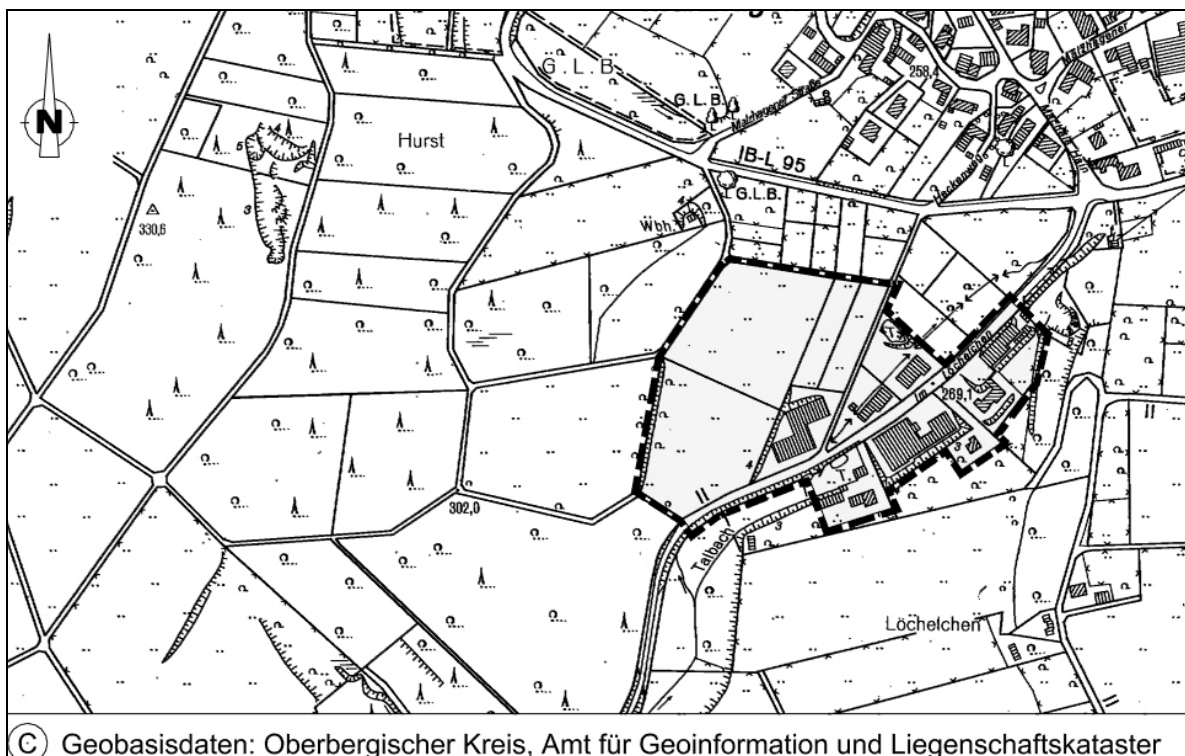
Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung.....	1
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	2
4.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
4.4	Umweltbericht.....	4
5.	Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Allgemeine Ziele.....	4
5.2	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
6.	Planung.....	6
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Gewerbegebiete.....	6
6.3	Grünflächen.....	7
6.4	Wasserflächen.....	7
6.5	Erschließung.....	7
7.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
8.	Belange des Denkmalschutzes.....	10
9.	Belange des Bodens.....	10
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes.....	11
11.	Kosten.....	11
12.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	11
13.	Verfahren.....	11

1. Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung

Planungsanlass ist die Planungsabsicht des Eigentümers (Planungsträger) für das Gebiet südlich der Ortslage von Malzhagen einen Bebauungsplan zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen aufzustellen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke in der Gemarkung Nümbrecht, Flur 33, Flurstücke Nr. 212, 213, 259 und 260.

Zusätzliche werden die Flurstücke 173 tlw., 174, 209 tlw. (Wegeparzelle), 236, 237, 244, 253 tlw., 269, 274 und 308 tlw. (Straßenparzelle) mit in den Planbereich einbezogen.

