

Bebauungsplan Nr. 116 „Harperscheid-Heinenheck“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)



Gotthardt + Knipper

BERATENDE INGENIEURE



C + K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH
Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden
Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: 31.10.2023 (Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1.	Veranlassung und Planungsziele.....	3
2.	Abgrenzungen und Beschreibung des Gebietes.....	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Plangrundlage	5
2.2	Beschreibung des Gebietes	6
2.2.1	Geländehöhen und Eigentumsverhältnisse	7
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.2.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	7
2.2.4	Natur und Landschaft / Emissionen	7
3.	Verfahren und übergeordnete planung.....	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Landschaftsplan	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	11
4.	Bauleitplanverfahren	12
5.	Städtebauliches konzept	13
5.1	Erschließung	13
5.1.1	Verkehrsflächen	13
5.1.2	Versorgung.....	13
5.1.3	Entwässerung.....	13
5.2	Bauliche und betriebliche Nutzung	15
5.3	Immissionen / Emissionen.....	16
6.	Textliche festsetzungen.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.4	Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung / Artenschutz	20
7.	Umweltprüfung / Umweltbericht	20
8.	Bodenordnung	20
9.	Realisierung der Planung.....	21
10.	Kosten und Finanzierung.....	21
11.	Flächenbilanz	21
12.	Fachgutachten	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Deutschen Grundkarte / Geltungsbereich	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Landschaftsplan	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schleiden	10

1. VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIELE

Im Osten der Ortslage Harperscheid liegt das Sägewerk Harperscheid. Das Werk wird betrieben durch die I.B.H. Sägewerk GmbH.

Diese ist Teil der Wood Energie Gruppe, einer international ausgerichteten Unternehmensgruppe, die in der Holzverarbeitenden Industrie tätig ist. Wesentliche Unternehmensziele sind u. a. die Förderung der regionalen und nachhaltigen Forstwirtschaft, die Produktion hochwertiger Massivholzprodukte, erneuerbare Energien und die optimale Nutzung der Synergien zwischen Stoff- und Energiekreislauf. Der verantwortungsvolle Umgang mit dem Rohstoff Holz beinhaltet die vollständige Verwertung nach dem Zero-Waste-Prinzip.

Zur Sicherung des Werksstandortes wurde im Jahr 1991 durch die Stadt Schleiden der Bebauungsplan Nr. 66 „Harperscheid - Gartzbroich“ beschlossen.

Im Jahr 2006 fand eine Erweiterung der baulichen Nutzung durch Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 81 „Harperscheid - Gartzbroich II“ statt.

Die seinerzeitigen Ziele der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden inzwischen durch ein stetiges Wachstum des Sägewerks vollständig erschlossen und erfüllt.

In der Zwischenzeit zeigt sich, dass das Werk zur Anpassung an die notwendigen Entwicklungen nochmals erweitert werden muss. Diese Erweiterung ist erforderlich, um den Betrieb des Sägewerks langfristig an die Markterfordernisse angepasst betreiben zu können.

Mit der Erweiterung sind u. a. auch Umstellungen im vorhandenen Produktionsprozess verbunden. So sollen z. B. durch innovative Vermessungstechniken ressourcenschonendere Produktionsprozesse einbezogen werden und durch den Einsatz von Elektromobilität und auf dieser Basis angepasster Fördertechniken zukünftig komplett auf Dieselmotoren verzichtet werden. Darüber hinaus soll durch die Erweiterung der Wege in zusätzliche Produkte umgesetzt werden, wie z. B. nachhaltige Holzwerkstoffe und die Anpassung der Eigenenergieversorgung durch verschiedene Technologien, u. a. aus Biomasse aus Prozessreststoffen zur Reduzierung oder zum Ersatz der derzeitigen Verbrenneranlagen.

Es handelt sich somit um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes mit den Zielen der Produktivitätssteigerung und Produktionsoptimierung. Insbesondere ist eine energieeffizientere Produktion durch neue Technologien und einer damit verbundenen Verringerung der innerbetrieblichen Verkehre geplant. Darüber hinaus ist aus struktureller Sicht die Standortsicherung mehrerer Arbeitsplätze im Stadtgebiet Schleiden eine wesentliche Zielsetzung der Bauleitplanung.

In den Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne kann die planerische Zielsetzung für die notwendigen Erweiterungen und Modernisierungen nicht sichergestellt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten müssen sowohl den betrieblichen Belangen wie auch den topographischen Gegebenheiten, aber auch dem Schutzanspruch der Wohnbebauung der Ortslage Harperscheid Rechnung tragen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den hier vorliegenden Erweiterungsbereich ermöglicht somit die Umsetzung der Belange der Firma I.B.H. Sägewerk GmbH zur rechtssicheren Umstrukturierung und Anpassung der baulich notwendigen Maßnahmen und umfasst zudem die Interessen und berechtigten Belange der angrenzenden Plangebiete und Wohnbebauungen, insbesondere mit Blick auf deren Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Der Rat der Stadt Schleiden hat deshalb in seiner Sitzung am 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Harperscheid-Heinenheck“ beschlossen.

2. ABGRENZUNGEN UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Plangrundlage

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des derzeitigen Gewerbegebietes in Harperscheid.

Das Baugesetzbuch gibt in § 1 Ziff. 3 vor, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist in der nachstehenden Übersichtszeichnung dargestellt.

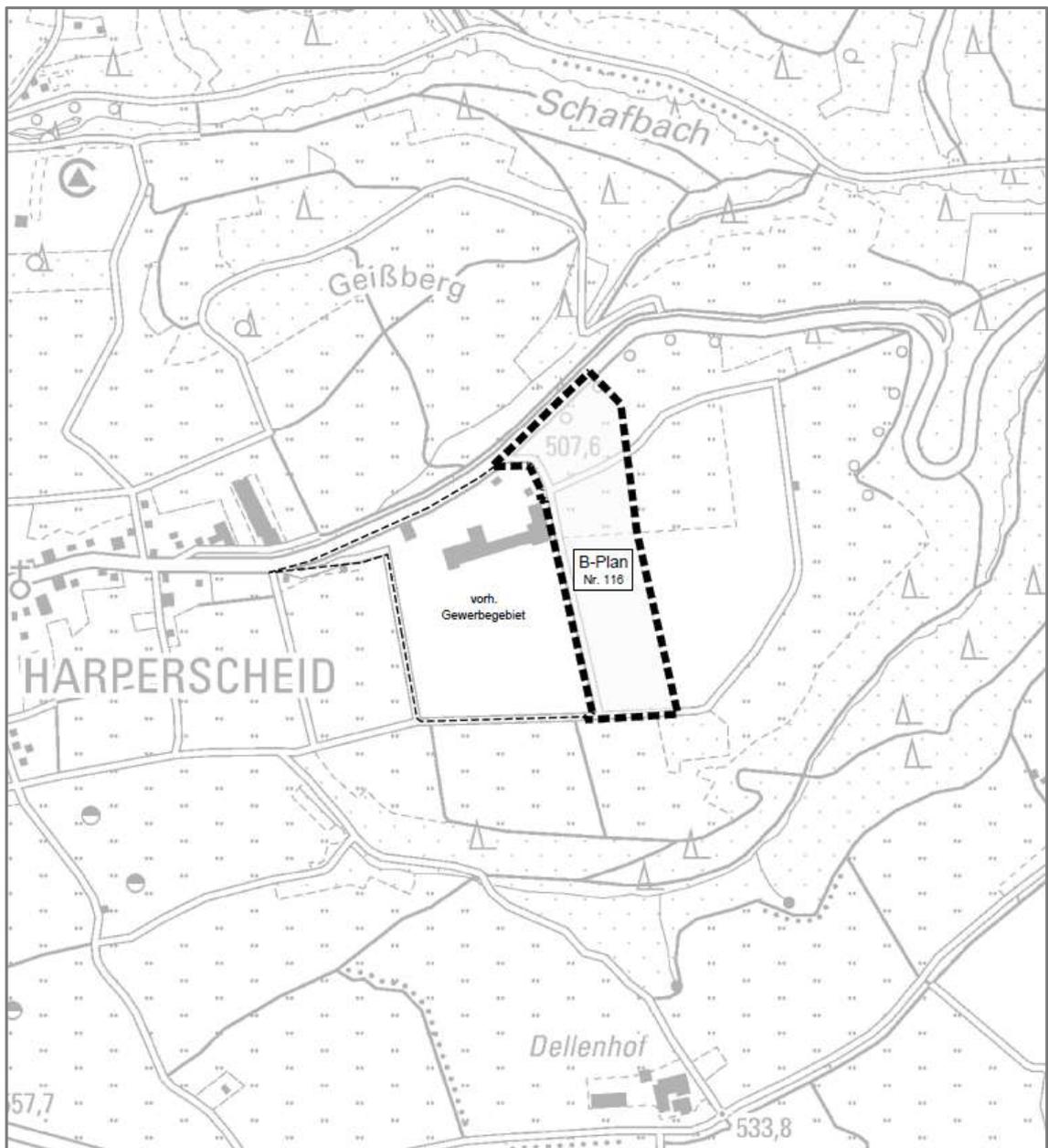


Abbildung 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Harperscheid:

- Flur 2, Flurstücke 109, 227
- Flur 3, Flurstücke 30 (tlw.), 31 (tlw.), 39, 40, 41, 46 (tlw.), 47 (tlw.), 49 (tlw.), 50 (tlw.)

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Gesamtgröße von rd. 7,52 ha. Die Flächenbilanz ist in Ziff. 11 weiter aufgliedert.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Als Plangrundlage dient die Amtliche Flurkarte nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte, soweit wie möglich, über bestehende Grundstücksgrenzen und geometrisch eindeutige Verbindungen zwischen Grenzlinie und Grenzpunkten.

Weitere geometrische Abgrenzungen von Teilflächen oder Abgrenzungen von baulichen Nutzungen sind durch orthogonale Maßangaben oder eindeutig definierte Passpunkte in Form von Koordinaten auf der Grundlage des amtlichen Lagebezugssystems der Bundesrepublik Deutschland (UTM/ETRS89) in der Planzeichnung definiert.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet beinhaltet derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen und Wirtschaftswegen. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden derzeit, wie die Plangebietsfläche selbst, ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier sind bis zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg Grundstücksverhandlungen bzw. Grunderwerb vorgesehen.

Nach Süden hin endet das Plangebiet am südlich des Sägewerksgeländes verlaufenden Wirtschaftsweg der Stadt Schleiden.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 258 abgegrenzt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich die Werksflächen der I.B.H. Sägewerk GmbH und weiter im Westen beginnt die Ortslage Harperscheid in einer Entfernung von rd. 375 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 116 „Harperscheid-Heinenheck“ mit der ersten Wohnbebauung.

