

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 27 "Anröchte-Nord", Anröchte

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte ehemalige Betriebsgrundstück Lippstädter Straße 50 durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes auszuweisen.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 13 BauGB erstellt und erhält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB.

#### Lage des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes Anröchte-Nord und beinhaltet die Grundstücke Flur 7 Flurstück 79, 122, 123 der Gemarkung Anröchte. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

#### Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Lager- und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der seit dem 15.02.1978 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das bereits ehemals als Industriegebiet genutzte Areal einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet wird aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes unter Anwendung des Anhanges 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt-Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, mBL NW 1990, S. 504, als eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9, sowie § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise vorgesehenen Nutzung ist jeweils einzelfallbezogen zu prüfen. Die Ausnutzung Grundstücke ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 begrenzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Um Aufsichts- und Bereit-

schaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leitern betriebsgebundenes Wohnen zu ermöglichen, ist die Ausnahme gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ferner enthält der Bebauungsplan Festsetzungen um eine an dieser Stelle städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden. Betriebsangegliederter Einzelhandel bis zu 200 qm Verkaufsfläche ist jedoch zulässig.

Eine Wohnbebauung ist im Sinne der Ausnahme nur auf einem 65 m breiten Streifen, gemessen ab der nördlichen Grundstücksgrenze des Industriegebietes, mit einem Vollgeschoß möglich, damit die betrieblichen Interessen des Steinbruches nicht gefährdet werden oder es sogar zur Aufgabe des Betriebes, der die Gewinnung des Anröchter Grünsteines als Werksteinabbau zum Hauptziel hat, führt.

Der Betreiber des Steinbruches nimmt die wirtschaftlichen Nachteile und die Lohn- und Maschinenkosten, die die Einhaltung von DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" mit den Teilen 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) und 3 (Einwirkungen auf bauliche Anlagen) im Zuge der sprengtechnischen Planung mit sich bringt, in Kauf, damit die Baumaßnahmen von Gewerbe und Abgrabung nebeneinander realisiert werden können.

#### Erschließung

Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet ist die Lippstädter Straße, L 734. Das Gewerbegrundstück ist über einen vorhandenen Privatweg an die L 734 außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze angebunden, für die zugunsten der Gemeinde Anröchte ein Wegerecht eingetragen ist.

Diese Wegefläche wurde zur öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung in den Bebauungsplan einbezogen und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Hinsichtlich der verkehrsgerechten Einmündung von der L 734 mittels einer Linksabbiegespur wurde zwischen der Gemeinde und dem Landesstraßenbauamt Meschede Einigung dahingehend erzielt, daß das vorhandene Straßenprofil ausreichend ist, daß die Linksabbiegespur auf der bestehenden Straße angelegt und ummarkiert werden kann, ohne daß der sonstige Verkehr behindert wird.

Die anderslautenden Bestimmungen in den Planfeststellungsunterlagen der B 55 n "Ortsumgehung Erwitte" werden entsprechend angepaßt. Eine bauliche Veränderung des Einmündungsbereiches ist nicht notwendig.

Das Gewerbegrundstück soll möglicherweise über ein Anschlußgleis an die Bahnlinie der Westf. Landeseisenbahn angeschlossen werden. Die vorhandene Zuwegung mit dem Bahnübergang soll unverändert erhalten bleiben. Die technische Sicherung des Bahnüberganges ist durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der WLE und dem Grundstückseigentümer rechtlich abzusichern. Die Kosten hieraus trägt der Grundstückseigentümer der gewerblichen Baufläche.

## Altlasten

Durch die frühere Nutzung (Möbelfabrik) sowie infolge des Brandes und aufgrund der Tatsache, daß sich im nordöstlichen Planbereich ein verfüllter Steinbruch befindet, ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden, die auf die geplante Nutzung abgestimmt ist. Auf Grundlage des Gutachters des Instituts Fresenius vom 31.01.1996 bestehen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt werden.

1. Die auf dem Grundstück lagernden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
2. Der 60.000 l Heizöltank wird ausgebaut und der Untergrund gutachterlich beurteilt. Das Ergebnis ist der Abt. Abfallwirtschaft zur Prüfung vorzulegen.
3. Bei den Rammkernsondierungen wurde ein Auffüllungskörper nachgewiesen. Eventuell anfallender Aushub dieses Materials, z.B. bei Schachtungen, sollte soweit möglich wieder unter der versiegelten Fläche eingebaut werden. Für den Fall, daß ein Abtransport notwendig ist, muß der Entsorgungsweg anhand einer Deklarationsanalyse gutachterlich bestimmt werden.
4. Falls bei den Bauarbeiten weitere Bisher nicht bekannte Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Abt. Abfallwirtschaft unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Altlastenabschätzung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

## Immissionen

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Nutzungsmöglichkeiten in Anwendung des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 beschränkt. Im Plangebiet sind die Klassen I-V unzulässig. Bei dem mit (\*) gekennzeichneten Betrieben darf der Mindestabstand um 1/3 unterschritten werden.

