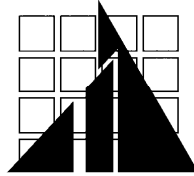


Fachbereich : F 3
Aktenzeichen : F 3.1 Be
Datum : 04.11.2019



Vorlage der Verwaltung

Beratung im ☒ StUWi

Drucksache Nr. **180/2019**

☐

☒ Hauptausschuss

☒ öffentliche Sitzung

☒ Rat der Stadt

☐ nichtöffentl. Sitzung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“

hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ (s. Anlage 1) mit der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss veränderten Geltungsbereich wird gebilligt. Gleichzeitig wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Loher Weg“ für den Überschneidungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ (s. Anlage 2) gebilligt.

b) Auf Grundlage des Vorentwurfes in Anlage 1 zu dieser Vorlage wird die Verwaltung beauftragt gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats zu geben.

Anlage: Blatt

Verwaltungsvorlage wurde/wird beraten im:	am	Niederschrift
StUWi		Nr.
		Nr.
Hauptausschuss		Nr.
Rat der Stadt		Nr.

In den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg dargestellte gewerbliche Baufläche als überbaubare Fläche GE – Gewerbegebiet übernommen werden. Aktuelle Zielsetzung ist hier die Nutzung der Fläche für die Anlagen der Kreispolizeibehörde. Die Abgrenzung der GE-Flächen wird für den Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Planstand der Planung für die Kreispolizeibehörde angepasst.

Der Vorentwurf und die zugehörige Begründung sind in den Anlagen 1 bzw. 2 dieser Vorlage beigelegt.

Zusätzlich sollen die südlich angrenzenden, als Ausgleichsflächen vorgesehenen Wiesenflächen in das Plangebiet aufgenommen werden. In diesem Bereich sollen die von der neuen Abgrenzung umfassten Teilflächen des BP 19 „Loher Weg“ aus dem BP 19 herausgelöst werden, d.h. der alte Bebauungsplan hier aufgehoben und durch den BP 68 ersetzt werden (vgl. hierzu Anlage 3).

Die Flächen waren bereits teilweise im BP 19 als Ausgleichsflächen festgesetzt, wurden aber nicht in Anspruch genommen. Eine Inanspruchnahme von Teilflächen dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgte jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Mönkesstück“. Die kleineren südlich angrenzenden neu als Ausgleichsmaßnahmen festzusetzenden Wiesenflächen können mit vergleichbaren Ausgleichsmaßnahmen wie benachbart vorgesehen genutzt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet umfasst ca. 3,9 ha.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Verlängerung der Straße „Mönkesstück“ (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“) erfolgen – optional kann eine zweite Zufahrt in Richtung Osten geschaffen werden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Eigentümers, der die Planungen für die Kreispolizeistation betreibt und auch die für die Bebauungsplanaufstellung notwendigen Planungen und Gutachten kostenmäßig trägt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Gesehen:

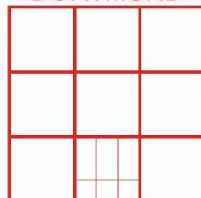


STADT
GEVELSBERG

Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“

– Begründung zum Vorentwurf –

PLANQUADRAT
DORTMUND



Dortmund, November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	1
2	PLANGEBIET UND UMGEBUNGSBEREICH.....	1
3	PLANUNGSVORGABEN	2
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungspläne	3
3.4	Landschaftsplan.....	5
4	PLANUNGSKONZEPT	5
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.6	Private Grünflächen.....	9
5.7	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6	UMWELTBELANGE	10
6.1	Landschafts- und Naturschutzbelange	10
6.2	Immissionsschutz.....	11

Anlage 2 zu DS 180/2019

7	KAMPFMITTEL.....	12
8	DENKMALSCHUTZ	12
8.1	Bodendenkmale	12
8.2	Baudenkmale.....	12
9	FLÄCHENBILANZ.....	13

1 Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ soll die im Osten an den im Jahr 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“ angrenzende Fläche als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Entwicklung dieser im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche war ursprünglich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Mönkesstück“ beabsichtigt. Die Erschließung des Plangebietes soll über die östliche Verlängerung der Straße „Mönkesstück“ (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“) erfolgen, die als neue Anbindung an die Rosendahler Straße (L 891) geschaffen wird. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ führt damit die Gewerbeflächenentwicklung im Bereich Mönkesstück fort, um hier weitere Flächen für gewerbliche Ansiedlungen anbieten zu können. Dabei besteht aktuell die Zielsetzung auf einem Teil der im Plangebiet entstehenden Gewerbeflächen den künftigen Standort der Kreispolizeibehörde unterzubringen.