2.2.1 Geländehöhen und Eigentumsverhältnisse

Durch das Plangebiet verläuft ein Höhenrücken, so dass das Geländegefälle in Nordost- und Südostrichtung ausgerichtet ist. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt bei 522,65 m ü NHN. Der Tiefpunkt im Norden ist mit rd. 499 m ü NHN der tiefste Punkt im Plangebiet.

Nach Südosten hin fällt das Gelände noch um rd. 13,6 m auf rd. 509,00 m über NHN.

Die topographische Situation des Plangebietes ist vermessungstechnisch erfasst und kann detaillierter der Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenstrukturen des Geländes sind durch Höhenschichtlinien in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Wirtschaftswege ist derzeit die Stadt Schleiden.

Das Flurstück 30 befindet sich im Eigentum der I.B.H. Sägewerk GmbH, Am Gartzbroich 300 in Schleiden-Harperscheid.

Die weiteren im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind derzeit in Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Es ist beabsichtigt, diese bis zum Abschluss des Verfahrens durch die I.B.H. Sägewerk GmbH zu erwerben. Dabei werden auch die im Plangebiet enthaltenen Wirtschaftswege von der Stadt an die I.B.H. Sägewerk GmbH veräußert.

2.2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt.

2.2.4 Natur und Landschaft / Emissionen

Derzeit wird die Plangebietsfläche vollständig landwirtschaftlich genutzt. Ebenfalls die im Osten und Süden angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Angrenzend an der gegenüberliegenden Wirtschaftswegegrenze der südöstlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche.

Im Norden verläuft durch die B258 eine überregionale Straße mit einer eher geringen Verkehrsdichte von rd. 1.579 Kfz/d bzw. 168 Kfz SV/d (Daten gemäß Verkehrszählung 2021).

Entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das bestehende Sägewerk der Firma I.B.H. Sägewerk GmbH.

Umweltrechtliche Belange und emissionsschutzrechtliche Anforderungen sind sowohl für die Besonderheiten der Nutzung des Sägewerks innerhalb des Plangebietes als auch auf die über das Plangebiet hinausgehenden angrenzenden Nutzungen und den im näheren Umfeld liegenden Wohnbebauungen von Bedeutung und im Rahmen der Bauleitplanung im Hinblick auf die verursachenden Vorbelastungen zu prüfen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere Lärmbelastungen, Einflüsse auf die Wasserwirtschaft und weitere Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Bereits in der Vergangenheit wurden im Sägewerksgelände regelmäßig bei Änderungen oder Anpassungen von rechtlichen Vorgaben durch den Gesetzgeber entsprechende Untersuchungen in Form von gutachterlichen Analysen und Auswertungen durchgeführt und erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden umgesetzt. So ist z. B. schon einige Jahre zurückliegend im Hinblick auf Schallschutz ein Lärmschutzwall an der West- und Südseite des bestehenden Sägewerksgelände umgesetzt worden.

Der derzeitige Betrieb hält die erforderlichen Grenzwerte der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ein.

3. VERFAHREN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

In Regionalplänen wird die aktuelle und zukünftige Siedlungs-/Infrastruktur und Freiraumentwicklung auf der Grundlage eines kooperativen Erarbeitungsverfahrens untereinander abgestimmt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, kennzeichnet das Plangebiet als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche. Darüber hinausgehende regionale Ziele sind dort als Schutz der Natur gekennzeichnet.

