



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 89 „In der Ülpe“

Inhalt:

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planmöglichkeiten

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung eines Bereiches am Ortsausgang Bielstein, Richtung Drabenderhöhe, entsprechend der Flächen-darstellung im Flächennutzungsplan (Gewerbliche Bauflächen). Die Nutzung als Stellplatzfläche soll aufgegeben werden und ein mit der angrenzenden Wohn-bebauung verträgliches Gewerbegebiet entstehen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Tankstellengelände, dessen Nutzung mittlerweile aufgegeben worden ist. Um eine sinnvolle Nachnutzung dieses Bereiches und des angrenzenden als Parkplatz genutzten Bereiches zu ermöglichen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE O festgesetzt. Gemäß § 1 (5), (6) und (9) ist die folgende Art der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Gemäß § 1 (5), (6) und (9) sind folgende Arten der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); Vergnügungsstätte (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und Gaststätten, Hotels sowie Einzelhandelsbetriebe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 umfasst das Flurstück 238, einen Teil der Straßenverkehrsfläche der "Ülpestraße" (Fl St. 64 tlw) und des Gewässers "Ülpebach" (Flurstück 70 tlw.) in der Flur 31, Gemarkung Weershagen. Das Plangebiet ist durch die Landesstraße L 321 "Ülpestraße" bereits voll erschlossen.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 06.07.2016 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im Bereich an der Ülpestraße aufzustellen.

Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung:

In der Zeit vom 28.11.16 bis 12.12.16 wurde für den Bebauungsplan Nr. 89 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die früh-

zeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.02.2017 bis zum 16.03.2017 durchgeführt.

Offenlagen:

In der Zeit vom 27.09.202019 bis 28.10.2019 fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

Satzungsbeschluss:

Nach Vorberatungen im Ausschuss für Planung und Umwelt am 18.06.2020 hat der Rat der Stadt Wiehl in seiner Sitzung am 23.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 89 „In der Ülpe“ beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a (2) BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 88 Bomig-Süd eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden folgendermaßen in der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt:

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut *Mensch und seine Gesundheit* wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Festsetzung als Gewerbegebiet GE O: Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Abstand 1500 m bis 100m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – SMBVI. NW. 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.
- Abschirmung des Gewerbegebietes durch Begrünungsmaßnahme B 1
- Einsatz von geräuscharmen Geräten und Baumaschinen während der Bauzeit

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut *Landschaft, Landschaftsbild* wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, auf max. 190,00 m über Normal Null begrenzt. Dies ermöglicht eine Bauhöhe von ca. 10 m über Bestandsniveau.
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen um visuelle Beeinträchtigungen zu vermindern.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das *Schutzgut Tiere und Pflanzen* wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes
- Externe Ausgleichsmaßnahme auf einer ca. 80 m vom Plangebiet entfernten Fläche
- Anbringen von Fledermauskästen als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Tagesquartiers für Fledermäuse

Auf die Umwelteinwirkungen auf das *Schutzgut Boden* wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Verschiedene Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Auf die Umwelteinwirkungen auf das *Schutzgut Wasser* wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Festsetzung der Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahme E 1 "Uferrandstreifen" sowie eines 5,00 m breiten Gewässerschutzstreifens.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der in Punkt 2 genannten Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen und berücksichtigt wurden:

- Auf Anregung des Landesbetriebs Straße NRW wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass entlang der Ülpestraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wurde und somit die Zufahrt nur über das angrenzende Tankstellengrundstück erfolgen darf und keine weitere Zufahrt auf die L 321 mündet.
- Die Hinweise vom Aggerverband zum Schutz des Ülpebachs und seiner Uferböschungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein 5,00m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt sowie die Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahme E 1 "Uferrandstreifen".
- Dem Hinweis des OBK zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde gefolgt und ein Vertrag zur Durchführung dieser Maßnahmen zwischen Eingriffsverursacher und Stadt Wiehl geschlossen.
- Den Anregungen von in der Nachbarschaft wohnenden Personen bzgl. nicht vertretbarer Lärmemissionen wurde gefolgt. Durch eine schalltechnische Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und zur Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Wiehl, ist die Entwicklung von Gewerbeflächen dringend notwendig. Alternative Standorte kommen bei dieser Planung nicht in Frage, da es sich um die Reaktivierung eines brachgefallenen Standortes handelt. Eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes beugt der Entstehung einer Bauruine vor und ermöglicht eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudekomplexes. Städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen können durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans vermieden werden. Der überplante Standort ist somit alternativlos. Planerisch werden die der Stadt Wiehl vorhandenen Siedlungsstrukturen gestärkt, um so eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen.