Begründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67

„Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl"

für das Flurstück 726 an der Straße „An die Wiehl“

Gemeinde Reichshof

Vorlage zur **Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen**
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

16.08.2021

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reichshof, 2021

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: info@loth-se.de

www.loth-stadtentwicklung.de

Abbildung 1 (Cover): Luftbild mit Geltungsbereich der Änderung (rot), bearbeitet von Loth Städtebau und Stadtplanung. Quelle: www.tim-online.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Inhalt der 1. vereinfachten Änderung 3
1.1. Planerische Intention der 1. vereinfachten Änderung 3
1.2. Geänderte textliche und zeichnerische Festsetzungen 3
2. Rechtsgrundlagen 5
3. Verfahren 6
4. Einführung 6
4.1. Anlass und Ziele der Planung 6
4.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 6
5. Planungsrechtliche Bedingungen 8
6. Ausgangslage und städtebauliche Konzeption 8
6.1. Vorhandene Nutzungen 8
6.2. Erschließung 9
6.3. Ver- und Entsorgung 10
6.4. Immissionsschutz 11
6.5. Altlasten 11
7. Planungsrechtliche Ausgangssituation 12
7.1. Art der baulichen Nutzung 12
7.2. Maß der baulichen Nutzung 15
7.3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen 17
7.4. Verkehrsflächen 17
7.5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18
8. Natur- und Umweltschutz 19
9. Hinweise 20
9.1. Altlasten und Boden 20
9.2. Denkmalpflege 20
9.3. Löschwasser 20
9.4. Niederschlagswasser 20
10. Flächenbilanz 21

11. Kosten **21**

12. Verfahrensvermerke **22**

13. Anlage **23**

Bestandteile der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ der Gemeinde Reichshof:

1) Begründung (Textteil)
2) Plandarstellung mit Geltungsbereich, inkl. textlicher Festsetzungen
3) Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (B-Plan Nr. 67)
4) Artenschutzrechtliche Prüfung (B-Plan Nr. 67)
5) Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr.: 933/304501 Firma Wessel (B-Plan Nr. 67)
6) Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung (B-Plan Nr. 67)
7) Erlaubnisbescheid über die Einleitung von Niederschlagswasser, Oberbergischer Kreis (Anlage 1)

1. Grundlage und Inhalt der 1. vereinfachten Änderung

1.1. Planerische Intention der 1. vereinfachten Änderung

Für das Flurstück 726, Flur 5, Gemarkung Wildberg-Erdingen soll in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ die Festsetzung des Baufensters (Baugrenzen) angepasst werden, um Planungsrecht für eine mögliche Bebaubarkeit für Flurstücks 726 zu schaffen. Das Baufenster auf dem Flurstück 725 soll um etwa 47,5m in Richtung Südwesten vergrößert werden. Die Gesamtgröße des Baufensters im Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird somit von ca. 2.500 m^2 auf ca. 4.480 m^2 vergrößert.

1.2. Geänderte textliche und zeichnerische Festsetzungen

A) Textliche Festsetzungen

Die Grundzüge der textlichen Festsetzungen bleiben bei der 1. vereinfachten Änderung unberührt.

Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ sind:

- **Die Änderung der Baugrenze im Änderungsbereich (Flurstück Nr. 726)** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Die **Neugliederung der Festsetzungspunkte** gemäß der Gliederung im BauGB
- Die Ergänzung der **maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen** in Meter üNHN und **das Höchstmaß der Geschossflächenzahl** für das **Gewerbegebiet (GE 3)**

B) Zeichnerische Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“ vollständig durch die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“ (Änderungsbebauungsplan) ersetzt.

Die gegenüber der Altplanung geänderten Festsetzungen sind in **Fettschrift rot** in der Begründung und den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde dargestellt.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“.