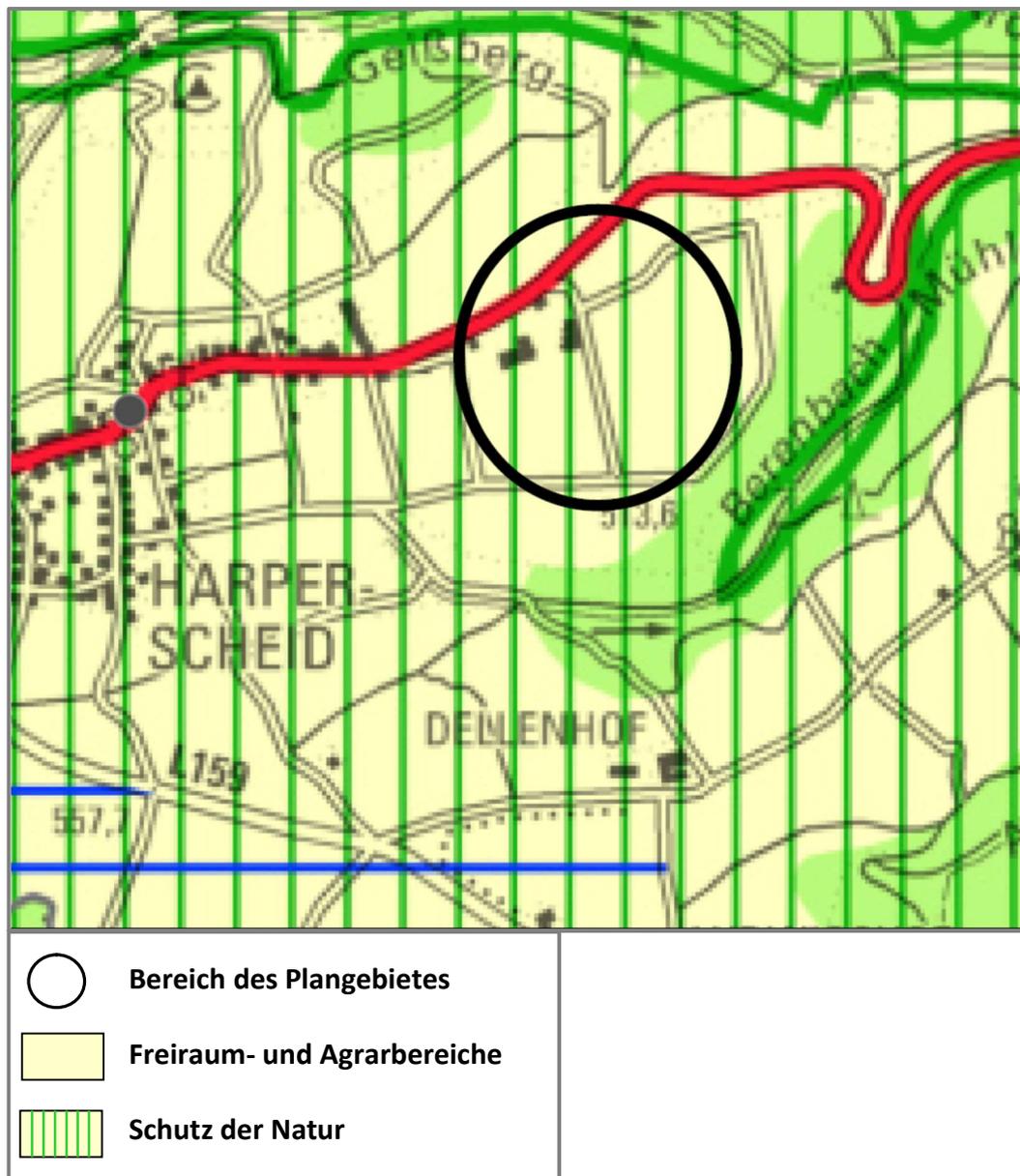


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

3.2 Landschaftsplan

Das Gebiet ist im aktuellen Landschaftsplan Schleiden als Fläche gemäß § 21 LG NRW (Landschaftsschutzgebiet) dargestellt. Im südlichen Bereich sind an den Wirtschaftswegen vereinzelt Entwicklungspflege und Erschließungsmaßnahmen nach § 26 LG NRW in Form von Anpflanzungen eines Gehölzstreifens ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Planung müssen unter Berücksichtigung der Ausweisungen im Landschaftsplan bei den weiteren Ermittlungen von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Im Zuge der weiteren Verfahrensabwicklung muss die Fläche gemäß den Festlegungen im Flächennutzungsplan aus dem Landschaftsplan herausgenommen werden.

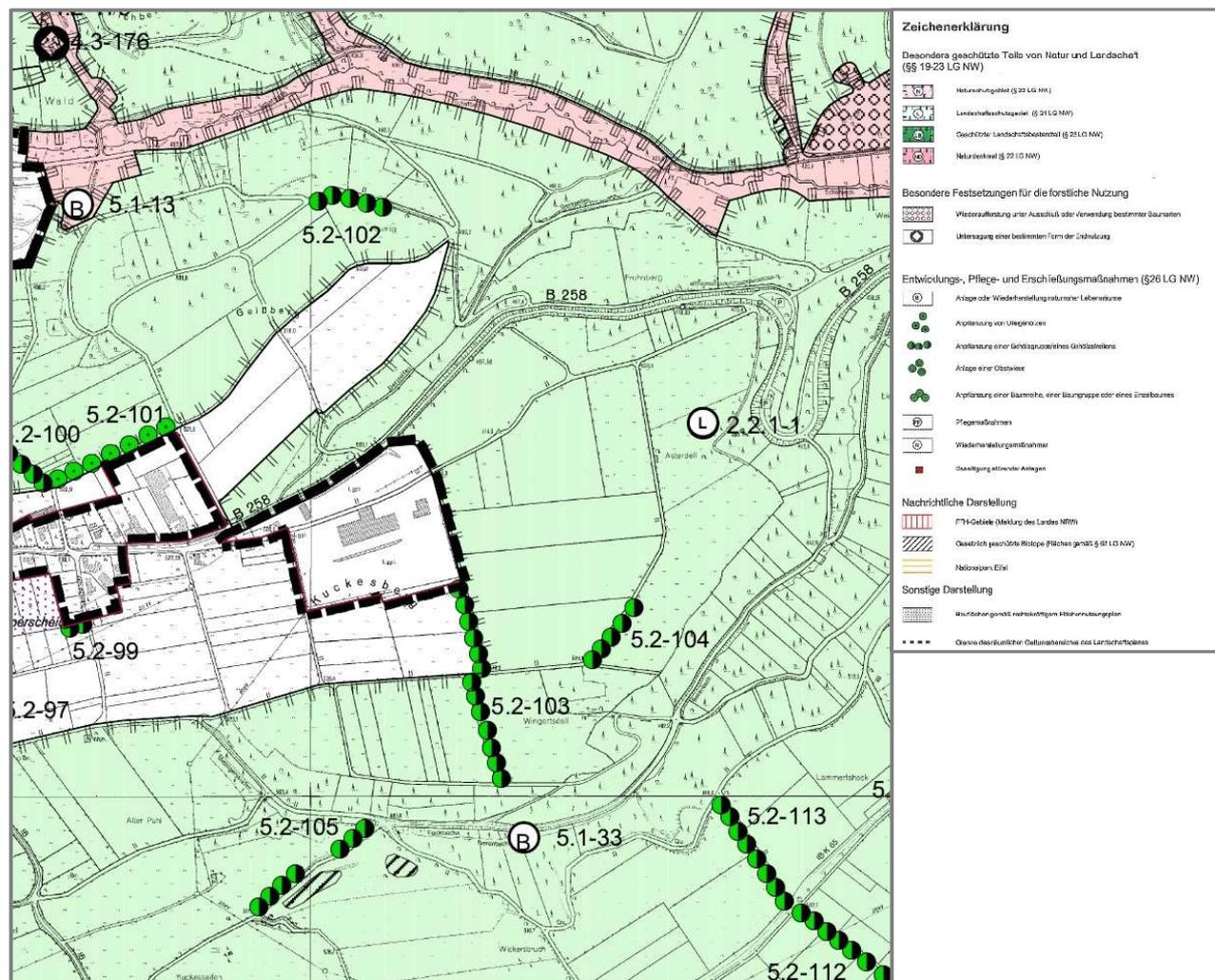


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden weist für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