Der Bebauungsplan enthält ferner die Möglichkeit gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, im Plangebiet auch Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse zuzulassen, wenn nachgewiesen wird, daß keine Immissionsprobleme zur benachbarten Bebauung entstehen. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichender vorbeugender Immissionsschutz für die im Außenbereich liegenden Wohnhäuser südöstlich des Plangebietes erreicht.

## Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Bei den geplanten Flächen handelt es sich um gewerblich und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes in Größe von 3,07 ha besteht aus befestigten Flächen, die bis zum Brand-

ereignis als Wege, Parkplatz und Gebäudebereiche genutzt wurden. Für die landwirtschaftlich genutzten und sonstigen Freiflächen in Größe von ca. 0,57 ha ist der Eingriffsausgleich durch das Pflanzgebot in Größe von 0,6 ha gegeben.

An den Bebauungsplangrenzen ist ein 7,5 m breites Pflanzgebot festgesetzt, daß auch eine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gewährleistet. Die Bepflanzung hat als Heckenbepflanzung aus einheimischen Gehölzen zu erfolgen, bei denen der Nadelholzanteil nicht überwiegen darf.

Der nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen, die zur Nutzung nicht unbedingt erforderlich sind, müssen gärtnerisch gestaltet und begrünt werden gemäß § 9 Abs.1 BauO NW.

Es ergibt sich bei der geplanten Maßnahme nachfolgende Eingriffsbilanzierung:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert A	Gesamt- korrek- turfakt.	Gesamt- wert	Einzel- flächen wert
1	1.1	versiegelte Flächen	25.000	0	-	0	0
2	1.1	Weg	760	0	-	0	0
3	3.1	Acker	5.000	2	-	2	10.000
			<u>30.760</u>				<u>10.000</u>

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr.	Code	Biotop typ	Anteil (%)	Fläche qm	Grund- wert	Gesamt- korrek- turfakt.	Gesamt- wert	Einzel- flächen wert
1	1.1	Gebäude	( )	24.000	0	-	0	0
2	1.1	Weg	( )	760	0	-	0	0
3	4.3	Grünflächen		2.150	2	-	2	4.300
4	8.1	Hecken	( )	3.850	6	-	6	23.100
				<u>30.760</u>				<u>27.400</u>

Mit dem Vorhaben sind keine weiteren Versiegelungen verbunden und damit auch keine Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen erforderlich.

Ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die beabsichtigte Eingrünung erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird über das Netz des Lörmecke Wasserwerkes sichergestellt. Nach Kenntnis der

endgültigen Nutzung ist zu prüfen, ob eine ordnungsgemäße Wasserversorgung gesichert ist. U. U. ist die vorhandene Zubringerleitung in einer Länge von ca. 1.100 m auf Kosten des/der Nutzer zu verstärken. Die Stromversorgung wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) gewährleistet. Standorte von Trafostationen können erst später festgelegt werden. Das Kommunikationsnetz wie Telefon, Telefax usw. kann durch die Telekom sichergestellt werden.

Der Anschluß des Betriebsgrundstücks an die öffentliche Kanalisation ist im Abwasserbeseitigungskonzept nach dem Jahr 2000 vorgesehen. Deshalb soll die Grundstücksentwässerung zunächst im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwässer werden in einer geschlossenen Grube gesammelt und zur Kläranlage Anröchte abgefahren. Die Abfuhr ist durch eine entsprechende Satzung der Gemeinde geregelt. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen festgesetzt, über die endgültige Form ist nach Kenntnis der Grundstücksnutzung zu entscheiden, ggf. ist auch die Errichtung einer Kleinkläranlage denkbar. Gemäß § 51 LWB wird eine ortsnahe Einleitung in die Vorflut geplant, da sowohl eine Verrieselung auf dem Grundstück als auch die Einleitung in ein Trennsystem nicht möglich sind. Das Niederschlagswasser soll über ein Absetzbecken, das im südwestlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden muß, über die vorhandene Kanalleitung dem Lobbenbach zugeleitet werden. Die Trennung von Dachflächen- und sonstigen Niederschlagswasser ist anzustreben.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund des zu errichtenden Rückhaltebeckens und der an der Lippstädter Straße vorhandenen Brunnenanlage gesichert. Zusätzlich steht das Trinkwassernetz des Lörmecker Wasserwerkes zur Verfügung.

Gemäß Ortssatzung geschieht die Hausmüllentsorgung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Mülldeponie, ausschließlich der Wertstoffe, die zur Wiederverwertung gesammelt werden.

#### Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält nachrichtlich einen Hinweis über das Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen werden bei Bedarf privatrechtlich durchgeführt.

## Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u>	<u>3,076 ha</u>	<u>100</u>	<u>%</u>
Wegefläche	0,076 ha	2,5	%
<u>Grünflächen</u>	<u>0,600 ha</u>	<u>19,5</u>	<u>%</u>
Nettobauland	2,400 ha	78,0	%

## Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung trägt der Grundstückseigentümer.