

stadt warstein

Bebauungsplan Nr. 20.27

"Neuaufstellung Wiebusch"
in der Ortschaft Beleck

Vorentwurf Begründung



Fachbereich 4 - Bauen und Wohnen

Sachgebiet Stadtentwicklung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Bestehendes Planungsrecht	4
3.1 Bebauungsplan	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Regionalplan.....	4
3.4 Schutzgebiete	4
4. Planungskonzept	5
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6. Verkehr und Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung.....	6
8. Gestalterische Festsetzungen.....	6
9. Geologie, Auswirkungen auf den Boden	7
10. Bodendenkmäler und andere Kultur- und Sachgüter	7
11. Flächenbilanz	8
12. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Warstein beabsichtigt für die Entwicklung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet Warstein eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Wiebusch in der Ortschaft Belecke durchzuführen. Erweiterungsabsichten der im Plangebiet ansässigen Betriebe erfordern zudem eine bauleitplanerische Steuerung. Die Gewerbegebiete im Warsteiner Stadtgebiet konzentrieren sich im Wesentlichen in Warstein-Belecke im Industriepark, Belecke West und Wiebusch sowie in Warstein im Enkerbruch. Um weiteren Flächenverbrauch an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden, ist es das Bestreben der Stadt, die vorhandenen Gewerbegebiete zu qualifizieren und zukunftsgerecht aufzustellen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und zum Erhalt und zur Stärkung des Gewerbegebietes „Wiebusch“ ist es das Ziel, die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes bedarfsgerecht und geringfügig zu erweitern. Weiter wird hiermit das Ziel verfolgt, den ansässigen Betrieben ausreichend Flächenreserven zur Verfügung zu stellen, um zukünftig betriebsbedingt erforderliche Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Bereich des Gewerbegebietes soll grundlegend überplant werden und durch die Neuaufstellung werden die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes vom 27.12.1974 in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung vom 27.11.1992 und 1. Änderung vom 29.09.2017 an die aktuellen Bedarfe und heutigen Anforderungen angepasst. Der Vorgängerbebauungsplan soll mit Rechtskraft der Neuplanung außer Kraft treten.

Es ist vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die des Bebauungsplanes Industriepark Warstein-Belecke anzupassen. Ziel ist darüber hinaus, das Gewerbegebiet in seiner Struktur zu stärken und zukunftsfähig und nachhaltig zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollen u.a. Baugrenzen, die Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Bahnanlagen, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen – insbesondere im Zusammenhang mit der Aufgabe der Planungsüberlegungen des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen zum Neubau der Bundesstraße 516 zwischen „Drewerheide“ und der Ortschaft Belecke – neu festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist ca. 24,9 ha groß. Für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind rund 2 ha vorgesehen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet Wiebusch liegt im Stadtgebiet Warstein in der Ortschaft Belecke. Nördlich der B 516 gelegen grenzt das Gebiet östlich an die Nachbarkommune Rüthen. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Drewer Steinbrüche“. Im Norden des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen und der Industriepark Warstein-Belecke an, im Westen liegt das Wohngebiet Drewerweg. Umgeschlossen wird das Gewerbegebiet Wiebusch im Norden und Süden von Bahnanlagen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftig gültige Bebauungsplan vom 27.12.1974 in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung vom 27.11.1992 und 1. Änderung vom 29.09.2017.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Warstein vom 22.01.1980 sind die gewerblichen Erweiterungsflächen als "Grünflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft" und "Wald" dargestellt. Die Flächen wurden in der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.03.1998 auf Grund der damaligen wirtschaftlichen Situation von "Gewerbliche Baufläche" in "Flächen für die Landwirtschaft" geändert. Die starke Konjunktur, die wirtschaftlich positiven Entwicklungen der Betriebe und die Anpassung an aktuelle Bedarfe bringen nun das Erfordernis betriebsbedingter Erweiterungen mit sich. Wie bereits in der 28. Änderung des FNP beschrieben, dass diese Fläche bei entsprechendem Bedarf wieder als "Gewerbliche Baufläche" festgelegt werden kann, wird mit diesem Schritt die Fläche wieder in die Gewerbeflächenbilanz mit einbezogen.

Der FNP wird hierzu im Parallelverfahren geändert.

