

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 (VBP)

„Mittelagger-Schönenbacher Straße“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 22.06.2023

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan.....	2
4.	Änderungen	4
4.1	Geänderte, ergänzte und geplante Festsetzungen	4
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	6
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	6
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB).....	7
7.	Erschließung	7
7.1	Verkehrsflächen	7
7.2	Schmutzwasser.....	7
7.3	Niederschlagswasser	8
7.4	Trinkwasser	8
7.5	Löschwasser	8
7.6	Gasleitung.....	8
8.	Bodenschutz	9
9.	Denkmalschutz	9
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	9
11.	Kosten.....	9
12.	Vertragsgrundlagen	10
13.	Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage	10
14.	Vermerk zur Begründung	10

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“ ist seit dem 28.10.2002 rechtskräftig.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des VBP Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“ beschlossen.

Planungsanlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der südlich des Gewerbebetriebes gelegenen betrieblichen Parkplätze an der Straße „Alte Schönenbacher Straße“. Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen und der Planbereich des VBP westlich der Straße „Alte Schönenbacher Straße“ an das inzwischen fortgeschriebene Kataster angepasst. Bauliche Erweiterungen sind nicht geplant.

Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im Dezember 2019 mit der Bebauungsplanänderung einschließlich „Umweltbericht“ (UB), und dem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) beauftragt. Parallel hierzu wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 10.670 m² groß und befindet sich im Ortsteil Mittelagger an der Straße „Alte Schönenbacher Straße“.

Das Plangebiet umfasst die vorhandenen Parkflächen des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes einschließlich der mit Gehölzen bepflanzten Böschungsbereiche des „Breidenbachs“ und die Gewerbegebietsflächen westlich der Straße „Alte Schönenbacher Straße“.

