

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 12, Teil III, "Gewerbegebiet Anröchte-West"
der Gemeinde Anröchte

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, das Industrie- und Gewerbegebiet Anröchte-West zu erweitern durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

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

Lage des Verfahrensgebietes

~~Das Plangebiet befindet sich südöstlich des bereits bebauten Gewerbegebietes Anröchte-West am Wirtschaftsweg Lohfeldstraße.~~

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.01.1993 gefaßt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.01.1993. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 1992 durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat am 09.03.1993 den Offenlegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt, da sich aus den Beteiligungen keine grundlegenden Bedenken ergeben haben.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der seit dem 15.02.1978 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.05.1985 wurde die in diesem Bereich dargestellte geplante Trasse der Nordumgehung L 747 aufgehoben. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das bereits bebaute Gewerbe- und Industriegebiet Anröchte-West um ca. 1,5 ha nach Südosten erweitert und einer geordneten gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Durch die Erweiterung wird die südliche Grenze des Gewerbegebietes Anröchte-West, die bisher durch die geplante Trasse der L 747 gebildet wurde, nach Süden verschoben und vorhandenen Eigentumsverhältnissen angepaßt. Ferner soll mit diesem Bebauungsplan ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I "Gewerbegebiet Anröchte-West", 2. Änderung neu festgesetzt werden als Voraussetzung zur Ansiedlung eines Betriebes für Metalloberflächentechnik. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 Teil II "Gewerbegebiet Anröchte-West", wird an seiner südlichen Plangebietsgrenze durch diesen Bebauungsplan ebenfalls verändert, weil das hier vorgesehene Pflanzgebot um ca. 50 m nach Süden verschoben wird um zusammenhängende gewerbliche Bauflächen zu erhalten.

Der Teilbereich des Plangebietes westlich der Lohfeldstraße ist für die Ansiedlung eines Betriebes der Metalloberflächentechnik vorgesehen, der der Abstandsklasse VI der Abstandsliste der Betriebsarten gem. Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt-Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 MBL NW 1990 S. 504 zuzuordnen ist und für den eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in der zur Zeit geplanten Form nicht notwendig ist. Die teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I, 2. Änderung ist erforderlich, weil dieser Plan eine Abstandsliste mit positiven Festsetzungscharakter hat, die die geplante Betriebsart nicht enthält. Die planungsrechtliche Absicherung soll deshalb durch diesen Bebauungsplan erfolgen und ist geboten, um die negativen Auswirkungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft durch die Verbesserung der gewerblichen Wirtschaftsstruktur auszugleichen.

Das Plangebiet ist aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes unter Anwendung des vorgenannten Erlasses nach Art der zulässigen Nutzungen als GI 1 und GI 2 gegliedert und als Industriegebiet gem. § 9 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 Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchlich-kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise vorgesehene Nutzung ist jeweils einzelfallbezogen zu prüfen.

Die Ausnutzung der 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 die in diesem Bereich des Gewerbegebietes aufgrund der vorhandenen Struktur städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, wurden sie im Bebauungsplan als allgemein unzulässig erklärt. Ausnahmsweise sind sie zugelassen, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

Erschließung

Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet ist die Kliever Straße (L 808), die das Gewerbegebiet an die B 55 und die BAB 44 Kassel-Dortmund unmittelbar anbindet. Das Verfahrensgebiet ist über die durch das vorhandene Gewerbegebiet verlaufende Boschstraße und Borsigstraße sowie Lohfeldstraße erschlossen. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Wendehammer bleibt zunächst erhalten. Die Erschließung der südlichen Flächen erfolgt durch die Verlängerung der Straße bis zu den geplanten Betriebszufahrten. Die Erschließung dieses Gewerbegebietsteiles durch die Lohfeldstraße von Süden aus dem Bereich der Brückenstraße ist nicht beabsichtigt und soll durch Absperrung für KFZ unterbunden werden.

Bedarfsorientiert soll eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden bis auf einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung in den nächsten 5 Jahren erfolgen. Die Lohfeldstraße wird nochmals um ca. 50 m als Erschließungsstraße verlängert und erhält darin den erforderlichen Wendehammer in der

endgültigen Form. Deshalb wird für diese Übergangszeit auf die Festsetzung einer Wendefläche innerhalb des Plangebietes verzichtet. Die Erschließung der Plangebietsgrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Lohfeldstraße südlich der Plangebietsgrenze bleibt unverändert erhalten, als Wirtschaftsweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und als Fuß- und Radweg zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung.

Immissionen

Der südliche Rand des Verfahrensgebietes ist ca. 170 m von der an der Kliever Straße und Brückenstraße gelegenen Wohnbebauung entfernt. Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang bebaute Ortslage i.S.d. § 34 BauGB, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem in § 4 BauNVO bezeichneten allgemeinen Wohngebiet.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 23 "Lohfeldstraße" enthält entsprechende Festsetzungen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden die Nutzungsmöglichkeiten in Anwendung des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 beschränkt. Im Industriegebiet westlich der Lohfeldstraße sind die unter I - V des vg. Erlasses bezeichneten Betriebsarten unzulässig. Östlich der Lohfeldstraße sind im nördlichen Teil des Plangebietes die Klassen I - V und im südlichen Teil die Klassen I - VI unzulässig. Bei dem mit (*) gekennzeichneten Betrieben darf der Mindestabstand um 1/3 unterschritten werden, da es sich bei dem zu schützenden Wohngebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt. An der süd-westlichen Ecke des Plangebietes hat die überbaubare Grundstücksfläche einen Mindestabstand zu zwei Wohnhäusern an der Weststraße von 187 m. Bei

Festsetzung der 200 m Linien entsprechen den vg. Erlaß ergibt sich eine kleinere Dreiecksfläche. Auf die Festsetzung einer höheren Abstandsklasse für diesen kleinen Teilbereich wegen der Unterschreitung des notwendigen Abstandes um 13 m wurde verzichtet, da der vorbeugende Immissionsschutz hierdurch nicht in Frage gestellt wird. Bei der Genehmigung der geplanten Betriebsansiedlung ist der Immissionsschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Der Bebauungsplan enthält ferner die Möglichkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB , im Plangebiet auch Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse zuzulassen, wenn nachgewiesen wird, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem ~~jeweiligen Teil des Plangebietes zulässig sind.~~ Durch diese Festsetzungen wird ein ausreichendes vorbeugender Immissionsschutz für das außerhalb der Hauptwindrichtung liegende Wohngebiet gesichert. Belastungen durch verstärkten Straßenverkehr werden ebenfalls nicht eintreten, da das Verfahrensgebiet unmittelbar an das überregionale Straßennetz angeschlossen ist und ein Durchfahren von Wohngebieten daher nicht erforderlich wird.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Bei den geplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Naturbelassene Flächen sind nicht beeinträchtigt. Eine Ausnahme gilt lediglich hinsichtlich der Versiegelung der derzeit noch naturbelassenen Wirtschaftswegeränder auf einer Länge von ca. 70 m. Als Ausgleichsfläche für die Gewerbegebietserweiterung wurde an den Bebauungsplangrenzen ein 7,5 m breites Pflanzgebot festgesetzt, daß auch eine Einbindung des Gewerbegebietes nach Süden und Osten in die Landschaft gewährleisten soll. Ferner

wird als Ausgleich für die neue Baufläche von ca. 1,32 ha eine Ersatzfläche von ca. 0,6 ha mit Laubgehölzen angepflanzt.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Anröchte.

Folgende Grundstücke werden mit heimischen gemischten Laubhölzern angepflanzt:

1. Gemarkung Effeln Flur 2 Flurstück 90, groß 2.383 qm (ehemaliger Osterfeuerplatz)
2. Gemarkung Uelde Flur 2 Flurstück 86 und 87, groß 2.119 qm (östlich der Häuser am Kauler Weg)
3. Gemarkung Anröchte Flur 5 Flurstück 205, groß 15.326 qm, davon eine Teilfläche von 1.500 qm (am Gewerbegebiet östlich der Lohfeldstraße)

Der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 Teil II enthaltene Pflanzstreifen in einer Breite von 7,5 m wurde bisher nicht erstellt, so daß die beabsichtigte Verlagerung möglich ist. Die Bepflanzung wird als Heckenbepflanzung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde aus einheimischen Gehölzen erfolgen. Die Liste heimischer Gehölze ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Der Vorfluter parallel zur südlichen Plangebietsgrenze westlich der Lohfeldstraße bleibt unverändert erhalten.

Ein weiteres Pflanzgebot verpflichtet dazu, an den Straßenrändern Stieleichen als hochstämmige Einzelbäume im Sinne der Planeinzeichnung anzupflanzen. Dieser Alleecharakter ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten, und soll für diesen Teilbereich fortgesetzt werden. Ferner sind aus ökologischen Gründen Festsetzungen

zur Berankung von Wandflächen, zur Anpflanzung eines Hochstammes für jeweils 4 Stellplätze und zur Stellplatzbefestigung auf den Betriebsgrundstücken enthalten.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße, die zur Nutzung nicht unbedingt erforderlich sind, müssen gärtnerisch gestaltet und begrünt werden gem. § 9 Abs. 1 BauO NW.

Die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden ist eine günstige Lösung zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ohne landschaftsprägende Elemente zu beeinträchtigen, da es sich um eine Fläche zwischen zwei bebauten Bereichen handelt, die durch die geplante Begrünung angemessen in die Landschaft eingebunden wird.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird über das Netz des Lörmecke Wasserwerkes sichergestellt. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) gewährleistet. Das Kommunikationsnetz wie Telefon, Telefax usw. kann durch die Telekom sichergestellt werden.

In Nord-Süd-Richtung führt durch das Verfahrensgebiet eine Gasleitung, die durch ein 10 m breites Leitungsrecht zugunsten der VEW im Plangebiet abgesichert wird.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde im Trennsystem über das vorhandene und teilweise zu erweiternde Kanalnetz zur Kläranlage an der Wiesenstraße. Dort erfolgt die Einleitung in den Lobbenbach über genehmigte Einleitungsstellen.

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

Eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min. ist aufgrund des Nachlaufes ständig durch das unmittelbar benachbarte Volumen des Nachklärbeckens der Kläranlage Anröchte vorhanden. Zusätzlich steht das Trinkwassernetz des Lörmecke Wasserwerkes zur Verfügung. Sollte die Kläranlage entfallen, wird die Löschwassermenge im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen vorgehalten.

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 zum Teil im Eigentum der Gemeinde. Soweit erforderlich werden bodenordnende Maßnahmen auf privatrechtlicher Basis durchgeführt.

Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	3,50 ha	100,0 %
<u>Grünflächen</u>	<u>0,38 ha</u>	<u>10,9 %</u>
Brutto-Baufläche	3,12 ha	89,1 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,12 ha</u>	<u>3,4 %</u>
Netto-Industriegebietsfläche	3,00 ha	85,7 %

Kosten der Erschließung

Grunderwerb f. Erschließungsanlagen	-----
Straßenbau	100.000,-- DM
Beleuchtung	12.000,-- DM
Kanalisation	<u>280.000,-- DM</u>
ges.:	392.000,-- DM
	=====

Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und den Gemeindlichen Satzungen. Der Eigenanteil der Gemeinde wird im Haushaltsplan bereitgestellt.

Anröchte, im März 1993

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
I.A.



Holtkötter