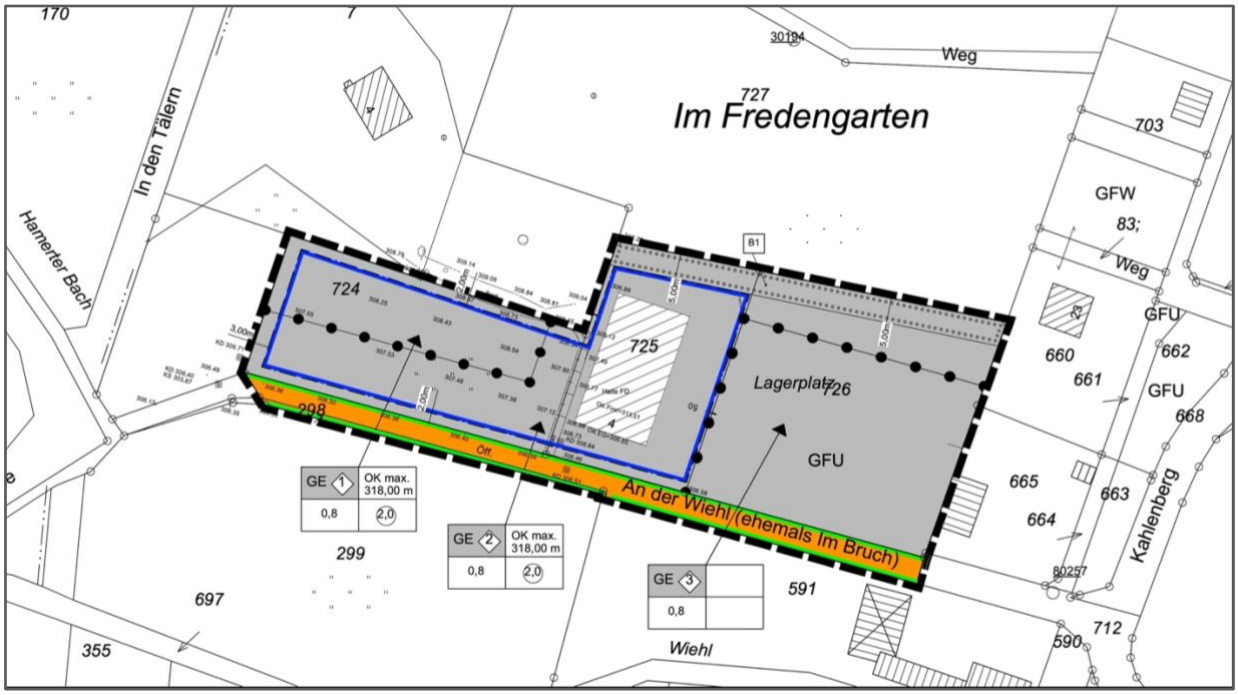

Abbildung 2: Altplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“
Plangrundlage: Geobasisdaten Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach, Planverfasser: hellmann + kunze, Siegen