Die südlich an die geplanten Gewerbeflächen angrenzenden Freiflächen sind als Kompensationsflächen für die planbedingten Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ sowie des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 67 „Mönkesstück“ vorgesehen und sollen entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

2 Plangebiet und Umgebungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes auf der südlichen Seite der Rosendahler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Gevelsberg, Flur 2 und umfasst das Flurstück 401 (teilweise). Er hat eine Flächengröße von ca. 3,9 ha. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage mit einem von ca. 205 m ü NHN im Nordosten auf ca. 230 m ü NHN im Südwesten ansteigenden Gelände.

Das Plangebiet ist im Eigentum eines Privateigentümers. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Rosendahler Straße ein Wohngebäude mit einer dazugehörigen eingezäunten Gartenfläche. Ansonsten wird das Plangebiet größtenteils als intensives Grünland genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Osten und Westen von gewerblichen Nutzungen geprägt. Innerhalb der umgebenden Gewerbe- und Industriegebiete gibt es vereinzelt Wohnnutzungen; so liegen unmittelbar östlich des Plangebietes zwei Wohngrundstücke, an die östlich ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb angrenzt.

Südlich und südöstlich des Plangebietes schließt aus Grünlandflächen und Wald bestehender Freiraum an, südwestlich liegt eine gehölzreiche Gartenanlage. In ca. 160 m Entfernung in südwestliche Richtung zum geplanten Gewerbegebiet liegt die Wohnsiedlung „Hölterfeld“.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im rechtsgültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 ist der Vorhabenbereich selbst als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Südlich grenzt Freiraum ohne überlagernde Darstellungen an.

Mit dem 21.10.2009 ging die Zuständigkeit für die Regionalplanung im Gebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR) von der Bezirksregierung Arnsberg auf den Regionalverband Ruhr (RVR) über. Der Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr zeigt abweichend einen etwas schmaleren GIB-Bereich entlang der L 891; der südlich angrenzende Freiraum ist mit den Darstellungen „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.



Abb. 1: Regionalplanung (Planungsraum ist gelb markiert)
links: rechtsgültiger Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Bezirksregierung Arnsberg 2001)
rechts: Entwurf des Regionalplans Ruhr (RVR), Stand 2018

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg stellt für das Plangebiet die Flächen nördlich der Rosendahler Straße (L891) als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Die südlich gelegenen Wiesen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Gleichzeitig ist dieser Bereich unter Landschaftsschutz gestellt.

Auch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet dar, östlich angrenzend ist ein eingeschränktes Industriegebiet dargestellt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Rosendahler Straße (L891) stellt der FNP als Hauptverkehrsstraße dar, an die sich nördlich die Darstellung eines weiteren eingeschränkten Gewerbegebietes anschließt.

Südwestlich des Plangebietes stellt der FNP die Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘ dar, an die sich südwestliche eine Wohnbauflächendarstellung anschließt. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der FNP als Wald dar und in nachrichtlicher Übernahme als ‚Geschützten Landschaftsbestandteil‘.