Somit wird der ganze gewerblich und untergeordnet wohnbaulich genutzte Bereich um die Straße „Im Löchelchen“ bauleitplanerisch neu geordnet.



Übersichtslageplan

Die Grundstücke sind bereits heute im Flächennutzungsplan zum größten Teil als gewerbliche Baufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 66 – Malzhagen / Im Wickershagener Garten – (Kleingartenanlage) an. Südlich sowie westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet.

Die Bauleitplanung soll die vorhandene gewerbliche Entwicklung sichern sowie Erweiterungsmöglichkeiten gewährleisten.

Bislang waren Vorhaben im Bereich Gewerbegebiet Malzhagen planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und aufgrund fehlender Privilegierungstatbestände (§ 35 Abs. 1 BauGB) nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen (sonstige Vorhaben im Außenbereich).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans gibt den ansässigen Betrieben Planungssicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten. Eventuell erforderlich werdende Folgenutzungen könnten planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf den Grundstücksbereichen des Planungsträgers im Nordwesten sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der Christlichen Gemeinde Hammermühle den Bau eines neuen Gemeindezentrums zu ermöglichen.

Für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB fehlt es an den materiellrechtlichen Voraussetzungen, so dass Planungsrecht nur durch eine konkrete Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden kann.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese Ausnahme im Plangebiet allgemein zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, das Baugebiet also den Charakter eines Gewerbegebietes mit Betriebsgebäuden, Lagerhallen und –plätzen etc. behält.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können gegenseitige Störungen der ansässigen Gewerbebetriebe und des geplanten Gemeindezentrums sowie der Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert überwiegend sich am Plangebiet des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 – Malzhagen/Gewerbegebiet, dessen Planverfahren seinerzeit nicht zu Ende geführt wurde.

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die baurechtlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Planungsträger getragen.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof wurde im Januar 2011 beauftragt den Bebauungsplan (B-Plan) mit Umweltbericht (UB), „Landschaftspflegerischem Begleitplan“ (LBP) einschl. einer Artenschutzrechtlicher Prüfung zu erarbeiten.

Zusätzlich wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Niederschlagswasserbehandlung erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des BauGB stattgefunden. Die vorgebrachten Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gewertet und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Nümbrecht, Flur 33, die Flurstücke Nr. 212, 213, 259 und 260 sowie 173 tlw., 174, 209 tlw. (Wegeparzelle), 236, 237, 244, 253 tlw., 269, 274 und 308 tlw. (Straßenparzelle).

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Malzhagen und umfasst das bestehende Gewerbegebiet mit den westlich angrenzenden Freiflächen.

Das Gebiet ist durch die gewerbliche Bebauung, einzelne Wohngebäude und Gärten sowie landwirtschaftlicher Nutzung im Westen geprägt.

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Löchelchen“ bereits wegemäßig erschlossen. Die innere wegemäßige Erschließung wird durch den Planungsträger sichergestellt.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2006) ist das Plangebiet als „Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht ist der Planbereich überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan Nr. 4 „Nümbrecht-Waldbröl“

Der östliche Teil des Plangebiets des BP Nr. 49a ist im Landschaftsplan Nr. 4 „Nümbrecht-Waldbröl“ mit der Darstellung „Erhaltung“ (Erhaltung bis zur baulichen Nutzung) gekennzeichnet und nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Plangebiet entlang des Wirtschaftsweges, der auf die L 95 mündet. Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind im Landschaftsplan die „Geschützten Landschaftsteile“ LB 17, LB 173, LB 73 und LB 218 festgesetzt (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG NW sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie), der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein Brutplatz des Uhu sowie eine größere Population der Geburtshelferkröte im Luftlinie ca. 400 m entfernten, in Betrieb befindlichen Steinbruch bekannt.

Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für die genannten FFH-Anhang-IV-Arten ist nicht zu erwarten.

4.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als -TEIL 2 - der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-, Kultur- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und zum Ausgleich erläutert.

5. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes

5.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zu überplanen (siehe auch Pkt. 4.2 dieser Begründung).

Die Gemeinde Nümbrecht hat diesen B-Plan zur Standortsicherung und planungsrechtlich abgesicherten Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe und zur Neuplanung eines christlichen Gemeindezentrums aufgestellt. Negative Auswirkungen durch die Bebauung sind nicht zu erwarten.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordelle sind hier nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) soll zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Bolzplätze/Kleinspielfelder sind im Gewerbegebiet GE 2 zulässig (s. 6.2 der Begründung).

5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Das Gesamtgebiet ist im FNP als „gewerbliche Baufläche“ und untergeordnet „Flächen für die Landwirtschaft“ (in den Randbereichen) dargestellt. Über den gewerblichen Bestand hinaus sind hier auch einige Wohnhäuser (private Wohnhäuser und Betriebswohnungen) vorhanden. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz und waren bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 entstanden. Somit sind gewerbliche Nutzungen nur in dem Umfang zulässig, dass sie vorhandene schutzwürdige Nutzungen nicht wesentlich stören.

Neue Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen sind hinsichtlich ihres Störgrades im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Dabei sind die im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

In dem Gewerbegebiet GE 2 soll im Nordwesten des Plangebietes die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ (hier christliches Gemeindehaus) allgemein zulässig sein. Diese Nutzung ist im gesamten Gewerbegebiet als flächenmäßig untergeordnet zu sehen. Im Großteil des GE-Gebietes (Gesamtgröße ca. 31.000 m²) befindet sich gewerbliche Bebauung.

Das geplante christliche Gemeindehaus soll in diesem Gewerbegebiet auf einem Grundstück in einer Größenordnung von ca. 7.000 m² mit ca. 120 Stellplätzen errichtet werden, da es in Bereichen von Wohngebieten, wo diese Nutzung allgemein zulässig ist, durch den Fahrverkehr eher störend wirken, sodass sich hier der Vorteil der Lage in einem Gewerbegebiet anbietet und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Südlich der Straße „Im Löchelchen“ wurde ein mit einem privaten Wohnhaus bebautes Grundstück in den Geltungsbereich mit einbezogen, dass im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Einbeziehung dieser Fläche ist gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.1990 - 8 C 7688 –mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn angenommen werden kann, dass sie noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Da die betreffende Fläche seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht für Maßnahmen des Landschaftsschutzes, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder andere städtebauliche Funktionen vorgesehen war, werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt,

Daher führt die vorgesehene Änderung zur Erweiterung der überbaubaren Flächen auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens und der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplanes.

Das Gesamtgebiet wurde in die zwei Teilbereiche GE 1 und GE 2 unterteilt. Für die Gebiete wurde in Bezug auf die Zulässigkeit der kirchlichen Nutzung eine unterschiedliche Festsetzung getroffen.

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiete GE 1:

Maximale Zweigeschossigkeit,
Grundflächenzahl GRZ 0,8,
Geschossflächenzahl GFZ 1,6.

Gewerbegebiete GE 2:

Maximale Zweigeschossigkeit,
Grundflächenzahl GRZ 0,5,
Geschossflächenzahl GFZ 1,0.