3.3 Regionalplan

Im zeichnerischen Teil des rechtskräftig gültigen Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis vom 30.03.2012, sind die Flächen zur Erweiterung als "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)" dargestellt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Wiebusch wird somit aus dem Regionalplan entwickelt und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg liegt vor.

3.4 Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebietes liegt das NSG „Drewer Steinbrüche“. Durch die beabsichtigte Planung wird das NSG jedoch nicht beeinträchtigt. Das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird durch das Bebauungsplanverfahren aber nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingegen liegt das gesetzlich geschützte Biotop rund um die Dumecke gemäß §30 BNatSchG bzw. §42 LNatSchG.

4. Planungskonzept

Das Gewerbegebiet Wiebusch wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zukunftsfähig gesichert. Durch die Anpassungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzungen werden die Festsetzungen an die des Industrieparks in Warstein-Belecke angepasst und entsprechen somit den aktuellen Anforderungen an zeitgemäßen Gewerbeflächen. Das Gewerbegebiet bleibt in seiner städtebaulichen Struktur unverändert.

Durch geringfügige und bedarfsgerechte Erweiterungen der Gewerbeflächen wird den Betrieben die Möglichkeit einer betrieblichen Erweiterung und Ausdehnung gegeben. Somit wird sichergestellt, dass die Gewerbe- und Industriebetriebe eine langfristige Perspektive am Gewerbestandort Wiebusch haben.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 8 und 9 i.V.m. § 1 BauNVO. Durch die räumliche Distanz zu Siedlungsbereichen mit überwiegender Wohnnutzung ist eine Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen in der beschriebenen geringfügigen Flächeninanspruchnahme vertretbar. Eine betriebsbedingte Erweiterung und Ausdehnung der bereits ansässigen Firmen führt zu keinen erheblichen Mehrbelastungen oder Beeinträchtigungen. Auf Grund des geringen Abstandes zur Wohnbebauung „Drewerweg“ wird im westlichen Teil des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) festgesetzt. Nach Abstandserlass NRW sind hier ausschließlich Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, die einen Abstand von 100 m einhalten. Andere gewerbliche Nutzungen, die einer anderen Abstandsklasse zugeordnet werden, sind in diesem Bereich auf Grund der immissionschutzrechtlichen Abstände nicht realisierbar und somit unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nach BauNVO zulässigen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sind wie im rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan übernommen und auch für die Erweiterungsbereiche beibehalten worden. Durch diese Festsetzung besteht weiterhin für die Betriebe ein hoher Spielraum, um die Flächen ausreichend nutzen zu können. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Somit bleibt es den Gewerbetreibenden selbst überlassen, in welcher Form sie diese Höhenfestsetzung ausnutzen.

Festsetzungen zur Bauweise:

- 6 -

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht eine seitliche und rückwärtige Grenzbebauung zum angrenzenden Nachbargrundstück, solange diese innerhalb der Baugrenzen liegt und eine Grenzbebauung ebenfalls an dem Gebäude anschließt.

Festsetzungen zu Baugrenzen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes Industriepark Warstein-Belecke angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche, die sich durch diese Anpassung entsprechend vergrößert, wird über Baugrenzen definiert, Baulinien werden nicht festgelegt. Die südlichen Baugrenzen im Gewerbegebiet, die die gewerblichen Bauflächen von den öffentlichen Grünflächen trennen, soll auf 1,50 m festgesetzt werden. Hierdurch wird eine größtmögliche Ausnutzung der gewerblichen Baufläche erreicht und gleichzeitig ein entsprechender Abstand zu den Grünflächen gewahrt und berücksichtigt.

6. Verkehr und Erschließung

Für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes wird das vorhandene Verkehrs- und Erschließungsnetz genutzt. Die verkehrlichen Anlagen sind leistungsfähig ausgebaut, sodass eine Ausweitung bzw. Erweiterung nicht notwendig ist. Über die K 76 und die sich südöstlich anschließenden vier Wendehämmer sind die Gewerbeflächen zu erschließen.

Darüber hinaus entfallen die Zufahrtsbeschränkungen entlang der K 76. Durch den Wegfall dieser Festsetzung ist es fortan möglich, die Betriebe über die Haupterschließungsstraße zu erreichen. Die Bahnanlagen bleiben durch die Planung unberührt und diesbezüglich sind keine Veränderungen geplant.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichendem Umfang im Plangebiet vorhanden.