Zur Realisierung der Änderungen und der beabsichtigten Ausweisung von Bauflächen im Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung besteht die Notwendigkeit, im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

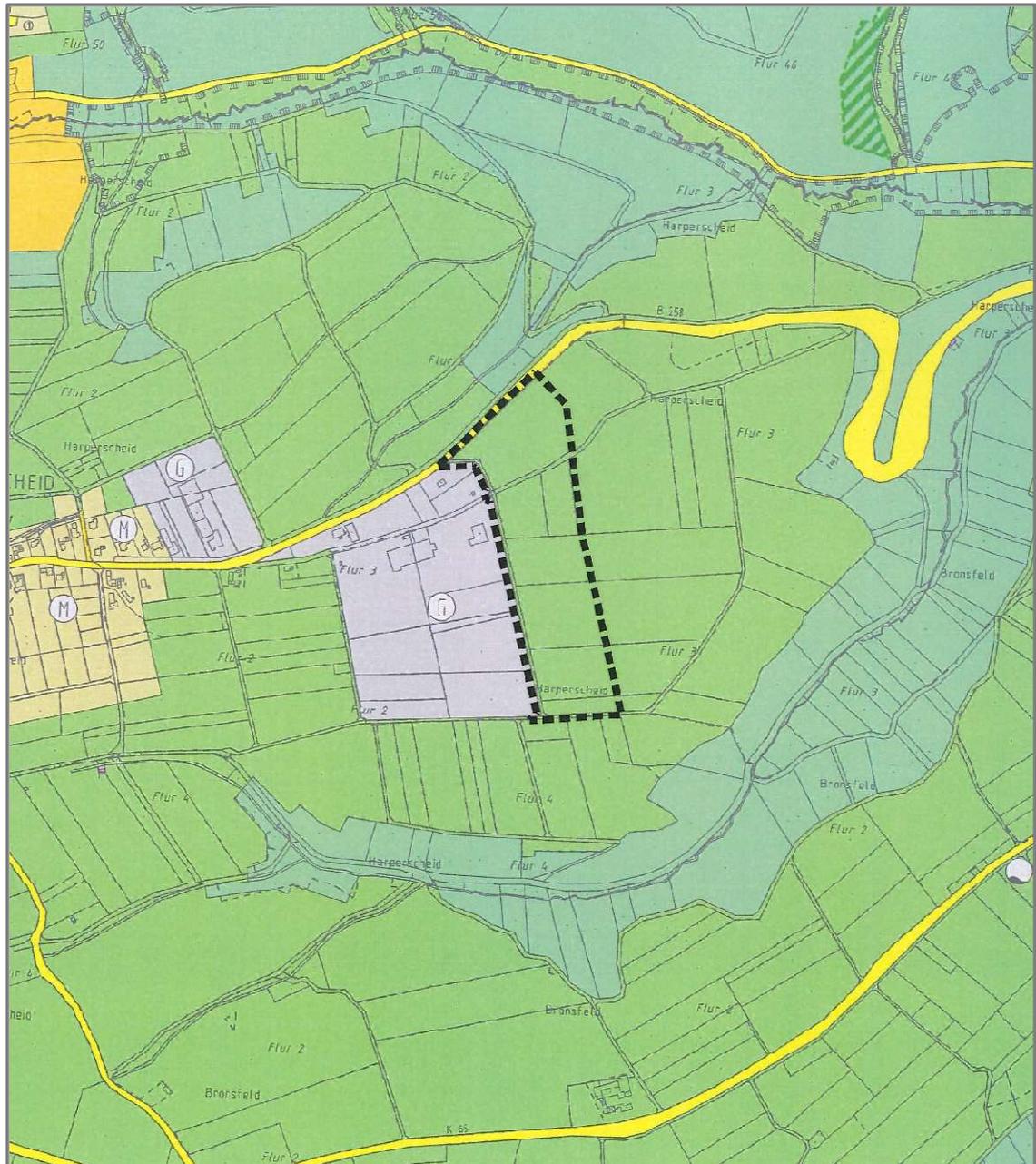


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schleiden

4. BAULEITPLANVERFAHREN

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über den Geltungsbereich der hier dargestellten Planung.

Die vorgesehene bauliche Nutzung des Geltungsbereichs begründet sich dadurch, dass die Baugebietsflächen unmittelbar im Zusammenhang an bereits bebaute gewerbliche Nutzung anschließen und eine andere Erweiterungsmöglichkeit außer in östliche Richtung für das bestehende Sägewerk im Hinblick auf die anderen umgebenden Nutzungen nicht möglich ist.

Damit begründet sich die bauliche Nutzung durch eine an die Umgebung angepasste Standortsicherung im direkten Anschluss an die heute vorhandenen gewerblichen Nutzflächen.