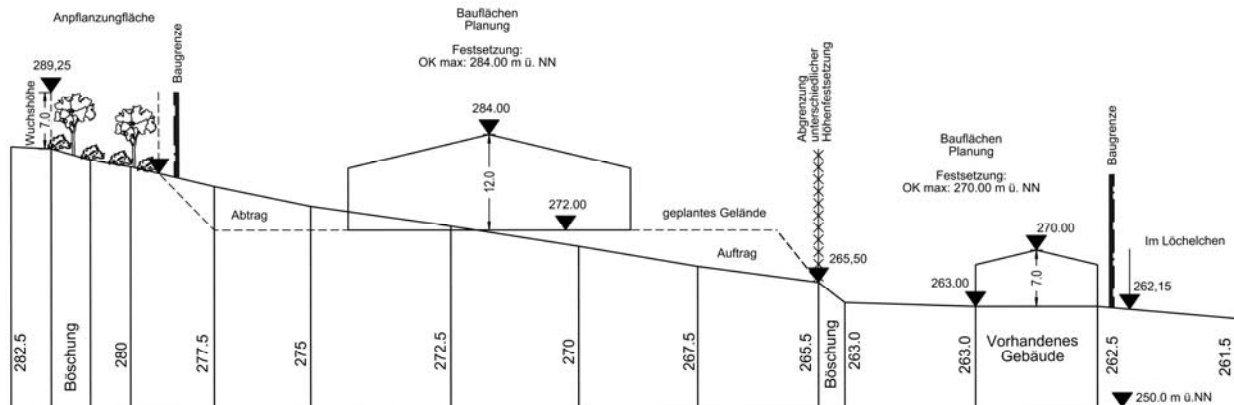
Darüber hinaus wurde für die nordwestlich gelegenen neuen Gewerbegebietsfläche (Fl.St. Nrn. 212, 213, 257, 258, 259 und 260) Höhenbeschränkungen für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Maßstab war hierbei, dass die Gebäude höhenmäßig im Gelände gestaffelt werden sollen und die neue umgebende Eingrünung (Maßnahme B1) mit einer Endwuchshöhe von 12-15 m durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden soll.

Hierzu wurden Höhenlinien aus der Deutschen Grundkarte nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus wurde der im Folgenden dargestellte Systemschnitt zur Visualisierung der Höhengsituation und der maximalen Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (maximale Baukörperhöhe 12 m) erarbeitet.

Für die bestehenden Gewerbegebiete entlang der Straße „Am Löchelchen“ wurde ebenfalls eine Höhenbeschränkung festgesetzt.



Systemschnitt

Alle textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planung

6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele.

6.2 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3-8804.25.1) vom 06.06.2007 von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen stöempfindlichen Wohnbebauung aufweisen.

Für die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete wird folgendes festgesetzt:

1. Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Anlagen für sportlich Zwecke“ sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner auch Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächenausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) ist zulässig. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 2 ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ allgemein zulässig. Hier sind auch sportliche Anlagen (Bolzplätze/Kleinspielfelder) zulässig, die der kirchlichen Nutzung untergeordnet sind.

6.3 Grünflächen

Zur randlichen Eingrünung wurde die private Grünfläche Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten bzw. werden neu geschaffen (Begrünungsmaßnahme B 1 und Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahme E 1)

Darüber hinaus wurde eine bachbegleitende Grünfläche an der Straße „Am Löchelchen“ zur Erhaltung festgesetzt (Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahme E 2).

6.4 Wasserflächen

Zur Erhaltung des das Gebiet durchlaufenden Bachlaufs des „Talbachs“ wurde die Erhaltungsmaßnahme E 2 mit beidseitigen Freihaltebereichen von 5,00 m festgesetzt. In den bereits bebauten Bereichen wurden die Maßnahmen in ihrer Breite verringert.

6.5 Erschließung

Die Bauflächen sind über die bestehende Straße „Am Löchelchen“ erschlossen. Die rückwärtigen Bauflächen für die neugeplanten kirchlichen Nutzung sollen über den vorhanden Wirtschaftsweg erschlossen werden, der auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden soll und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Es wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zu den Möglichkeiten der Niederschlagswasserbehandlung erstellt. Das Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld vom 14.03.2011 ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrundegelegt und dieser Begründung beigefügt.

Auszug aus dem Hydrogeologischen Gutachten (LFB Ziffer 3, kursiv):

Um die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beurteilen, gibt zunächst die ATV DVWK A 138 einen Mindestwert für die Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/sec}$ an und eine Obergrenze von $k_f = 5 \times 10^{-3} \text{ m/sec}$. Der hier festgestellte Wert liegt zwischen diesen Grenzen.