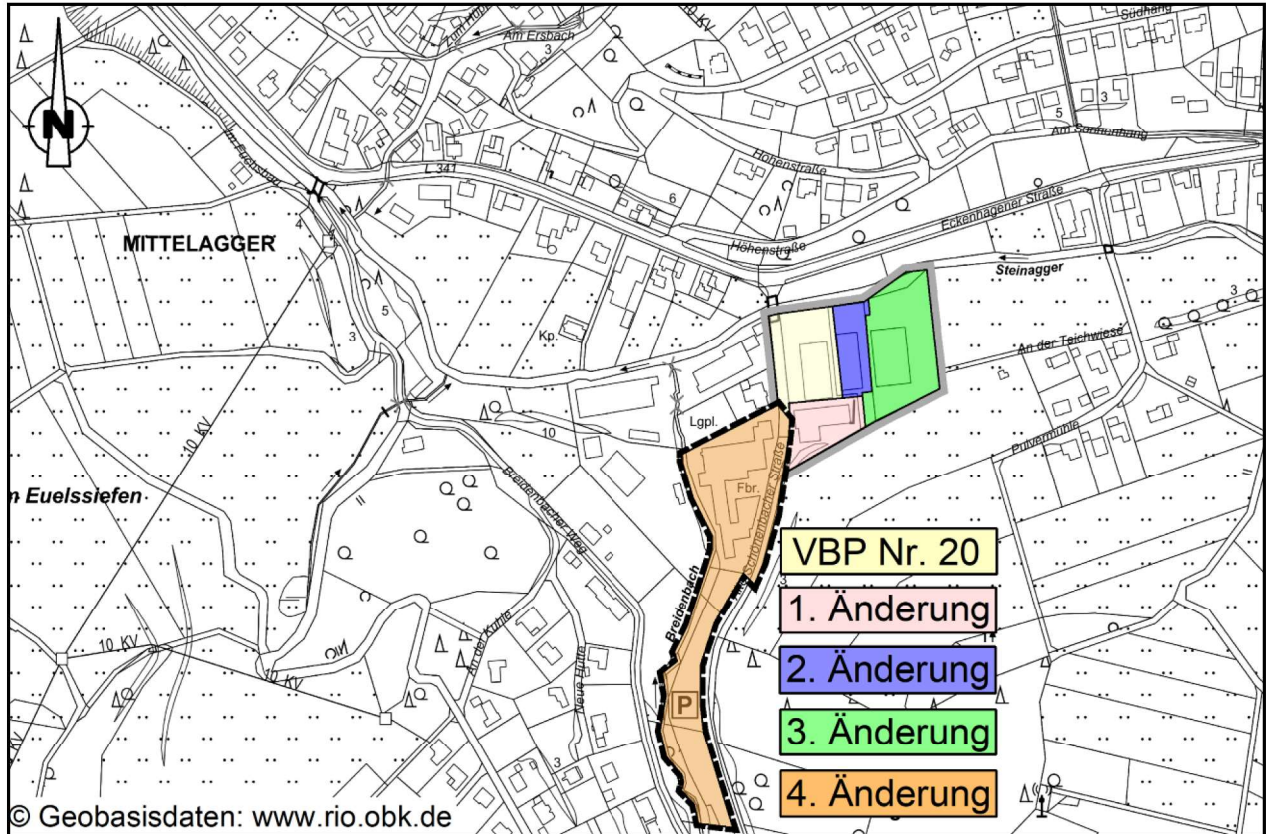


Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Agger, Flur 36, Flurstück 467 und Teile aus 466 (Teilflächen des Breidenbachs) und Teile aus 459 (Alte Schönenbacher Straße).

Die genaue Lage ist der folgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

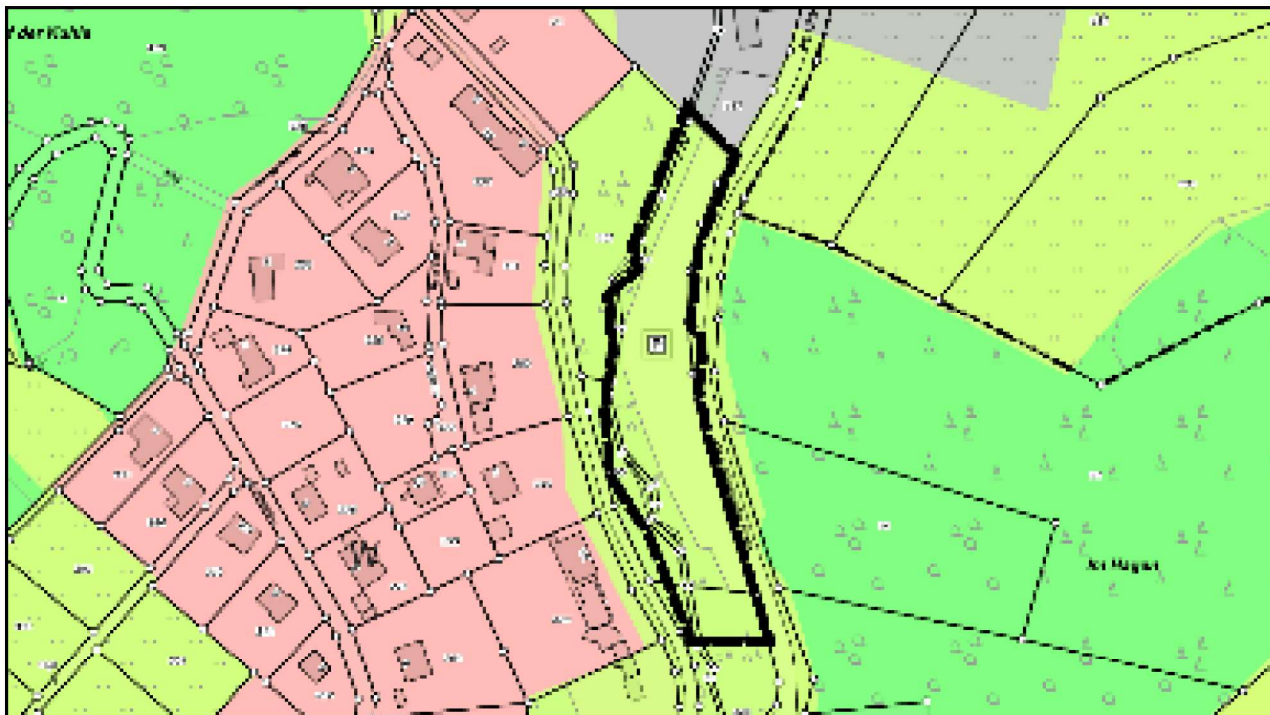
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 05.12.2017 wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetzes NRW positiv bescheinigt.