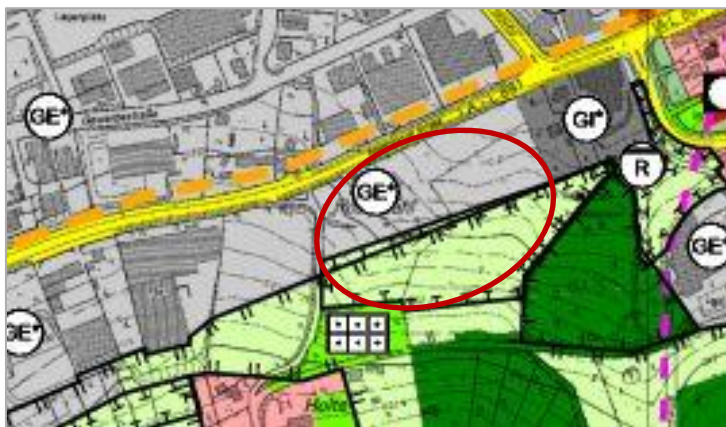


Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Gevelsberg
(Plangebiet ist rot markiert)

3.3 Bebauungspläne

An das Plangebiet schließt unmittelbar westlich der Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“ an, der dort eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Für die unmittelbar angrenzenden Flächen setzt er im Nordosten seines Geltungsbereiches Straßenverkehrsflächen gem. § 9

Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest, da dort die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes sowie der Erweiterung mit dem B-Plan Nr. 68 an die Rosendahl Straße (L891) vorgesehen ist. Die Gewerbeflächen selbst sind als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO festgesetzt. Südlich angrenzend an die Gewerbeflächen ist private Grünfläche mit Anpflanz-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