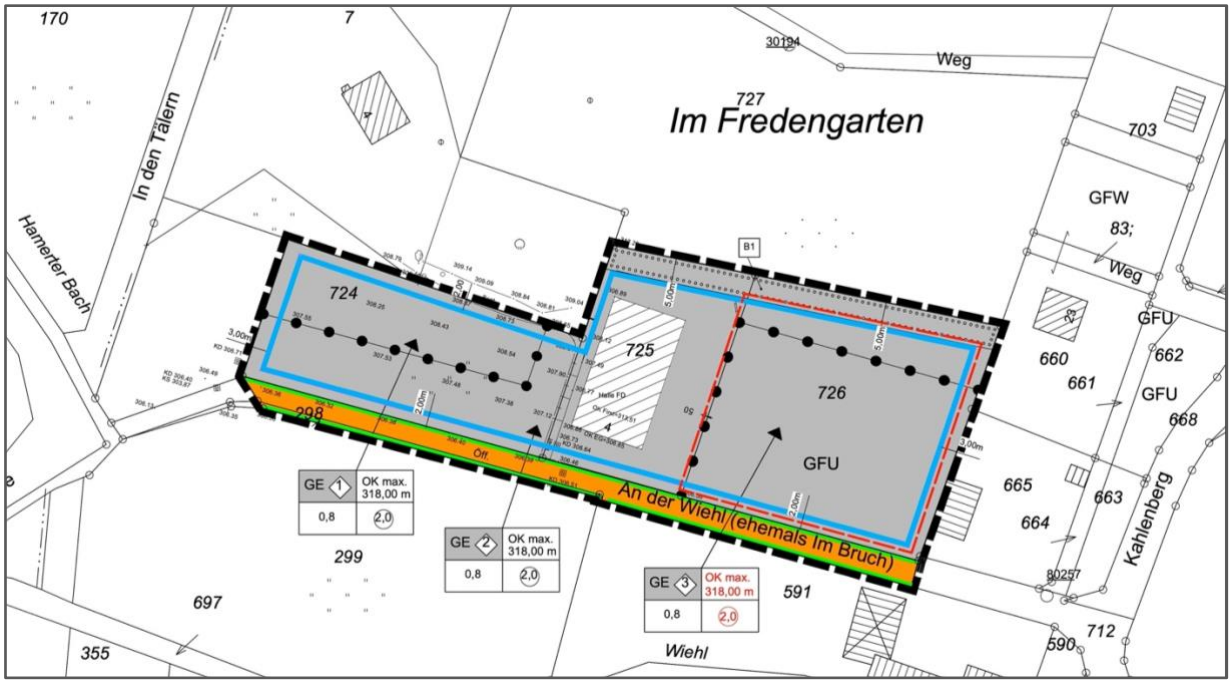

Abbildung 3: Plandarstellung 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ mit Änderungsbereich (rot)

Plangrundlage: Geobasisdaten Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach, Planverfasser: hellmann + kunze, Siegen, überarbeitet in der 1. vereinfachten Änderung durch Stadtplanungsbüro Loth, Siegen

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO),** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),** Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),** neugefasst durch B. v. 18.03.2021 BGBl. I S. 540

- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822) geändert worden ist

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist

- **Abstandserlass**, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 vom 06.08.2007

3. Verfahren

Für die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ der Gemeinde Reichshof ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt worden, da die geplante 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert wird. Des Weiteren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Änderung nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch einen Dringlichkeitsbeschluss am **18.01.2021** gefasst. Der Hauptausschuss hat in Vertretung für den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am **09.03.2021** die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An das Wiehl“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** bestätigt und beschlossen.

4. Einführung

4.1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wurde 2012 rechtskräftig, um die Bedarfe an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Reichshof decken zu können und die Standortsicherung der bereits ansässigen Unternehmen zu gewährleisten. Der Eigentümer des Flurstücks 726, Flur 5, Gemarkung Wildberg-Erdingen, möchte weitere Bedarfe aufgrund der Nachfrage an gewerblichen Bauflächen decken. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ (Änderungsbereich) ist jedoch durch fehlende Baugrenzen und durch die Ausweisung als Lagerplatz nicht bebaubar und somit schwer zu veräußern.

Vorrangiges Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ ist die Schaffung bzw. Anpassung des Planungsrechts für eine mögliche Bebaubarkeit des Flurstücks 726, Flur 5, Gemarkung Wildberg-Erdingen zur Deckung des bestehenden Bedarfs an gewerblichen Flächen.

