

Gemeinde Reichshof

**Bebauungsplan Nr. 3a
„Eckenhagen – Elektrisola“
7. vereinfachte Änderung**

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass der Planung

Im Rahmen der architektonischen Entwurfsplanung der Erweiterung der baulichen Anlagen der Firma Elektrisola im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3a, haben sich Widersprüche zu den rechtsgültigen Inhalten des Bebauungsplans ergeben.

Um die Widersprüche zur notwendigen Erweiterung des neu geplanten Hallenkomplexes (Halle 12, östlich der vorhandenen Halle 11) aus funktionalen Betriebserfordernissen planerisch aufzuheben, wird die 7. vereinfachte Änderung mit insgesamt sieben Teiländerungen durchgeführt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt sind sowie schon umgesetzte Maßnahmen auf Grundlage von genehmigten wasserrechtlichen Maßnahmen von der tatsächlichen Nutzungszuordnung anzupassen sind, werden die sieben Teiländerungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Insofern wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gleichzeitig wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 11 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Insofern ist § 4c BauGB ebenfalls nicht anzuwenden.

Da im Verfahren durch die anzupassende Flächenzuordnung der Nutzungen zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgelöst werden, wurde über das Büro HKR Landschaftsarchitekten ein Umweltprotokoll mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erstellt.

Da gemäß immissionsrechtlicher Genehmigung die Fa. Elektrisola zu den Störfallbetrieben nach Seveso III Richtlinie zuzuordnen ist, wird auf die Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände hingewiesen. Sollten störfallrelevante Nutzungen Gegenstand eines Bauantragverfahrens sein, so wird die Verträglichkeit über ein zu erstellendes Gutachten nach § 29a BImSchG nachgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass die im 7. vereinfachten Änderungsverfahren betroffenen Vergrößerungen der Baugrenzen keine Flächen bzw. Nutzungen gemäß BImSchG in Verbindung mit umweltgefährdenden Stoffen betreffen. In den nachfolgenden Erläuterungen der Teilflächen wird dargelegt, um welche baulichen Ergänzungen es sich handelt.

2. Inhalte der 7. vereinfachten Änderung – 7 Teilflächen

2.1 Teilfläche 1

Der Grünkorridor zwischen vorhandener Halle 11 (westliche Gewerbegebietsfläche) und geplanter Halle 12 (östliche Gewerbegebietsfläche) wird angepasst. Die Lage des Siefen ist nach erfolgter wasserrechtlicher Genehmigung mit Ausbau neu bestimmt,

sodass eine entsprechende Korrektur der Baugrenzen sowie der Grünflächen erforderlich ist. So wird der Verlauf der westlichen Baugrenze an die ökologischen Ausgleichsgrünfläche an eine schon errichtete Stützwand im Bereich der Halle 11 angepasst. Der Verlauf der Baugrenze entlang der östlichen Begrenzung der ökologischen Grünfläche wird entsprechend der Lage des geplanten neuen Gebäudes (Halle 12) angepasst. Der einzuhaltende Grünkorridor mit Siefen von mindestens 7,25 m Breite wird gemäß wasserrechtlicher Genehmigung berücksichtigt.

In nördlicher Lage wird eine bisher festgesetzte Grün-Dreiecksfläche, die ebenfalls als ökologisches Ausgleichsgrün bestimmt ist, zugunsten von Gewerbegebiet aufgegeben. Da der Siefen aus nördlicher Richtung kommend, in anderer Lage verrohrt ist als im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, ist kein inhaltlicher Grund für die Erhaltung bzw. Entwicklung einer entsprechenden Grünfläche gegeben. Außerdem benötigt die Firma Elektrisola diesen Bereich zur Errichtung der geplanten Halle 12.

Unmittelbar nördlich der vorhandenen Halle 11 (westliches Gewerbegebiet) wird ebenfalls auf Grund einer schon errichteten Stützmauer die Baugrenze von der Lage entsprechend angepasst und in geringem Umfang nach Norden vergrößert.

