

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 12, Teil IV, Gewerbegebiet
Anröchte-West

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 südlich des bereits bebauten Gewerbegebietes Anröchte-West an der Daimlerstraße.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Planungsgrundlage

Die Planungsgrundlage ist der seit dem 15.02.1978 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll 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. 1,7 ha nach Süden erweitert werden und einer geordneten gewerblichen Bebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Betrieben vorgesehen, die der Abstandsklasse VII der Abstandsliste der Betriebsarten gemäß Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt-Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 MBl. NW 1990, S. 504 zuzuordnen sind. Die Gewerbegebietserweiterung ist aufgrund der starken Nachfrage geboten, um die negativen Auswirkungen des Strukturwandels in die Landwirtschaft durch die Verbesserung der gewerblichen Wirtschaftsstruktur auszugleichen.

Das Plangebiet ist aus Gründen des vorliegenden Immissionsschutzes unter Anwendung des vorgenannten Erlasses nach Art der zulässigen Nutzungen gegliedert und als Industriegebiet gemäß § 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 Gewerbegebiet eingeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise vorgesehenen Nutzung ist jeweils einzelfallbezogen zu prüfen.

Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Teil des Gewerbegebietes Anröchte West städtebaulich unerwünscht und deshalb unzulässig. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung das betriebsgebundener Einzelhandel bis zu einer Fläche von 200 m² zulässig ist.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 12 Teil I 2. Änderung wird in einem kleinen Teilbereich an der Kliever Straße durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12, Teil III, Gewerbegebiet Anröchte-West, wird an seiner südlichen Plangebietsgrenze durch diesen Bebauungsplan ersetzt, weil das hier vorgesehene Pflanzgebot um ca. 70 m nach Süden verschoben wird, um zusammenhängende gewerbliche Bauflächen zu erhalten.

Erschließung

Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet ist die Kliever Straße (L 808), die das Gewerbegebiet an die B 55 und die BAB 44 Dortmund-Kassel unmittelbar anbindet. Das Verfahrensgebiet ist über die durch das vorhandene Gewerbegebiet verlaufende Boschstraße, Daimlerstraße und Borsigstraße erschlossen. Die Erschließung der Flächen erfolgt durch die Verlängerung der Daimlerstraße bis zu den geplanten Betriebszufahrten. Der vorhandene Wendehammer wird nach Süden verlegt.

Die Erschließung dieses Gewerbegebietsteiles durch die Lohfeldstraße von Süden aus dem Bereich der Brückenstraße ist nicht beabsichtigt und soll durch geeignete Ausbaumaßnahmen unterbunden werden. Die Lohfeldstraße südlich des Plangebietes bleibt unverändert erhalten.

An der westlichen Plangebietsgrenze zur Kliever Straße L 808 ist ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Langfristig wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze angestrebt, um die Flächen direkt an die L 808 anzubinden.

Immissionen

Der südliche Rand des Verfahrensgebietes ist ca. 100 m von der an der Kliever Straße und Brückenstraße gelegenen Wohnbebauung entfernt. Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne des § 34 BauGB, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem in § 4 BauNVO bezeichneten allgemeinen Wohngebiet. Der seit dem 22.04.1993 rechtswirksame 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. Bei der Genehmigung der geplanten Betriebsansiedlungen ist der Immissionsschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen. Im Industriegebiet an der Daimlerstraße sind die Klassen I - VII unzulässig.

Der Bebauungsplan enthält ferner die Möglichkeit gemäß § 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 ausreichender 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. Als Ausgleichsfläche für die Gewerbegebietserweiterung wurde an den Bebauungsgrenzen ein 0,8 ha großes Pflanzgebiet festge-

setzt, daß auch eine Einbindung des Gewerbegebietes nach Süden in die Landschaft gewährleistet soll. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. (s. Anlage 1)

Ein weiteres Pflanzgebot verpflichtet dazu, an den Straßenrändern hochstämmige Einzelbäume im Sinne der Planzeichnung anzupflanzen. Dieser Alleecharakter ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten und soll für diesen Teilbereich fortgesetzt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden der Erschließungsstraße, die zur Nutzung nicht unbedingt erforderlich sind, müssen gärtnerisch gestaltet und begrünt werden gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW. Ferner wurden Festsetzungen und Hinweise zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen.

Weitergehende Grünfestsetzungen auf gewerblichen Bauflächen sind nicht vorgesehen, weil die gesetzliche Regelung des § 9 BauO NW besteht und die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung eines Gewerbegebietes ausreichen.

Diese 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

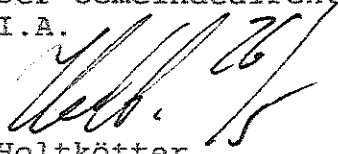
Bruttofläche des Plangebietes	3,2 ha	100 %
Verkehrsflächen	0,2 ha	6 %
Ausgleichsflächen	0,8 ha	25 %
Netto Bauflächen	2,2 ha	69 %

Kosten der Erschließung

Grunderwerb	18.000,--	DM
Kanalisation	180.000,--	DM
Straßenbau	195.000,--	DM
Beleuchtung	10.000,--	DM
Ausgleichsmaßnahmen	37.000,--	DM
Gesamtsumme	390.000,--	DM
	=====	

Anröchte, im März 1994

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
I.A.


Holtkötter

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 12 Teil IV
"Gewerbegebiet Anröchte-West"

Ausgleichsflächenermittlung

Bestand

3,0 ha Ackerfläche	x 0,3	9.000 Pkt
0,2 ha Straßenfläche	x 0,0	- Pkt
Summe		9.000 Pkt =====

Planung

0,2 ha Straße	x 0,0	-
Netto-Baufläche/privater Grün- flächenanteil		
2,2 ha x 20 % = 0,5 ha	x 0,3	1.500 Pkt
Anpflanzungen		
0,8 ha	x 0,7	5.600 Pkt
Summe		7.100 Pkt =====