4.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Außenbereich der Gemeinde Reichshof in der Ortschaft Wildbergerhütte. Östlich und südöstlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich Gewerbeflächen (GE) des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“.
Der ca. **6.300 m²** große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ umfasst in Flur 5, Gemarkung Wildberg-Erdingen folgende Flurstücke:

- 726 (Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung)
- 725 (bebautes Flurstück mit Lagerhalle für Veranstaltungstechnik)
- Teilbereiche des Flurstücks 724 (unbebautes Flurstück)
- Teilbereiche des Flurstücks 298 (Flurstück südlich der Straße „An der Wiehl“)
- Teilbereiche des Flurstücks 712 (Straße „An der Wiehl“)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstreifen
Osten:	Lagerplatz (Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte- Hamert“ mit Flächen für Gewerbegebiete (GE))
Süden:	Grünlandflächen, Lagerplatz (Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ mit Flächen für Gewerbegebiete (GE))
Westen:	Grünlandflächen

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Änderungsbereichs ist der Planzeichnung (Abbildung 4) zu entnehmen.

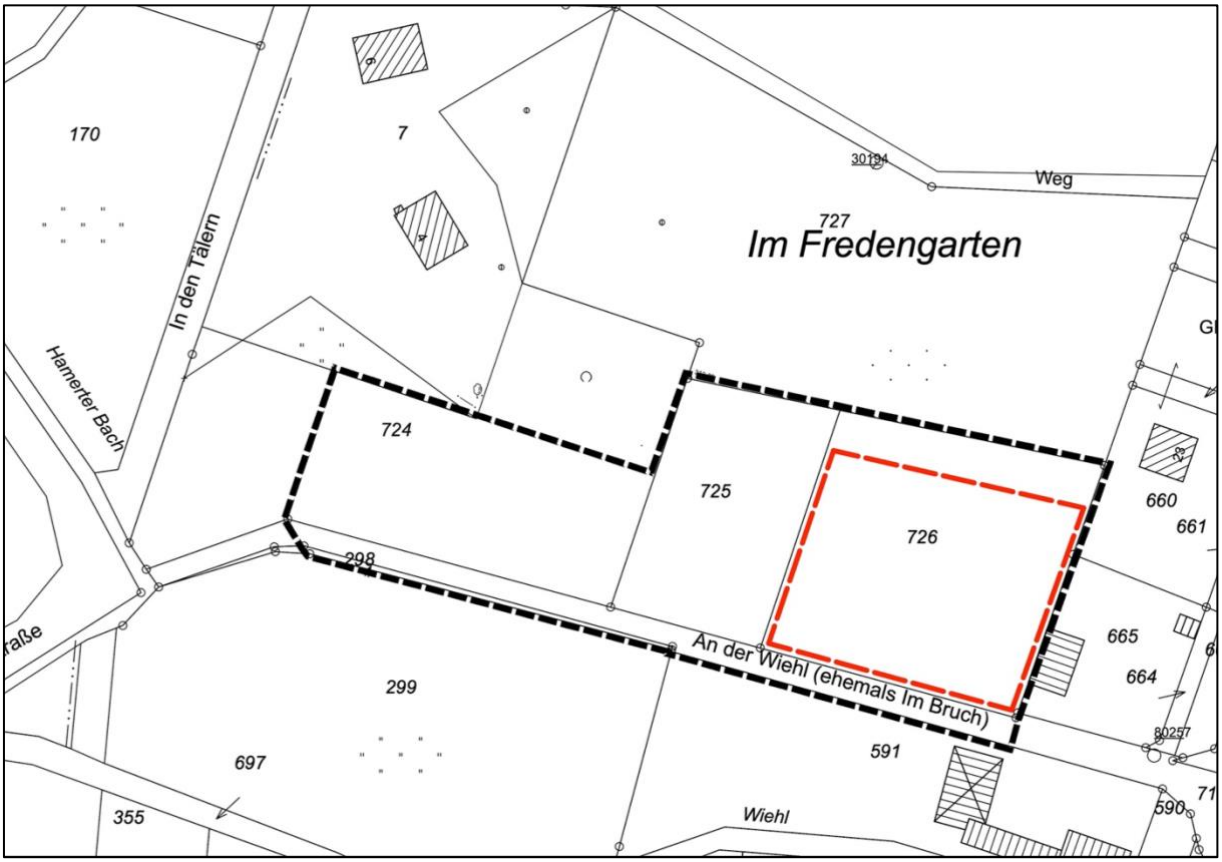

Abbildung 4: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 (in rot)
Quelle: Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach, bearbeitet durch Loth, Städtebau und Stadtplanung, Siegen

5. Planungsrechtliche Bedingungen

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Reichshof aus dem Jahr 1990 stellt für den Änderungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof entwickelt werden, sodass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln** aus dem Jahr 2001 ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ entlang der Landesstraße L 324 als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Wiehltalsperre“ und innerhalb des Naturparks „Bergisches Land".