Für die geplante Bebauung mit einem Versammlungsgebäude und Parkplatzflächen auf der Fläche GE 2 ist bei dem geringen Versiegelungsgrad durch das Gebäude und die geplante Flächenentwässerung mittels durchlässigem Pflaster bei den Parkplatzflächen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sicher schadlos für die Allgemeinheit realisierbar.

Als Versickerungseinrichtung ist eine Rohr-Rigole oder eine Mulden-Rigole zu empfehlen. Die Dimensionierung dieser Versickerungsanlage ist gemäß der ATV A 138 vorzunehmen und kann durch den Unterzeichner erfolgen, wenn die genauen Größen der zu entwässernden Flächen vorliegen.

Auf der Fläche GE 1 ist eine 80%ige Überbauung bzw. Versiegelung vorgesehen. Die hierbei anfallende Wassermenge eines Bemessungsregens ist bei der vorgefunden Wasserdurchlässigkeit nicht schadlos für den jeweiligen Unterlieger möglich.

Hier ist zu empfehlen, das Wasser unter Zwischenschaltung einer geeigneten Retention in den vorbeifließenden Siefen einzuleiten.

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser für das Gebiet GE 1 ist gemäß v.g. hydrogeologische Gutachten nicht gegeben. Es wird empfohlen, das Wasser unter Zwischenschaltung einer Rückhaltung mit evtl. notwendiger Vorklärung (je nach Belastungsart des Niederschlagswassers) in den Talbach einzuleiten.

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wird für das Gebiet GE 2 durch das v.g. hydrogeologische Gutachten nachgewiesen. Eingeplant ist, das Wasser über Rohr-Rigole oder eine Mulden-Rigole in den Untergrund einzuleiten. Seitens der Gemeinde Nümbrecht erfolgt eine Befreiung von der Abwasserüberlassungspflicht.

Hierbei ist zu beachten, dass nur nicht belastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser versickert werden darf.

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Mengen der Abwasserbeseitigung im konkreten Einzelfall Überprüfungsbedarf besteht.

Die Stromversorgung des Gebietes ist aus heutiger Sicht als gesichert anzusehen.

Soweit im Erschließungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes (Löschwasserversorgung) notwendig sind, sind diese vom Planungsträger zu erbringen. Im Gebiet G 1 entlang des Talbaches befindet sich bereits ein Löschwasserteich. Dieser wurde nachrichtlich aus der DGK 5 in der Planzeichnung dargestellt. Eine Löschwassermenge von 1.600 l /min ist für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Die zusätzliche wegemäßige und abwassermäßige Erschließung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Planungsträger gesichert.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge der Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Ausgleichs-, Begrünungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen darstellt.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. Umweltbericht wurden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

In der ASP wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan des Planungsbüros Hellmann+Kunze Reichshof ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrundegelegt und beigelegt.

Auf Grundlage einer landschaftsökologischen Analyse und Bewertung der planungsrelevanten naturräumlichen Verhältnisse (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen und deren Lebensräume und Landschaftsbild, Erholungsfunktion) wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben ermittelt und deren Erheblichkeit bewertet.

Darauf aufbauend wurden auf der Grundlage einer landschaftspflegerischen Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Abschließend erfolgte eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB Ziffer 6, kursiv):

Der eingriffsrelevante Teil des B-Plangebietes ist von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerfläche geprägt. Diese besitzt eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Randlich stockt eine alte Baumhecke starken Baumholzalters. Auch aufgrund des hohen Totholzanteils hat diese Baumhecke eine hohe Bedeutung.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 49A werden Böden mit allgemeiner Bedeutung (Parabraunerde, meist erodiert, stellenweise Pseudogley-Parabraunerde L 32, ca. 12.104 m²) und Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten (Gley bzw. Nassgley G3, 355 m²) zusätzlich versiegelt. Vorübergehend in Anspruch genommen und in ihrem Bodengefüge gestört werden weitere 6.697 m² der genannten Böden.