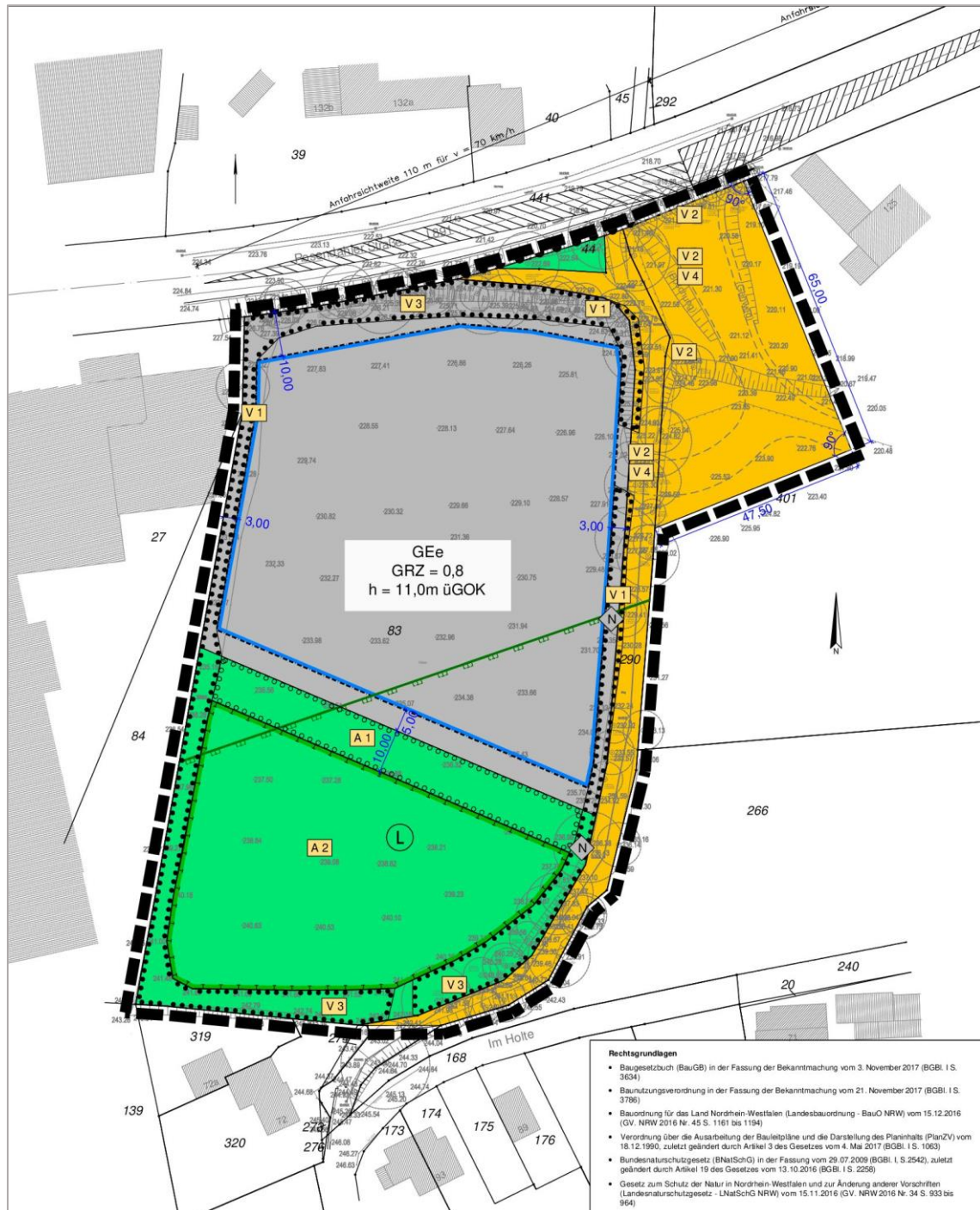


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 19 „Loher Weg“ setzt auf den dortigen Wiesenflächen großflächige Ersatzmaßnahmen fest. Als Maßnahmen in der Umgebung des Vorhabenbereiches sind die Extensivierung von Fettgrünland, die Anlage einer Feldgehölzinsel sowie die Anlage eines Waldmantels festgesetzt. In den durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ überschrittenen Teilbereichen soll der Bebauungsplan Nr. 19 „Loher Weg“ aufgehoben werden.

3.4 Landschaftsplan

Das geplante Gewerbegebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Raum Ennepetal/Gevelsberg/Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises.

Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Landschaftsplans mit dem Entwicklungsraum 1.8 „Linderhausen“ an. Allgemeines Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Die Festsetzungskarte zeigt für diesen Raum die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes 3.2.7 „Linderhausen / nördlich und westlich von Schwelm“. Südöstlich des B-Plangebietes befindet sich darüber hinaus der Geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 3.4.27 „Buchenaltheim in Gevelsberg, an der Straße Im Holte“ mit einer Flächengröße von ca. 1,77 ha. Es handelt sich um einen reich strukturierten Bestand mit ausgeprägter Strauchschicht, Totholz und naturnahem Erlenbach.

4 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ soll die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Mönkesstück, die zurzeit mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 67 „Mönkesstück“ erfolgt, in östliche Richtung parallel zur Rosendahler Straße fortgeführt werden. Diese Gewerbegebietserweiterung wird durch eine östliche Verlängerung der Straße „Mönkesstück“, die die Gewerbegebietsfläche im B-Plan-Gebiet Nr. 67 an die Rosendahler Straße (L 891) anbindet, verkehrlich erschlossen. Angelehnt an die Entwicklung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 67 sollen die hier entstehenden Gewerbeflächen der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend werden die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e) festgesetzt, so dass hier

nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird dem Immissionsschutz für die Wohnnutzungen in der Umgebung Rechnung getragen.

Aktuell besteht die Zielsetzung, im östlichen Teil des Plangebietes den zukünftigen Standort der Kreispolizeibehörde anzusiedeln. Diese planerischen Zielsetzungen werden nicht nur von der Stadt Gevelsberg verfolgt, sondern auch seitens des privaten Flächeneigentümers unterstützt. Für die Ansiedlung der Kreispolizeibehörde im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Grundstücksfläche von mindestens 15.000 m² benötigt.