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) des **Wasserschutzgebietes „Wiehltalsperre“** gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 20.06.1994. Das Vorhaben der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird durch die Schutzzonenverordnung nicht eingeschränkt. In den Teilbereichen der Zone II B, in den Einzugsgebieten der Vorsperren der Wiehltalsperre - äußerer Bereich-, sind die Punkte gemäß § 5 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wiehltalsperre des Aggerverbandes genehmigungspflichtig.

An den planungsrechtlichen Bedingungen haben sich keine Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die Änderung des Bebauungsplanes haben.

6. Ausgangslage und städtebauliche Konzeption

6.1. Vorhandene Nutzungen

Im Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wurde als Art der baulichen Nutzung die Nutzung “Gewerbegebiete“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Derzeit befindet sich auf dem Flurstück 726 (Änderungsbereich) die festgesetzte Nutzung „Lagerplatz“. Das überwiegend versiegelte Flurstück wird als Stellplatzfläche für LKWs genutzt. Auf dem Flurstück 725 befindet sich eine Lagerhalle für Veranstaltungstechnik. Das Flurstück 724 ist derzeit unbebaut und ungenutzt. Nordöstlich befinden sich in einem Abstand von 20 Meter zum Änderungsbereich Wohnhäuser, die sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ befinden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) dargestellt.

Abbildung 5: Änderungsbereich, Flurstück 726, Flur 5, Gemarkung Wildberg-Erdingen.
Foto: Loth Städtebau und Stadtplanung, Februar 2021

6.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „An der Wiehl" ausgehend von der Straße „Im Bruch“ und der überregionalen Erschließungsstraße L 342 „Siegener Straße". Die Erschließung und Anlieferung des Plangebietes sind als gesichert anzusehen. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens.

Abbildung 6: Erschließungsstraße „An der Wiehl“ mit Änderungsbereich (Flurstück 726) und angrenzender Lagerhalle für Veranstaltungstechnik (Flurstück 724). Foto: Loth Städtebau und Stadtplanung, Februar 2021

6.3. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ der Gemeinde Reichshof ist nicht an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen. Das anfallende häusliche Abwasser des Änderungsbereichs soll demnach einer abflusslosen Grube zugeführt werden. Da sich der Bebauungsplan innerhalb des Wasserschutzgebietes in der Zone II B (äußerer Bereich) der „Wiehltalsperre“ befindet, ist das Errichten und Unterhalten einer unterirdischen abflusslosen Grube gemäß den Vorgaben aus der „Wasserschutzgebietsverordnung Wiehltalsperre“ möglich. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wiehltalsperre des Aggerverbandes steht der Planung demnach nicht entgegen. Die Genehmigung für eine unterirdische abflusslose Grube ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Niederschlagswasser

Ein Erlaubnisbescheid für die aktuelle Nutzung liegt vor (siehe Erlaubnisbescheid Anlage 1).

Die Einleitungserlaubnis wurde mit dem Schreiben vom 07.05.2008 vom Oberbergischen Kreis, Geschäftszeichen: 67313081-40-45 für Niederschlagsentwässerung der Betriebsfläche in 51580 Reichshof, Im Bruch (jetzt „An der Wiehl“), auf einer Fläche von 1.900 m^2 erteilt. Der Einleitungserlaubnis mit dem Geschäftszeichen: 67313081-40-45 liegt eine Regenspende mit 150 l/s/ha zugrunde (siehe Anlage 1 – Erlaubnisbescheid über die Einleitung von Niederschlagswasser). Das Niederschlagswasser ist über den privaten Entwässerungskanal der Entwässerungsstelle mit den Koordinaten (Nord: 2622387, Ostwest: 5646653) dem angrenzenden Hamerter Bach als Vorfluter zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist vom linken Ufer über Mittelwasserstand mit freiem Gefälle in den natürlichen Vorfluter einzuleiten.