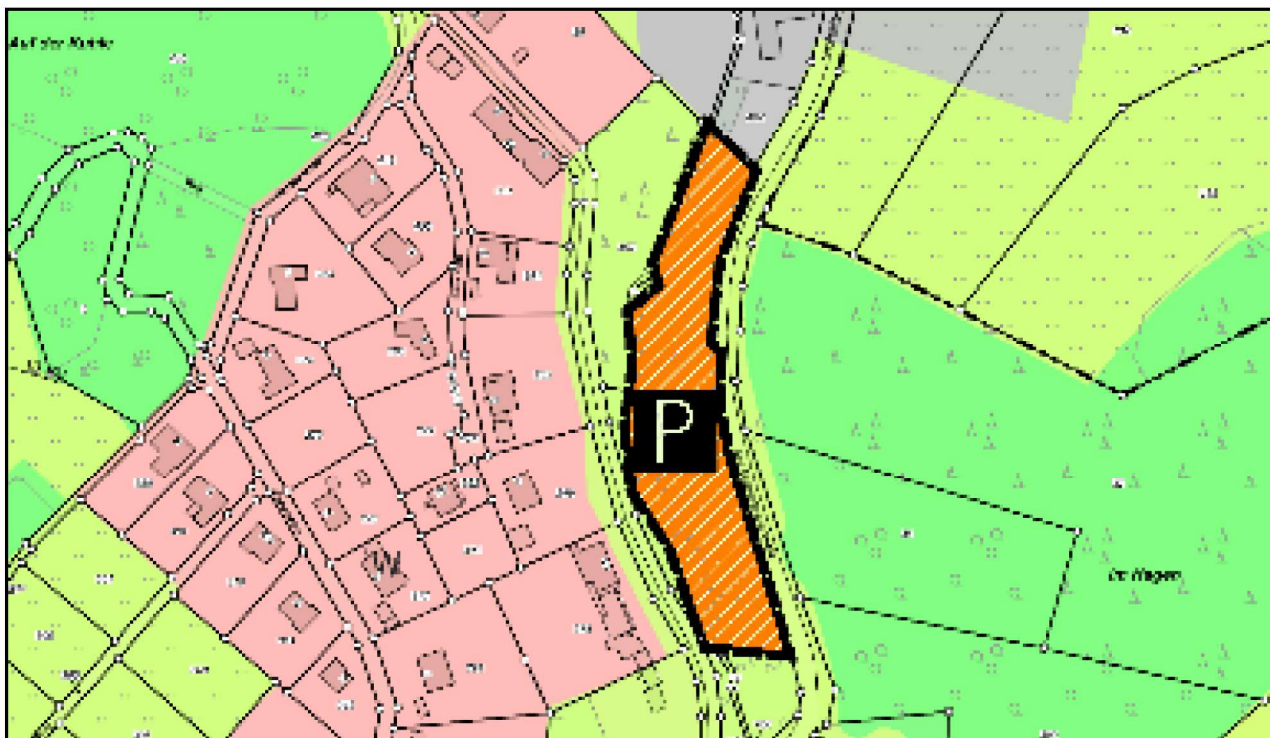
Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

Im geänderten Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gemäß der bestehenden Nutzung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Parkfläche“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: HKS

4. Änderungen

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der südlich des Gewerbebetriebes gelegenen betrieblichen Parkplätze an der Straße „Alte Schönenbacher Straße“ geschaffen. Hierzu wird der Geltungsbereich des VBP um diese Flächen erweitert.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen und der Planbereich des VBP westlich der Straße „Alte Schönenbacher Straße“ an das inzwischen fortgeschriebene Kataster angepasst. Bauliche Erweiterungen sind nicht geplant.