Die erforderlichen Grundstücksregelungen sind durch intensive Abstimmungen vorbereitet und sollen bis zum Ende der Planung abgeschlossen sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zweckmäßige Festsetzungen unter Beachtung der Baunutzungsverordnung erfolgen, welche zum einen das Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen im erforderlichen Umfang erreichen, aber auch die Auswirkungen der Bauleitplanung im erforderlichen Umfang untersuchen und im Ergebnis einbeziehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden. Dabei kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, weil nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt in das westlich angrenzende Sägewerk an die B258. Die derzeitige Zufahrt kann ohne Erweiterung auch für die Erschließung der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes 116 genutzt werden.

Da die Gesamtfläche des Plangebietes vollständig für den Sägewerksbetrieb vorgesehen ist, sind weitere innere öffentliche Erschließungen im Plangebiet nicht erforderlich.

Die werksinterne Verkehrs- und Erschließungsstruktur ergibt sich durch Lagerflächenanordnungen und Baukörper im Rahmen der späteren Detailplanung vor der Umsetzung des Bebauungsplanes.

5.1.2 Versorgung

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes mit Anbindung an die sägewerksinternen Strukturen und ist somit sichergestellt.

Die Herstellung von zusätzlichen Versorgungsleitungen durch Versorgungsträger in öffentlichen Flächen ist nicht notwendig.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Werksgelände im Westen des Plangebietes erfolgt durch eine Zuleitung aus der Ortslage Harperscheid. Weitere interne Verteilungen im Plangebiet ergeben sich durch die bauliche Nutzung und werden im Zuge der weiteren Bauplanungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert.

5.1.3 Entwässerung

Im Norden des Plangebietes mit einem Abstand von rd. 70 m Luftlinie zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Garzseiffen, welcher etwa 700 m nordöstlich in den Schafbach mündet.

Ca. 250 m im Süden des Plangebietes liegt der Berenbach.

Sowohl der Berenbach als auch der Schafbach münden in Höhe von Weihermühle in den Dieffenbach. Letztendlich handelt es sich hierbei um Nebengewässer der Olef.

Gemäß den Grundsätzen des § 44 LWG soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig versickern oder ortsnah einem Gewässer zugeleitet werden.

Im Rahmen der weiteren Planung werden hydrogeologische Untersuchungen im Bau-
feld durchgeführt, um die Möglichkeit der Versickerung auf den Plangebietsflächen zu
prüfen.

Neben der technischen Möglichkeit einer Versickerung ist unter anderem auch die
Qualität des zur Versickerung vorgesehenen Wassers zu beachten. Die Kategorisierung
des Regenwassers hinsichtlich einer erforderlichen Behandlungsbedürftigkeit erfolgt in
NRW gemäß „Trennerlass“, wobei das DWA-Arbeitsblatt A102-2 ebenfalls zur Anwen-
dung kommen soll. Maßgeblich für die Einstufung der Belastung des Regenwassers
u. a. ist die anzunehmende Fracht an abfiltrierbaren Stoffen (AFS63), welche über die
entwässernden Oberflächen mit dem Regenwasser abgeführt wird.

Im Zuge von Entwässerungsplanungen für das bestehende Sägewerk fanden bereits
weitreichende Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt. Dabei wurden
die Niederschlagswässer der Hof- und Lagerflächen des bestehenden Werksgeländes
als stark belastet kategorisiert. Gemäß Trennerlass sind diese in der Kategorie III einzu-
stufen. Dachflächen im alten Werksgelände konnten der Kategorie I zugerechnet wer-
den, weil keine Dachmaterialien verwendet wurden, die gewässerschädliche Substan-
zen abgeben, wie z. B. ungeschützte Metalldächer.

Die Kategorisierung auf dem bestehenden Werksgelände erfolgt in erster Linie infolge
der zu erwartenden besonderen Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität
durch die Belastung mit Holzresten, Holzfasern in Kombination mit Reifenabrieb und
Leichtflüssigkeiten durch Lkw-Verkehr.

Aus diesen Gründen wurde für das alte Werksgelände als Niederschlagswasserbehand-
lungsanlage ein Retentionsbodenfilter (RBF) geplant.

Für die hier vorliegende Erweiterungsfläche ist davon auszugehen, dass eine ähnliche
Betriebsstruktur bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorherrschen wird. Aus die-
sem Grunde werden im Norden und Süden des Plangebietes jeweils Flächen für Ver-
und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung festgesetzt. Hier kann
dann jeweils der Geländeneigung entsprechend eine zentrale Niederschlagswasserbe-
handlungsanlage oder eine Versickerungsanlage im Rahmen der weiteren Detailpla-
nung umgesetzt werden.

Letztendlich sind die entwässerungstechnischen Maßnahmen zur Niederschlagswas-
serbeseitigung mit den zuständigen Wasserbehörden im Rahmen eines wasserwirt-

schaftlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen und nach den Genehmigungsaufgaben umzusetzen.

Bau- und Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen zur Trennerlass-konformen Reinigung von Niederschlagswässern bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 60 Abs. 3 WHG und § 58.2 LWG NRW.

5.2 Bauliche und betriebliche Nutzung

Grundsätzlich muss die bauliche Nutzung der Plangebietsflächen der Zielsetzung einer bedarfsorientierten Anpassung und Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten und Lagermöglichkeiten nach den kurzfristigen und langfristigen Belangen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung der im Westen des Geltungsbereiches liegenden Sägewerksflächen aufgestellt werden.