Durch die geplante Nutzungsänderung, bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. Bei weitergehenden Planungen, und auch Nutzungsänderungen, die die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung und die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter über den privaten Kanal betreffen, bedarf es einer erneuten Beteiligung der UWB.

Bei der Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser über das bestehende Regenwasserkanalisationssystem gilt es die bestehende Einleitungserlaubnis über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen, wobei die zulässigen Einleitungsmengen sich nach den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ M 7 orientieren sollten.

Das im Änderungsbereich gesamte aufkommende Niederschlagswasser (Freiflächen sowie Dachflächen) soll der bestehenden (privaten) Entwässerungsleitung zugeführt und in den natürlichen Vorfluter (Hamerter Bach) eingeleitet werden.

Park- und Zufahrtsflächen des Planbereiches sind mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster (Ökopflaster) zu befestigen.

Löschwasser

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von min. 1600 l/min notwendig.

6.4. Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wilbergerhütte-Hamert“ (westlich an den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung angrenzend) wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr.: 933/304501 Firma Wessel) durchgeführt. Die Ergebnisse aus der Untersuchung wurden für die Festsetzungen des Schallleistungspegels für tags und nachts im Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ übernommen und gilt ebenso für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“.

6.5. Altlasten

Bei geplanten Tiefbauarbeiten auf dem Flurstück 726 sind die Ergebnisse für das angrenzende Flurstück 725 zu beachten (Gutachten zur „Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung" der Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn vom 22.09.2008) und bei ausgehobenem Unterboden ab ca. 0,25 m Tiefe mit Bodenmaterial der Einbauklasse Z 1 nach LAGA 20 TR Boden (2004) zu rechnen.

7. Planungsrechtliche Ausgangssituation

7.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 8 BauNVO)

Gegenüber der Altplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“ werden die Inhalte und Festsetzungen des alten Gliederungspunktes

- Gliederung des Gewerbegebietes (GE 1-3) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO

neu unter dem Gliederungspunkt

- 7.1 Art der baulichen (gemäß § 8 BauNVO)

aufgeführt.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung **gemäß § 8 BauNVO Flächen für Gewerbegebiete** mit entsprechenden Kennziffern (GE 1, GE2, GE3) festgesetzt.

Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ wird in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ übernommen, um die planerische Intention der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ in den Grundzügen nicht zu berühren.

Abstandsklasse VII, 100 m Abstand

Lfd. Nr. 200	Kleintierkrematorium
Lfd. Nr. 201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
Lfd. Nr. 202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
Lfd. Nr. 203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
Lfd. Nr. 204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
Lfd. Nr. 205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
Lfd. Nr. 206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
Lfd. Nr. 207	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
Lfd. Nr. 208	Tischlereien oder Schreinereien
Lfd. Nr. 209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
Lfd. Nr. 210	Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
Lfd. Nr. 211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
Lfd. Nr. 212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
Lfd. Nr. 213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
Lfd. Nr. 214	Spinnereien oder Webereien
Lfd. Nr. 215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
Lfd. Nr. 216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Lfd. Nr. 217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
Lfd. Nr. 218	Bauhöfe
Lfd. Nr. 219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

Lfd. Nr. 220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
Lfd. Nr. 221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen so weit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Weiterhin sind die **Aussagen des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Rheinland**, Bericht Nr. 933/ 304501 zu beachten.