Die geplante Errichtung der Gebäude stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Insbesondere aus nordöstlicher Richtung wird das neue Gewerbegebiet auch im Fernbereich (3-5 km) sichtbar sein.

Die übrigen Schutzgüter (wohnungsnahe und landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf. Die vorhersehbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Die Aufstellung des BP Nr. 49A führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Insbesondere der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen geringer bis Bedeutung, die Versiegelung und Veränderung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht verhindert werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einbindung der neuen Gebäude ins Landschaftsbild werden Begrünungsmaßnahmen mit Kompensationsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 49A „Malzhagen / Gewerbegebiet“ festgesetzt. Es handelt sich um die Pflanzung von 6 bis 13 m breiten Baumhecken, die die Lebensraumfunktion für Insekten, Vögel und Kleinsäuger lokal verbessern. Die Maßnahmen sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotenzial auszugleichen. Weiterhin können die Gebäude nach entsprechender Entwicklungsdauer der Baumhecken (ca. 8-10 Jahre) ins Landschaftsbild eingebunden werden.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49A „Malzhagen / Gewerbegebiet“, wenn die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Begrünung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Es wurden folgende landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Verminderung der Bodenversiegelung werden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt, Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
2. Zur Eingrünung des Baugebietes werden wird entlang der Planbereichsgrenzen und entlang der Nutzungsgrenze zwischen GE 1 und GE 2 die Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
3. Zur Eingrünung des Baugebietes wird für Stellplatzflächen die Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Einzelbäumen mit Unterpflanzung festgesetzt.
4. Zur Erhaltung der das Gebiet umgrenzenden großflächigen Grünstrukturen wurde die Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahme E 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Maßnahme für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (einschließlich der Ergänzungspflanzung) festgesetzt.
5. Zur Erhaltung des das Gebiet durchlaufenden Bachlaufs des „Talbachs“ wurde die Erhaltungsmaßnahme E 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Maßnahme für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (einschließlich der Ergänzungspflanzung) in beidseitigen Breiten von 5,00 m festgesetzt.

Das im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ermittelte ökologische Kompensationsdefizit wird weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches durch die Begrünungsmaßnahme abgedeckt.

8. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

9. Belange des Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Gebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Wird im Plangebiet Bodenmaterial im Umfang von mehr als 2.000 m³ von außerhalb des Plangebietes eingebracht, ist § 12 BBodSchV „Anforderung an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ (mit DIN 19731 und DIN 18919) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW anzuwenden. Auf die erforderliche Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.

Diese Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes

Gesamtgröße:		39.719 m²
Planung:	Gewerbegebiete Bestand und Planung	31.590 m²
	Straßenverkehrsflächen, Bestand und Planung	3.219 m²
	Wirtschaftswegeflächen, Bestand	175 m²
	Private Grünflächen, Planung	4.344 m²
	Wasserflächen Bestand	391 m²

11. Kosten

Kosten sind für die Gemeinde Nümbrecht nicht zu erwarten. Ansonsten werden sämtliche Planungs- und evtl. Erschließungskosten durch den Planungsträger getragen.

12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplanverfahren genutzt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Hydrogeologisches Gutachten
- Städtebaulicher Vertrag

Folgender Vertrag wird zwischen Planungsträger und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag

13. Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Nümbrecht der Gemeinde Nümbrecht hat am 24.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 a „Malzhagen/Gewerbegebiet“ beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vombis einschließlichdurchgeführt.

Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vombeteiligt.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Der Plan enthält die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung einschl. Umweltbericht hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am über das Ergebnis beraten und die Satzung beschlossen.

Hellmann+Kunze Siegen

Siegen, den

Nümbrecht, den

.....
-Bürgermeister-