Die Lageverschiebung der ökologischen Grünfläche mit der Überplanung der Dreiecks-Grünfläche mit Gewerbegebiet wird über die im Umweltprotokoll benannten Maßnahmen dargestellt und entsprechend kompensiert.

2.2 Teilfläche 2

Angrenzend am südlichen Grünkorridor gemäß der Teilfläche 1 ist eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt, die über den Siefen eine funktionelle Verbindung zwischen den Gewerbegebietsflächen der Halle 11 (westliche vorhandene Halle) und der Halle 12 (aktuell geplante Halle) vornehmen soll. Um das notwendige Brückenbauwerk zu errichten, ist die Festsetzung mit Baugrenzen erforderlich. Da diese im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht festgesetzt wurden, sind die Baugrenzen nun zu ergänzen.

2.3 Teilfläche 3

Ein Teilbereich der nördlichen Baugrenze im Bereich der geplanten Halle 12, in Richtung Feuerwehruzufahrt/Straßenverkehrsfläche, ist für eine Zufahrtsrampe nach Norden zu erweitern.

Die geplante Zufahrtsrampe in diesem Bereich dient zur Beschickung des Oberbergeschoßes mit Maschinen, die wegen ihrer Abmessungen nicht in den geplanten Schwerlastaufzug passen. Des Weiteren dient die Zufahrtsrampe als notwendige Feuerwehraufstellfläche und die Treppe als Zugang für die Feuerwehr ins Obergeschoss. Nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt des Oberbergischen Kreises am 28.05.2019 und 26.06.2019, wird die Baugrenze im Bereich der Rampe, inklusive der erforderlichen Böschungen, bis zur hergerichteten Feuerwehruzufahrt bzw. Andienungsstraße in nördlicher Lage erweitert. Hierdurch wird die geplante Straßenverkehrsfläche entsprechend verkleinert und die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf die tatsächliche gemäß Lageplan bestimmte Lage der Andienungsstraße/Feuerwehruzufahrt verschoben. Als Folge wird die Gewerbegebietsfläche unter Berücksichtigung der notwendigen baulichen Anlage der Rampe vergrößert.

Durch die Lageveränderung der tatsächlich genutzten Andienungsstraße/Feuerwehruzufahrt wird der Pflanzstreifen entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche (B 4 in der Planzeichnung) geringfügig reduziert. Eine Flächenkompensation wird im Umweltprotokoll nachgewiesen.

2.4 Teilfläche 4

Auf Grund von Fertigungsprozessen und Lagereinrichtungen gibt es Vorgaben über lichte Raumhöhen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Firsthöhe um 0,60 m auf 297,60 m. Insofern wird die bisher festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen des östlichen Gewerbegebietes von 297,00 m ü. NN auf 297,60 m ü. NN festzusetzen.

2.5 Teilfläche 5

Ebenfalls an der Nordseite der geplanten Halle 12 ist ein weiterer Zugang von der Feuerwehrstellfläche über eine Stahltreppe ins Obergeschoss notwendig. Die Stahltreppe ragt ca. 0,25 m über die nördliche Baugrenze hinaus. Eine andere Alternative zur Realisierung eines Zugangs für die Feuerwehr ins Obergeschoss ist nicht möglich. Da an der nördlichen Baugrenze die notwendige Stützmauer planungsrechtlich außerhalb der Baugrenzen bestimmt wurde, wird die Baugrenze nun soweit nach Norden verschoben, dass der Bereich der Stützmauer mit eingebunden ist. Die darüber hinausgehenden Erweiterungen (Teilfläche 3 sowie minimale Überschreitung der Stahltreppe) werden entsprechend berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt des Oberbergischen Kreises am 28.05.2019 kann die bisherige Festsetzung der Stützmauer innerhalb der überbaubaren Fläche entfallen.

Außerdem wird unter Berücksichtigung der erforderlichen gewerblichen Aufstell- und Bewegungsflächen die Flächenzuordnung der Fläche für Versorgungsanlagen des Pumpwerks mit dem unterirdischen Regenüberlaufbeckens angepasst und somit vergrößert.