8. Gestalterische Festsetzungen

Der Standort des Gewerbegebietes Wiebusch liegt im Übergangsbereich der Regionen „Sauerland“ und „Soester Börde“, sodass keine regionaltypisch prägenden Gestaltungselemente hergeleitet werden können.

Den Gewerbetreibenden im bestehenden Gewerbegebiet sollen daher individuelle Gestaltungsspielräume eingeräumt werden. Die gestalterischen Festsetzungen sind auf wenige, im Folgenden begründete Regeln beschränkt:

Private Stellplätze:

- 7 -

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ermöglichen eine sehr hohe Versiegelung der Grundstücke. Zur Verbesserung des Kleinklimas und um den Versiegelungsgrad der Restflächen möglichst gering zu halten sind Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken in wasserdurchlässigem Material anzulegen. Zusätzlich ist innerhalb der Stellplatzflächen je 4 begonnener Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

Dachneigung:

Für Verwaltungs- und Wohngebäude wurde von den üblicherweise im Stadtgebiet von Warstein festgesetzten Dachneigungen abgewichen. Zusätzlich zu der vorwiegend im Wohnungsbau verwendeten Dachneigung bis 45° sind im Plangebiet auch Gebäude in Flachdachausführung zulässig, damit zusammen mit dem jeweiligen Produktions- bzw. Lagergebäude ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden kann. Die Dachneigung für Produktions- und Lagerhallen wurde gegenüber denen der Verwaltungs- und Wohngebäude deutlich flacher festgesetzt.

Es soll verhindert werden, dass Hallenbauten aufgrund ihrer Baubreite bei Ausnutzung einer steileren Dachneigung einen besonders hohen First erhalten. Da im gewerblichen Bereich der bei stark geneigten Dächern entstehende Dachraum nur schwer nutzbar wäre und die Gewerbetreibenden oftmals freiwillig auf diese Kosten steigernde Ausführung verzichten, stellt diese Festsetzung nur eine unwesentliche Einschränkung der Gestaltungsfreiheit dar.

Zusätzlich sind Dächer in Form von Sheds zulässig.

Einfriedungen:

Die Grünbereiche beiderseits der Erschließungsstraßen sollen vom Straßenraum aus erlebbar erhalten werden. Daher ist im Plangebiet festgesetzt, dass diese nicht in die Betriebseinfriedungen einbezogen werden dürfen. Ebenfalls aus Gründen des Erscheinungsbildes sind die Straßen zugewandten Einfriedungen nur in bestimmten Ausführungen zulässig.

9. Geologie, Auswirkungen auf den Boden

Die Auswirkungen auf den Boden ändern sich durch die Änderung des Planungsrechts nicht. Seltene oder als gefährdet eingestufte Bodentypen sind im Geltungsbereich aktuell nicht bekannt.

10. Bodendenkmäler und andere Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und Sachgüter bekannt.

11. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neuaufstellung Wiebusch ergibt sich daher folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz	Bruttofläche
▪ Gewerbliche Bauflächen	▪ 159.581 m ²
- davon Gewerbegebiet	- 137.975 m ²
- davon eingeschränktes Gewerbegebiet	- 13.389 m ²
- davon Industriegebiet	- 8.217 m ²
▪ Verkehrsflächen	▪ 19.254 m ²
▪ Flächen für Ver- und Entsorgung	▪ 11.967 m ²
▪ Öffentliche Grünflächen	▪ 58.302 m ²
- davon Flächen für Natur und Landschaft	- 56.010 m ²
▪ Gesamt	▪ 248.881 m ²

12. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Biotopkomplex rund um die Dumecke ist erhaltens- und schützenswert. Die gewerblichen Bauflächen müssen einen Mindestabstand von zehn Metern zur Dumecke einhalten. Die Bebauung darf nicht näher an den Landschaftsraum heranrücken. Eine Ausweitung der gewerblichen Bauflächen über die Dumecke hinaus ist nicht zulässig.

Die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen sowie die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung im weiteren Verfahren näher zu untersuchen und zu klären.

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung werden Bestandteil der Begründung.

Warstein, Juni 2019

(Korte)

Stadtplaner