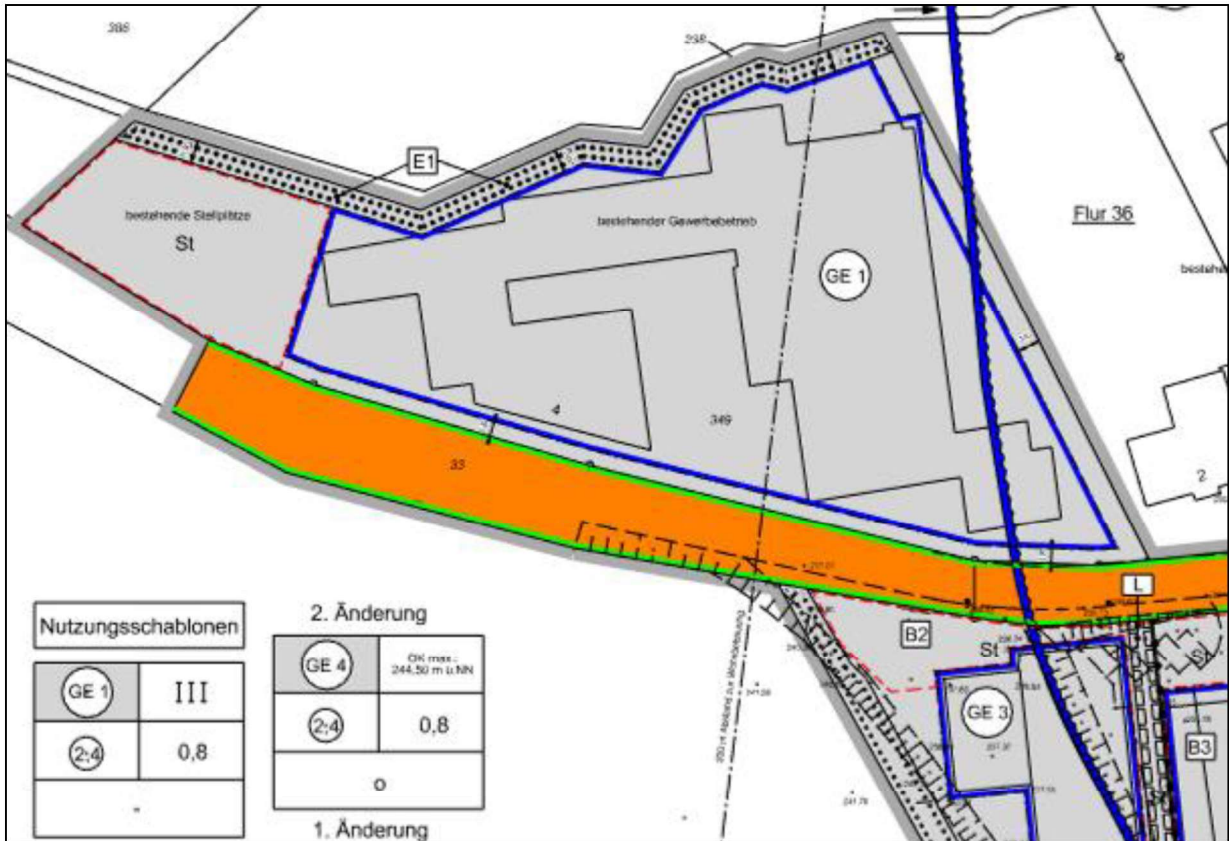
Für die bisher als Gewerbeflächen GE 1 gekennzeichneten Flächen westlich der Straße „Alte Schönenbacher Straße“ wird für die bisher festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit die maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) gemäß der tatsächlichen Höhen der Baukörper neu festgesetzt.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

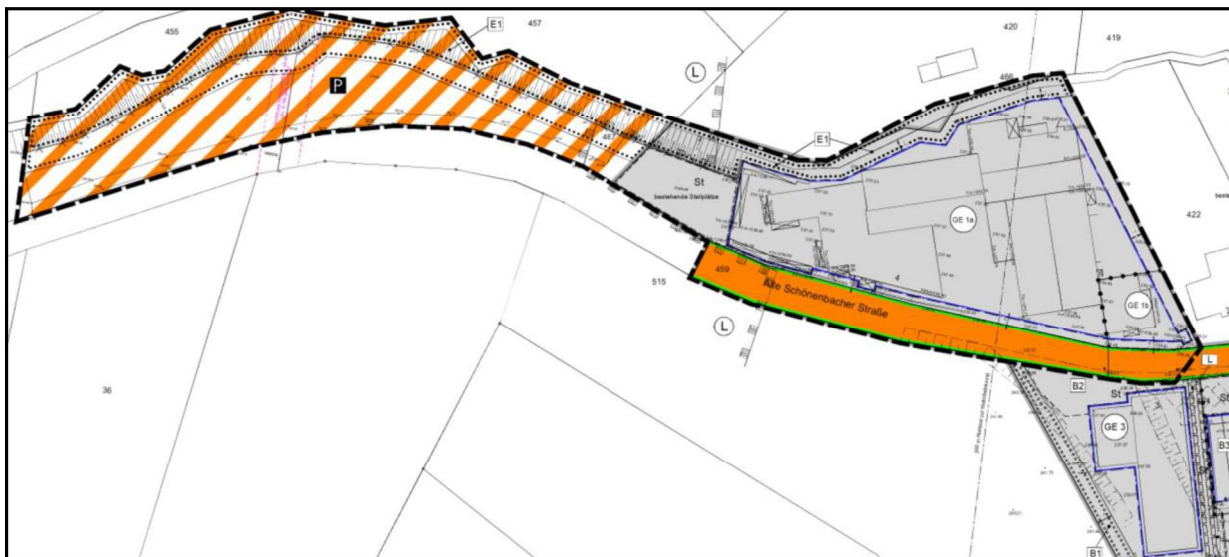
4.1 Geänderte, ergänzte und geplante Festsetzungen