Weiterhin sollen, wie auf den Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 67, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östliche Verlängerung der Straße „Mönkesstück“, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“) als neue Verkehrsanbindung an die Rosendahler Straße (L 891) zurzeit gebaut wird. Eine weitere Grundstückszufahrt von der Rosendahler Straße (L 891) ist im Nordosten des Plangebietes vorgesehen, die sowohl die Notausfahrt für die Kreispolizeibehörde als auch die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen der Kreispolizeibehörde sicherstellen soll.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt dem Erlenbach zugeführt werden. Vor dem Hintergrund, dass der Erlenbach schon heute nicht in der Lage ist, die Niederschlagsmengen von größeren (10-jährigen) Starkregenereignissen aufzunehmen, ist neben einem Entwässerungskonzept für das Plangebiet eine dauerhafte wasserwirtschaftliche Gesamtlösung für die Niederschlagsentwässerung im Einzugsgebiet des Erlenbachs zu erarbeiten, die auch die gegenwärtige Übergangslösung mit einem provisorischen Rückhaltebecken für den Bebauungsplan Nr. 67, das am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 68 angelegt wurde, ersetzen soll. Diese Gesamtlösung macht einen Überlauf (Bypass) für den östlich des Plangebietes verlaufenden Erlenbachs erforderlich. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 68 wird deshalb ein 10 m breiter Streifen als private Grünfläche vorgesehen, in dem dieser Überlauf (Bypass) geführt werden kann.

Auf den Flächen südlich der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan Nr. 68 bedingten Eingriffe

in Natur und Landschaft erfolgen. Zudem sollen auf diesen Flächen auch für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67 erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Deshalb werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 aufgenommen und entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Maßnahmenplanung wird im weiteren Planverfahren noch konkretisiert und im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Loher Weg“ soll auf den vom Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ überschnittenen Teilbereichen aufgehoben werden.

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, so dass hier nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die die vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Die im Plangebiet derzeit optional vorgesehene Ansiedlung der Kreispolizeibehörde ist mit diesem Gebietscharakter vereinbar.

Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. Nr. 4 allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten GEe¹ und GEe² nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten GEe¹ und GEe² nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet begründet sich daraus, dass sie nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung – der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie der Kreispolizeibehörde – entsprechen.

Zudem wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten GEe¹ und GEe² nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gevelsberg, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Im Einzelhandelskonzept sind für das

Plangebiet und dessen Umfeld keine weiteren Einzelhandelsnutzungen und -ansiedlungen vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ folgt den städtebaulichen Vorgaben und Intentionen des Einzelkonzeptes und schließt deshalb den Einzelhandel im Plangebiet aus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebietsflächen wird über die zulässige GRZ und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit einer GRZ von 0,8 wird das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Gewerbegebiete festgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gegeben sind. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet GEE¹ auf 228,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung trägt den baulichen Anforderungen der hier vorgesehenen Kreispolizeibehörde Rechnung. Bei einer Erdgeschossenebene, die voraussichtlich auf einem Höhenniveau von ca. 215,0 m ü. NHN liegen wird, ist hier eine Gebäudehöhe von bis zu 13 m realisierbar. Zudem orientiert sich diese Höhenfestsetzung an den Gebäudehöhen der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung.

Aufgrund des nach Südwesten ansteigenden Geländes im Plangebiet liegt das Geländenniveau auf der südwestlichen Teilfläche GEE² höher als in der Teilfläche GEE¹, so dass im Gewerbegebiet GEE² die zulässige Gebäudehöhe auf 236,0 m ü. NHN festgesetzt wird. Bei einer Erdgeschossenebene, die dort voraussichtlich bei ca. 223 – 225 m ü. NHN liegen wird, sind mit dieser Höhenfestsetzung dort Gebäudehöhen von 11- 13 m möglich.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Kranbahnen o.ä.) oder untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte etc.) kann bei technischen Notwendigkeiten ausnahmsweise von der Bauhöhenbegrenzung abgewichen werden, um den Anforderungen der sich ansiedelnden Nutzungen und Betriebe gerecht zu werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege sind in den als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO).

5.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage über die östliche Verlängerung der Straße „Mönkesstück“, die als neue Anbindung für das westlich angrenzende Plangebiet Bebauungsplan Nr. 67 „Mönkesstück“ an die Rosendahler Straße (L 891) geschaffen wird. Die Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Eine weitere Grundstückszufahrt von der Rosendahler Straße (L 891) ist im Nordosten des Plangebietes vorgesehen, die sowohl die Notausfahrt für die Kreispolizeibehörde als auch die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen der Kreispolizeibehörde sicherstellen soll. Ansonsten wird entlang der Rosendahler Straße (L 891) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass außerhalb der Grundstückszufahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit keine weiteren Ein- und Ausfahrten entlang der Landesstraße errichtet werden dürfen.