Dabei sind die immissionsrechtlichen Belange der Umgebung in die Planung einzubeziehen. Diese schränken die bauliche Nutzung der Plangebietsflächen entsprechend ein.

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 4-6 werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen, die das Gebiet nach der Art und dem Maß der zulässigen Nutzung gliedern.

Zu berücksichtigen ist dabei die nächstgelegene Wohnbebauung der Ortslage Harperscheid westlich des bestehenden Werksgeländes.

Die wesentlichen Ziele der Bauleitplanung wurden im Kapitel 1 beschrieben. Zum Erreichen dieser Ziele sind die in der Planung ausgewiesenen Festsetzungen erforderlich. Insbesondere die Nachhaltigkeit im Sinne von Energieeinsparungen und möglichst effizienten Produktionsmöglichkeiten, aber auch die erforderlichen Erweiterungen zur Realisierung dieser Ziele sind dabei von erheblicher Bedeutung.

In der vorhandenen Sägewerksfläche steht keine weitere Fläche für eine Erweiterung der Lagerkapazitäten oder der baulichen Nutzung zur Verfügung.

Unter Beachtung der topographischen Situation, der umgebenden Flächennutzungen und insbesondere der Wohnbebauung im Westen des vorhandenen Sägewerksstandortes sind Erweiterungsmöglichkeiten nur in den östlichen angrenzenden Flächen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 116 dient somit als Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel der Produktionssteigerung und Produktionsoptimierung zur Standortsicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Stadtgebiet Schleiden. Im Hinblick auf die betrieblichen Ziele einer energieeffizienteren Produktion durch neue Technologien werden unter anderem auch innerbetriebliche Verkehre reduziert und fördertechnische Verbesserungen des Produktionsbetriebes angestrebt.

Weitestgehend wird sich bei der Umsetzung der Planung später eine ähnliche betriebliche Struktur ergeben, wie auch im bestehenden Sägewerksgelände, so dass der überwiegende Teil der Flächen zur Lagerung genutzt werden soll. Produktionsbedingt sind aber auch weitere bauliche Maßnahmen vorgesehen, welche aufgrund der noch nicht fertiggestellten Planungen zur Erweiterung des Geländes zurzeit noch nicht abschließend verortet werden können.

Durch die Gliederung des Bebauungsplanes wird die weitere bauliche Nutzung für zukünftige Maßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt.

5.3 Immissionen / Emissionen

Immissionsschutzrechtliche Belange sind infolge der Konfliktbereiche mit angrenzenden Wohnnutzungen zu untersuchen und daraus erforderliche Maßnahmen abzuleiten bzw. in der Bauleitplanung planungsrechtlich festzusetzen.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung und Regelung der möglichen Nutzungen im Plangebiet wird der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ berücksichtigt.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen die Betriebsanforderungen des Sägewerksbetriebes sowie die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten der umgebenden Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend für unterschiedliche Nutzungsarten unter Beachtung der Abstandsliste gegliedert. Die Bauflächen im Geltungsbereich der Planung werden gemäß § 8 Baunutzverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung aus dem im Westen angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten sind Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände von erheblicher Bedeutung.

Da die geplante Nutzung auf die mittelbar angrenzende bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss (Prinzip der Konfliktvermeidung), ist eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbegebietsflächen immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Die Abstandsliste ist gemäß Ziff. 2.2.2 des Abstandserlasses anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäßen Betrieben, ermittelnden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten andererseits.

Dies bedeutet, dass nach der typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses Betriebsarten, die eine Abstandserfordernis aufgrund ihres Emissionsverhaltens entsprechend den in den Textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Abstandsklassen besitzen, zunächst ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften der tatsächlich zu errichtenden Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung und des weiterführenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Eventuelle immissionsschutzrechtliche, zusätzliche Bewertungen und Erfassungen müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet und geprüft werden.

Bei Einhaltung der entsprechenden Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebieten kann es bei einer typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses NW nicht zu Immissionskonflikten kommen.

Betriebseinheiten des nächstgrößeren Abstandes der entsprechenden Abstandsklasse der Abstandsliste (mit * gekennzeichnet) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich bei den angrenzenden Gebietsnutzungen um Misch-, Kern- oder Dorfgebiete handelt oder z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen die Emissionen einer zu bauenden Anlage, Gebäude oder Lagerfläche soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete vermieden werden.

Der in der Abstandsliste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) „gekennzeichneten Anlagenarten“ ausschließlich oder weit übergehend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem geschützten Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

Die nächstgelegene, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung liegt, bezogen auf die westliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes, in einem Abstand zum Plangebiet von rd. 375 m.

Somit müssen Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad entsprechend der Abstandsklassen I bis IV (laufende Nr. 1-80 der Abstandsliste) ausgeschlossen werden.

Für einen kleineren, im Südosten liegenden Teilbereich der Geltungsgebietsfläche beträgt der Abstand > 500 m zur nächsten Wohnbebauung. Mit der festgesetzten Gliederung des Bebauungsplanes kann für diesen Bereich die Art der baulichen Nutzung entsprechend Abstandsliste Betriebsarten sowie Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden.

Da ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in der vorgesehenen Nutzungsstruktur teilweise störend wirken würden, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 BauNVO über Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an § 17 BauNVO als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße der Grundflächenzahl erfordern, liegen nicht vor. Gleichzeitig muss das Maß der baulichen Nutzung, aber auch dem Zweck der Planung, im vorliegenden Fall der gewerblichen Nutzung, entsprechen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Planungsziele begrenzt. Da innerhalb von Gewerbegebieten die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse städtebaulich nicht sinnvoll ist (Hallennutzungen), werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO bezogen auf die Höhe über Normalnull (m über NHN), festgesetzt. Diese Festsetzung schafft einen eindeutigen Bezug zur Höheneingrenzung von baulichen Anlagen der Plangebietsfläche.