- a. Die südlich des Gewerbebetriebes gelegenen betrieblichen Parkplätze werden mit in den Geltungsbereich des VBP einbezogen. Diese Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „private Parkflächen die den Gewerbegebieten GE 1 bis 4 zugeordnet sind“ festgesetzt.
- b. Die Böschungsbereiche des Gewässers „Breidenbach“ einschl. eines 5 m breiten Streifens des Parkplatzes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.
- c. Die Gewerbefläche GE 1 wird in Gewerbefläche GE 1a und GE 1b unterteilt. Hierbei werden die Nutzungsarten beibehalten. Die Unterscheidung der Gebiete ist durch die neuen Festsetzungen zur maximalen Höhe baulichen Anlagen bedingt.
Für das Gebiet GE 1a (Hallen) wird eine maximale Höhe von 245,00 m ü.NHN festgesetzt.
Für das Gebiet GE 1b (Verwaltung) wird eine maximale Höhe von 248,00 m ü.NHN festgesetzt.
- d. Es wird zusätzlich festgesetzt, dass die in den Gewerbegebieten GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 festgesetzten maximale Oberkanten der baulichen Anlagen einzuhalten sind. Hierbei darf die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) das in der Nutzungsschablone angegebene Maß nicht überschreiten. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.
- e. Die überbaubaren Flächen und der Planbereich des VBP westlich der Straße „Alte Schönenbacher Straße“ wurde an das inzwischen fortgeschriebene Kataster angepasst. Bauliche Erweiterungen sind nicht geplant.
- f. Zusätzlich wurde eine Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen) bis zu 1,50 m zulässig.

GEMEINDE REICHSHOF - Begründung zur 4. Änderung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 20
 „Mittelager-Schönenbacher Straße“
 TEIL I: ALLGEMEINER TEIL



VBP Nr. 20 (rechtskräftige Fassung, Stand 3. Änderung)



VBP Nr. 20 (geplante 4. Änderung) - Plan angepasst-

NEU
 4. Änderung

GE 1a	OK max.: 245,00 m ü.NN	GE 1b	OK max.: 248,00 m ü.NN
(2,4)	0,8	(2,4)	0,8
-	-	-	-

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten“ (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und dass deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist der 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ein Umweltbericht des **Büros HKR** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Da es sich beim Parkplatzbereich um eine nachträgliche Anpassung von schon vorhandenen Nutzungen handelt, und im Rahmen der 4. VBP-Änderung auch keine weiteren Baumaßnahmen geplant sind, findet kein weiterer Eingriff statt, welche bezüglich des Artenschutzes zu berücksichtigen ist. Die Erstellung eines Fachbeitrages Artenschutz erübrigt sich daher.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des **Büros HKR** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug LFBB, Ziffer 6, *kursiv*):

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die 4. Änderung des VB Nr. 20 „Mittelagger-Schönenbacher Straße“, wenn die in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.

Die Biotopverbundfläche („Talsystem der Steinagger um Eckenhagen“ / VB-K-4911-027) reicht in den Geltungsbereich hinein. Die Entfernung der Biotopstrukturen innerhalb der Parkplatzfläche im Süden des Plangebietes hat den jetzigen Schutzziele der Biotopverbundfläche entgegengewirkt. Gleichzeitig werden die östlichen Böschungsbereiche des Breidenbaches durch die Erhaltungsmaßnahme E 1 (s. Kap. 4.1) wiederhergestellt, welches eine Aufwertung bezgl. der Biotopverbundfläche darstellt.

Der Süden des Geltungsbereiches befindet sich auch im Landschaftsschutzgebiet (LSG Zone 1).