5.6 Private Grünflächen

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein 10 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. In diesen als Grünfläche gesicherten Grünstreifen soll der Überlauf (Bypass) für den Erlenbach gelegt werden, für dessen Realisierung ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die südlich an die geplanten Gewerbeflächen angrenzenden Freiflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind für Maßnahmen zum Ausgleich für die planbedingten Eingriffe

des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ sowie des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 67 „Mönkesstück“ vorgesehen. Die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Bebauungsplan-Verfahren.

6 Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung¹.

6.1 Landschafts- und Naturschutzbelange

In den Umweltbericht wird die Eingriffsregelung integriert. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ beabsichtigte östliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Mönkesstück“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgleichspflichtig ist. Hierzu wurde bislang eine vorläufige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Bewertungsmethode des Landes NRW „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, September 2008“ erstellt, die den Umfang der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Das vorläufig ermittelte Bilanzdefizit beträgt ca. 40.000 Wertpunkte

Zur Kompensation des ermittelten Defizits steht im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches eine derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung, deren Gesamtkompensationsleistung auf ca. 45.500 Wertpunkte geschätzt wird, so dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz voraussichtlich positiv sein wird. Damit stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich ausreichende Möglichkeiten zur Eingriffskompensation zur Verfügung.

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I einer ASP) wurde geprüft, ob und ggf. welche der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach

¹ Vgl. PlanU GbR Landschafts- und Umweltplanung: Stadt Gevelsberg – B-Plan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ – Entwurf Umweltbericht

§ 44 Abs. 1 BNatSchG für potenziell vorkommende europäisch geschützte Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind².

Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ sind Eingriffe in Lebensräume von planungsrelevanten Arten nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet inkl. Umfeld potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender Tierarten sowie der Art des Vorhabens ist, entsprechend der Erläuterungen in Kapitel 6, die Datenlage für eine Bewertung nicht ausreichend. Zur Feststellung des Konfliktpotenzials mit planungsrelevanten Vogelarten ist eine Brutvogelkartierung erforderlich, da mit einem Gebäude und einer Obstwiese Habitatstrukturen betroffen sind, die im weiteren Umfeld nicht ohne Weiteres Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Vogelarten bieten. Dazu erfolgte am 02.10.2019 eine Übersichtsbegehung des Untersuchungsgebietes zur Bebauungsplan Aufstellung Nr. 68 – Mönkesstück 2. Teil. Die Brutvogelkartierung wird in 2020 durchgeführt.

Für potenziell vorkommende Fledermäuse ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Verlust der potenziellen Quartierfunktion des Gebäudes sowie der potenziellen Höhlenbäume durch Maßnahmen zur Vermeidung möglich, da genügend qualifizierte Ausgleichsräume im Umfeld für die Tiere vorhanden sind. Vor Rodung der Gehölze und dem Gebäudeabriss im Plangebiet muss deren Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden, um Tiertötungen zu vermeiden. Dies kann in Form einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn der Bauarbeiten geleistet werden.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten ist wegen fehlender Habitat-Voraussetzungen auszuschließen.

6.2 Immissionsschutz

Um den Immissionsschutz für die Wohnbebauung in der Umgebung zu gewährleisten, werden die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Prüfung hinsichtlich der von den sich auf den Gewerbeflächen ansiedelnden Nutzungen ausgehenden Geräusch- und Geruchsimmissionen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

² Vgl. PlanU GbR Landschafts- und Umweltplanung: Stadt Gevelsberg – B-Plan Nr. 68 „Mönkesstück 2. Teil“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)

7 Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u 16 Denkmalschutz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude und Anlagen.

9 Flächenbilanz

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) davon GEe1: 17.670 m ² GEe2: 2.080 m ²	19.750 m ²	51 %
private Grünfläche	910 m ²	2 %
Straßenverkehrsfläche	450 m ²	1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17.790 m ²	46 %
Gesamtfläche	38.900 m²	100 %

Dortmund, 5. November 2019