Nach derzeitiger Einschätzung können Höhenbegrenzungen von 15 bis 20 m über GOK zweckmäßig sein. Bis zur Offenlage wird in Bezug auf die Höhenbegrenzung eine eindeutige Festsetzung vollzogen.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die maximale Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Lüfter, Kühlaggregate, Blitzschutzanlagen oder Schornsteine usw., überschritten werden. Damit hiermit nur bedarfsgerechte Anlagen, die den Betrieb des Bauwerks oder dem Immissionsschutz dienen, zu einer Überschreitung führen würden, wird der Flächenanteil der Überschreitung auf max. 20 % je Dachfläche reduziert.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf einengende Festsetzungen zur Bauweise und Überbaubarkeit wird weitgehend verzichtet. Festsetzungen werden getroffen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO.

Eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO muss im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzungen der baulichen Anlagen möglich sein. Damit wird die für die offene Bauweise sonst begrenzte Baulänge den betrieblichen Anforderungen zur Erweiterung des Werksgelände bzw. einer üblichen Gewerbegebietsstruktur entsprechend aufgehoben bei Beibehaltung der sonst angestrebten Bauweise.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen strukturiert. Die nördlich an die B258 heranführende Baugrenze liegt u. a. auch bedingt durch die dort festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit einem Abstand von rd. 70 m zur Grundstücksgrenze der Bundesstraße.

Die westliche Baugrenze muss teilweise an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt werden, um verbindende Anlagenteile gemäß der derzeitigen betrieblichen Planungen realisieren zu können.

Für die im Osten liegende Baugrenze sind durch die weiter östlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine besonderen Einschränkungen notwendig. Hier wird dennoch eine Baugrenze festgesetzt, um eventuell erforderliche Umfahrungen und die notwendigen Abstandsflächen gemäß Bauordnung zielsicher einhalten zu können.

Ausnahmsweise kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenze in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugelassen werden. Diese darf jedoch nur bis zu 3 m Tiefe auf maximal 20 % der Länge der Baugrenzen betragen. Die Festsetzung ermöglicht ein Vortreten von Gebäuden oder Anlagenteilen in geringem Ausmaß an unterschiedlichen Stellen des Plangebietes entlang der festgesetzten Baugrenzen. Gleichzeitig erlaubt die Textliche Festsetzung keine Überschreitung von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus in Grünflächen oder anderweitige Nutzungszwecke hinein.

Gemäß § 23 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regelmäßig auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dort keine anderweitigen Nutzungszwecke festgesetzt sind. Dies gilt insbesondere für Straßen, Parkplätze und offene Lagerflächen, welche nach derzeitiger Einschätzung einen wesentlichen Anteil der festgesetzten Gewerbegebietsflächen umfassen werden.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung / Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind durch die Zielsetzung der Planung zur Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen nicht vermeidbar.

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Zuge der weiteren Planung erfasst. Darüber hinaus ist eine Artenschutzvorprüfung (ASPI) einzubeziehen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind bei den Festsetzungen der weiteren Planungsstufe zu berücksichtigen und deren Ergebnisse ggf. durch Anpassung der Planung aufzugreifen.

In den geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung können und sollen innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit den notwendigen Entwässerungsmaßnahmen kombiniert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind, werden in den vorgenannten Fachgutachten definiert und einbezogen.

7. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt.

8. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Grunderwerb und ggf. notwendiger Teilungsvermessungen zur Anpassung der Grundstücksgrenzen sind zur Realisierung der Bauleitplanung notwendig.

Der erforderliche Flächenerwerb soll bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

9. REALISIERUNG DER PLANUNG

Da für die Umsetzung der Planung keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, kann mit baulichen Maßnahmen im Plangebiet unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach den noch durch andere Verfahren erforderlichen Genehmigungen begonnen werden.

Die Realisierung der baulichen Nutzung der Gesamtfläche wird voraussichtlich zeitlich gestaffelt nach den Erfordernissen und betrieblichen Anpassungen der I.B.H. Sägewerk GmbH erfolgen.

Die Durchführung der notwendigen Einzelgenehmigungsverfahren mit allen erforderlichen gutachterlichen Nachweisen entsprechend den Vorgaben der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Vorgesehen ist die Umsetzung der bodenordnerischen Maßnahmen sowie alle baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die I.B.H Sägewerk GmbH. Der Stadt Schleiden entstehen durch die Aufstellung keine Kosten.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz im Plangebiet gliedert sich wie folgt:

-	Gewerbegebiete	5,90 ha	(78,5 %)
-	Flächen für Ver- und Entsorgung	1,62 ha	(21,5 %)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst rd. 7,52 ha.

12. FACHGUTACHTEN

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch erarbeitet und bis zur Offenlage dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung
- Lärmgutachten
- Hydrogeologisches Gutachten
- Bodengutachten

Die Ergebnisse aus den Fachgutachten werden bei der nächsten Planungsstufe in die Planung eingearbeitet und berücksichtigt.

Aufgestellt:

Schleiden, _____

Gemünd, _____

Stadt Schleiden

C+K Gotthardt + Knipper
Ingenieurgesellschaft mbH

(Der Bürgermeister)

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)