2.6 Teilfläche 6

Nördlich der bestehenden Halle 11, unmittelbar nordwestlich des Grünkorrors von Teilfläche 1, ist ein Wirtschaftsweg von der Feuerwehrzufahrt zum namenlosen Siefen vom Aggerverband gefordert. Der Weg wird zusätzlich als Notausgang und als Zugang für die Feuerwehr in die geplante Halle 12 genutzt. Zur Herstellung dieses Weges müssen, wegen der steilen Böschungen Stützwände und Gabionenwände eingesetzt werden. Ein Zugang von der südlichen Seite ist wegen des erforderlichen südlich geplanten Verbindungsbauwerks nicht möglich. Um die vorgesehenen Stützwänden und Gabionenwände planungsrechtlich zu sichern, werden die entsprechenden Flächen mit Baugrenzen umfasst, die von der Nutzung als „Stützwände, Gabionenwände“ bestimmt werden.

In diesem Bereich befindet sich ebenfalls der verrohrte namenlosen Siefen aus dem nördlichen Planungsraum. Ab Öffnung des verrohrten Siefen wird gemäß wasserrechtlicher Genehmigung der Grünkorrridor als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologisches Ausgleichsgrün“ gemäß der Teilfläche 1 festgesetzt.

2.7 Teilfläche 7

Die Feuerwehrzufahrt wurde im Zuge der Bauarbeiten zur vorhandenen Halle 11 (westliche Gewerbegebietsfläche) aus technischen Gründen und zur Sicherstellung der Anbindung an den bereits vorhandenen östlichen Abschnitt der Zufahrt, im ökologischen Ausgleichsgrünbereich realisiert, der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt war. Da inzwischen die Siefenverlegung mit neuen Böschungen und Grünflächen umgesetzt wurde, wird eine Anpassung an die tatsächliche Lage der Flächen vorgenommen. Hierdurch wird die Gewerbegebietsfläche zur Absicherung der schon realisierten Feuerwehrumfahrt nach Norden vergrößert und entsprechend die ökologische Ausgleichsgrünfläche mit dem nun verlegten Siefen ebenfalls weiter nach Norden verschoben. Gleichzeitig wird die daran nördlich angrenzende Waldsaumgestaltung innerhalb der Waldflächen angepasst. Da die Feuerwehrzufahrt somit nun innerhalb der Gewerbegebietsfläche liegt, wird nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt des Oberbergischen Kreises am 28.05.2019 die bisherige Bestimmung „Feuerwehrumfahrt“ aufgegeben.

Der hierdurch ausgelöste zusätzliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird über die Inhalte des der 7. vereinfachten Änderung beigefügten Umweltprotokolls mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von HKR Landschaftsarchitekten kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen, auch die der Teilfläche 1 und 3, werden über eine vertragliche Vereinbarung zwischen Firma Elektrisola und der Gemeinde Reichshof abgesichert, die als Anlage der Begründung zur rechtsgültigen Planänderung beigefügt wird.

3. Auswirkungen der Planung

Die durch die Planänderung ausgelösten Maßnahmen betreffen den Standort der Firma Elektrisola auf betriebseigenen Flächen. Somit werden keine Kosten für die Gemeinde Reichshof ausgelöst.

Die Flächenneuordnung gemäß der Teilflächen 1, 3 und 7 löst zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus, die über die im Umweltprotokoll aufgeführten Maßnahmen kompensiert werden.

Die sonstigen Erweiterungen der Baugrenzen liegen innerhalb der bisherigen Gewerbegebietsflächen, sodass unter Berücksichtigung der max. Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst werden. Dies gilt ebenfalls für die Bauhöhenvergrößerung um 60 cm auf eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen auf nun 297,60 m. Im Verhältnis zur bisher möglichen Bauhöhenentwicklung von ca. 16 m ist die Erhöhung um 60 cm als geringfügig zu werten.

Anlage der Begründung:

- Teil 2 - Umweltprotokoll mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von HKR Landschaftsarchitekten

Oberbergische Aufbau GmbH - Gummersbach, 27.06.2019