Gewerbegebiet GE1

Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) **- L"w = 60 dB(A)**

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L"w = 40 dB(A)**

nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass Tags eine typische GE-Nutzung möglich ist. Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen sind während der Nachtzeit zulässig.

Gewerbegebiet GE2

Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) **- L"w = 65 dB(A)**

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L"w = 40 dB(A)**

nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass eine typische GE-Nutzung möglich ist. Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen sind während der Nachtzeit zulässig.

Gewerbegebiet GE3

Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) **- L"w = 65 dB(A)**

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L"w = 55 dB(A)**

nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass tags und nachts eine typische GE-Nutzung möglich ist. Ebenfalls kann hier nachts bedingt Freiflächenverkehr stattfinden (z.B. Mitarbeiterparkplätze), solang die zulässigen max. Schallpegelleistung nicht überschritten werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gegenüber der Altplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“ werden die Inhalte und Festsetzungen des alten Gliederungspunktes

- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1-3

neu unter dem Gliederungspunkt

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

aufgeführt.

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 7.2 neu gefasst:

- **Grundflächenzahl** (gem. § 17 und § 19 BauNVO)

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 7.2 neu gefasst und ergänzt:

- **Geschossflächenzahl in GE 3** (gem. § 17 und § 20 BauNVO)
- **Höhe der baulichen Anlagen in GE3** (gem. § 18 BauNVO)

Für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) und Geschossflächenzahl (gem. § 17 und § 20 BauNVO) im Gewerbegebiet (GE 3) wurde in der Altplanung bedingt durch die fehlende Bebaubarkeit keine maximal zulässige Höhe gemessen an der Oberkante der baulichen Anlagen und Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird eine **maximal zulässig Höhe in Meter üNHN von 318,00 m und eine Geschossflächenzahl als Höchstmaß von 2,0** festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

(gem. § 17 und § 19 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO für die Gewerbegebiete mit der Kennziffer GE 1, GE 2 und GE 3 die **Grundflächenzahl (GRZ I)** mit maximal **0,8** festgesetzt.

Die Festsetzung der „Grundflächenzahl“ wird gemäß § 17 „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ übernommen.

Geschossflächenzahl

(gem. § 17 und § 20 BauNVO)

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in GE 1, GE 2 und **GE 3** mit **2,0 als Höchstmaß** festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von den Vorgaben der BauNVO gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete (GE) eine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung soll das angegebene Höchstmaß von 2,0 die Bebauungsdichte des Gewerbegebietes eingeschränkt werden, damit sich die baulichen Anlagen in die bereits bebaute Umgebung einfügen.

Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 18 BauNVO)

Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzte maximale Gebäudehöhe/Oberkante der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Hierbei darf die jeweilige maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) die in den jeweiligen Nutzungsschablonen angegebenen Maße nicht überschreiten.

GE 1	OK max. 318,00 m
GE 2	OK max. 318,00 m
GE 3	**OK max. 318,00 m**

7.3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 7.3 aus der Planzeichnung übernommen und in den Festsetzungen ergänzt:

- **Baugrenzen** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Es werden im Plangebiet (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen wird aus der Planzeichnung übernommen und durch die 1. vereinfachte Änderung erweitert, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

7.4. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 7.4 aus der Planzeichnung übernommen und in den Festsetzungen ergänzt:

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
  (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) für die Sicherung der Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

7.5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gegenüber der Altplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildberghütte – An der Wiehl“ werden die Inhalte und Festsetzungen des alten Gliederungspunktes

- Grünordnerische Festsetzungen

neu unter dem Gliederungspunkt

7.5 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

aufgeführt.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung zur freien Landschaft hin, wurde die Begründungsmaßnahme B1 in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Hier ist eine frei wachsende, heimische Laubgehölzpflanzung mit Bäumen (Anteil 20%) und Sträuchern anzulegen.

Begrünungsmaßnahme B 1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Ziffer B 1 ist entsprechend der Abgrenzung eine frei wachsende Laubgehölzpflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu wählen.