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 (Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto Reichshof) ist quantitativ und qualitativ geeignet, den Eingriff in die Biotopfunktion und die Bodenfunktion durch den Parkplatzbau adäquat zu kompensieren. Auch die im Rahmen der 1. und 2. Änderung des VBP Nr. 20 nicht umgesetzten Maßnahmen werden durch Abbuchung von 6.840 ÖW vom Ökokonto Reichshof nachträglich festgelegt.

Da es sich um eine nachträgliche Anpassung an schon bestehenden Nutzungen handelt, wurde kein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des **Büros HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Das Gebiet ist über die vorhandene Erschließung bereits erschlossen und an das regionale bzw. überregionale Straßennetz angeschlossen.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen mit Anschluss an den öffentlichen SW-Kanal der Gemeinde Reichshof.

7.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene private Regenwasser-Entwässerung. Die Gemeinde Reichshof betreibt hier keinen öffentlichen RW-Kanal.

7.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

7.5 Löschwasser

Die notwendige Menge von 1.600 l Löschwasser muss gewährleistet werden. Bedingt durch die in den letzten Jahren auftretenden Trockenperioden ist eine Entnahme aus Agger nicht ausreichend.

Gemäß § 5.1 der Industriebau-Richtlinie ist bei Brandbekämpfungsabschnittsflächen bis 2.500 m² eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden sicher zu stellen. Bei 4.000 m² liegt der Löschwasserbedarf bei 192 m³/h/2 Std. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Bei dem hiesigen vorhandenen Gebäude liegt die maximale Brandbekämpfungsabschnittsfläche bei ca. 2120 m². Daraus resultiert eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/Std. / 2 Std.

Laut Auskunft des Wasserwerkes der Gemeinde Reichshof für andere Gebäude der Fa. Circor Schroedahl stehen 800 l / min / 2 Std. zur Verfügung.

Zusätzlich wird in Absprache mit der Brandschutzdienststelle ein unterirdischer Löschwasserbehälter errichtet. Dieser erhält ein Volumen von ca. 100 m³. Der Behälter wird gemäß den anzuwendenden Vorschriften mit einem A-Saugrohranschluss ausgerüstet.

Der Behälter soll auf dem Firmengelände östlich der Alten Schönenbacher Straße unter den dortigen Hof- und Parkplatzflächen liegen, während der Saugstutzen im Grünstreifen an der öffentlichen Straße positioniert wird.

7.6 Gasleitung

Die vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen = 10 m, LNr. 9, DN 600, Blatt 197 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen.

Die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.

Auf Verlangen des örtlichen Beauftragten müssen die Stellplätze zu Wartungs- und Reparaturzwecken am Rohrstrang jederzeit sperrbar und räumbar sein.

Bei einer Sperrung der im Schutzstreifenbereich befindlichen Stellplätze im Rahmen von Reparatur und Wartung der Ferngasleitung und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit können an die Leitungseigentümerin oder die ausführenden Unternehmen bzw. deren Mitarbeiter keine Schadenersatzforderungen gestellt werden.

8. Bodenschutz

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 Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

9. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

	Bestand:	Planung:
Gewerbegebiete GE 1a und GE 1b:	ca. 5.400 m ²	ca. 5.500 m ²
- davon Flächen zum Erhalt:	(ca. 330 m ²)	(ca. 678 m ²)
Verkehrsflächen:	ca. 1.150 m ²	ca. 1.150 m ²
Parkplatzflächen:	-	ca. 4.020 m ²
- davon Flächen zum Erhalt:		(ca. 1.260 m ²)
Gesamt:	ca. 6.550 m²	ca. 10.670 m²

11. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

12. Vertragsgrundlagen

Folgender Vertrag wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss der 4. Änderung des VBP Nr. 20 geschlossen:

- Durchführungsvertrag.

13. Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage

Folgende Festsetzungen und Inhalte der Begründung wurden nach der Offenlage ohne erneute Offenlage geändert:

1. „einschl. eines 5 m breiten Streifens des Parkplatzes“ (Änderung Text Ziffer 4.1.b).
2. Die Böschungsbereiche des Gewässers „Breidenbach“ wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die v.g. Erhaltungsfestsetzung wird um 5 m in östlicher Richtung verschoben (Änderung in Plan und Abbildung auf Seite 5).
3. Unter Ziffer 12 der Begründung, Teil I entfällt das Wort „Umweltbericht“.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am 21.06.2023 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung beizufügen.

Reichshof, den 22.06.2023



.....
-Bürgermeister-