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzgrößen:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-150 cm

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband:

1 x 2 m bei Sträuchern, Heister unregelmäßig in Trupps je 3-4 Stück mit einem Flächenanteil von 20%, Dreiecksverband

Pflege:

Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

Die Pflanzung ist mit Ausnahme der Bäume 2. Ordnung ab dem 15. Standjahr abschnittweise auf-den-Stock-zu-setzen.

Die Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von baulichen Anlagen werden übernommen, sodass die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Begrünung in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert werden.

8. Natur- und Umweltschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, sowie eine Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung durchgeführt. Von einer erneuten Prüfung wurde abgesehen, da die Flächen im GE 3 bereits zu 20% als Schotterflächen und zu 80% versiegelt sind und als Rangier- und Stellplatzflächen über die vergangenen Jahre genutzt wurden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis,

- dass aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten sind. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten nicht ein.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung kommt zu dem Ergebnis,

- dass teilweise erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das relevante Schutzgut Boden zu erwarten sind. Die geringen bzw. nicht zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biotope, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter können vollständig ausgeglichen werden, wenn die in der Begründung zum B-Plan aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Begrünung in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert werden.

9. Hinweise

9.1. Altlasten und Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 der 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 des Landesbodenschutzgesetzes zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Durch das Umweltamt (Dezernat III - Planung | Regionalentwicklung | Umwelt) des Oberbergisches Kreises wird eine abfallrechtliche Untersuchung für anfallendes Aushubmaterial empfohlen. Bei geplanten Tiefbauarbeiten auf Flurstück 726 sind die Ergebnisse für das angrenzende Flurstück 725 zu beachten (Gutachten zur „Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung" der Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn vom 22.09.2008).

9.2. Denkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

9.3. Löschwasser

Durch das Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz des Oberbergischen Kreises wird darauf hingewiesen, dass die Löschwassermenge jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten ist. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

9.4. Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den „Hamerter Bach“ ist erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisbescheid über die Einleitung von Niederschlagswasser (Anlage 1) ist befristet und bis 2028 gültig und gilt es bei konkreten Bauvorhaben erneut zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang

mit wassergefährdenden Stoffen (insb. i.V. mit den verschärften Anforderungen an Wasserschutzgebiete) zu beachten. Drüber hinaus sind bei zukünftiger Bebauung des Grundstückes bezüglich der Entwässerung die Vorgaben des Trennerlasses – „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004“ zu beachten. Außerdem soll der Leitfaden zur „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt-, und Raumforschung" beachtet werden.

10. Flächenbilanz

Bestand (Altplanung):	Gewerbegebiete	6.300 m²
Planung (1. vereinfachte Änderung):	Gewerbegebiete	6.300 m²

11. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den privaten Vorhabenträger getragen.

12. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch einen Dringlichkeitsbeschluss am **18.01.2021** gefasst. Der Hauptausschuss hat in Vertretung für den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am **09.03.2021** die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An das Wiehl“ bestätigt und beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im **Reichshofkurier – Woche 25 – Nr. 13 – am 26. Juni 2021** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichshof, _____ Bürgermeister _____

Offenlagebeschluss und Offenlage

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die Offenlage wurde im **Reichshofkurier – Woche 25 – Nr. 13 – am 26. Juni 2021** ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus Denklingen, Zimmer 110 oder 11a, Hauptstraße 12 in 51580 Reichshof ortsüblich ausgelegt.

Zusätzlich sind die Bestandteile des Verfahrens unter der Homepage der Gemeinde Reichshof einsehbar.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom **05.07.2021** bis einschließlich **05.08.2021** durchgeführt.

Reichshof, _____ Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am **28.09.2021** über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Reichshof, _____ Bürgermeister _____

_____

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reichshof, _____ Bürgermeister _____

_____

13. Anlage

Anlage 1 - Erlaubnisbescheid über die Einleitung von Niederschlagswasser, Oberbergischer Kreis