

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 12
"Gewerbegebiet Anröchte-West"
Teil V.1



Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, das Gewerbe- und Industriegebiet Anröchte-West durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erweitern und die Boschstraße als Nordtangente bis zur Völlinghauser Straße zu verlängern.

Das Bebauungsplanverfahren wird ab der öffentlichen Auslegung in 2 getrennten Verfahrensabschnitten fortgeführt. Im Wege des 1. Verfahrensabschnittes (Bebauungsplan Nr. 12, Teil V.1) soll der südliche Teil des Bebauungsplanentwurfes in Kraft gesetzt werden.

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 12, „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil V.1, basiert auf der Grundlage der §§ 1 - 4b, 8 - 10 und 29 - 31 BauGB und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB.

Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der seit dem 15.02.1978 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte. Die Flächen im Geltungsbereich des 1. Verfahrensabschnittes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der seit dem 17.07.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Völlinghauser Straße" und der seit dem 16.12.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 2. Änderung, werden in einigen Teilbereichen geringfügig geändert.

Größe und Lage des Verfahrensgebietes

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 9 ha. Es befindet sich im Nord-Westen von Anröchte und grenzt im Süden unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet Anröchte-West, Teil I und II, an. Nord-östlich davon liegt im Abstand von ca. 200 m das Gewerbegebiet Völlinghauser Straße/Harkenroth. Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße 55 mit Anbindung an die nördlich liegende Bundesautobahn A 44.

Das Plangebiet ist Teil des zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil V. Es umfasst den südlichen Geltungsbereich bis zum östlich gelegenen Wiesenweg.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme von kleineren Wegeteilflächen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das erschlossene Gewerbegebiet Anröchte-West besitzt eine Größe von ca. 35 ha. Es hat als Gewerbe- und Industriegebiet sehr gute Standortvoraussetzungen, die auf die günstige Lage und die Nähe zur B 55 und der BAB 44 zurückzuführen sind.

Das zur Zeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 12, Teil V, dient der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Anröchte-West und hat eine Größe von rd. 20 ha. Die geplante Erweiterung in der vorgenannten Größenordnung ist aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen starken Nachfrage an gewerblichen Bauflächen geboten und trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Anröchte bei. Mit der Gewerbegebietsvergrößerung sollen die aufgetretenen negativen Auswirkungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft durch eine Verbesserung der gewerblichen Wirtschaftsstruktur ausgeglichen werden. Sie dient der Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze als Daseinsfürsorge für die Bürger/-innen.

Im Wege des bereits durchgeführten Beteiligungsverfahrens (frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sind verschiedene Anregungen vorgetragen worden, die sich vorwiegend auf den nörd- und östlichen Geltungsbereich des Plangebietes beziehen. Bei den eingegangenen Stellungnahmen handelt es sich im wesentlichen um Bedenken ökologischer Art, die auf das nahegelegene Naturschutzgebiet Güllerbach/Lobbenbach zurückzuführen sind. Zur Zeit wird daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Naturschutzgebietes prüfen soll. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse kann eine konkrete Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und die Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Der UVP liegt zugleich ein Verkehrsgutachten zugrunde, dass die Notwendigkeit der Trasse belegen soll. Die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten, die anschließend in die Studie einzuarbeiten sind, liegen frühestens im Sommer 2001 vor, so dass die UVP voraussichtlich erst im Herbst 2001 fertiggestellt ist. Um diesen zeitlichen Verzögerungen aufgrund der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entgegen wirken zu können, ist daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes in 2 Verfahrensgebiete aufgeteilt worden. Der 1. Verfahrensabschnitt, der Gegenstand des Offenlegungsverfahrens ist, umfasst den südlichen Teilbereich bis zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen in einer Tiefe von 180 m. Im Osten schließt er mit dem Wiesenweg ab. Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutztes Ackerland, das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die Problematik des Naturschutzes fließt aufgrund des ausreichenden Abstandes in den Planungsabschnitt nicht mit ein und wird daher im späteren Teil V.2 abgehandelt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil V, ist die planungsrechtliche Absicherung des 1. Teilstückes der Nordtangente, ausgehend von der vorhandenen Boschstraße bis zur Einmündung in die Völlinghauser Straße. Für die planungsrechtliche Absicherung des weiteren Verlaufes der Trasse bis zur Anbindung an die Lippstädter Straße, L 734, ist später ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die gewählte Straßenführung verläuft insgesamt parallel zur Bundesstraße B 55 und den vorhandenen Versorgungsleitungen. Aufgrund der ermittelten Lage wird eine optimale Aufteilung der Fläche in rechteckig angeordnete Grundstücke und eine bedarfsorientierte Erschließung mit geringem öffentlichen Verkehrsflächenanteil erzielt. Im Wege des 1. Verfahrensabschnittes wird das südliche Teilstück der geplanten Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 270 m und der östlich abzweigende Stichweg mit Wendehammer planungsrechtlich gesichert.

Zur Darstellung der Nordtangente als örtliche Hauptverkehrsstraße wird zur Zeit die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, deren Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Nach Vorliegen der Genehmigung erfolgt die planungsrechtliche Absicherung des 2. Bauabschnittes im Wege eines

weiteren Bebauungsplanverfahrens. Die geplante Verbindungsstraße soll zur Entlastung der Völlinghauser Straße, Brücken- und Kliever Straße beitragen und langfristig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern von Anröchte führen.

Die angebotenen Grundstücke haben eine Größe ab 3.000 qm. Das Angebot wendet sich somit an eine Vielzahl von unterschiedlichen Interessenten. Hierzu zählen sowohl vorhandene Betriebe mit größeren Expansionsabsichten als auch mittelständische und kleine Betriebe. Die kleineren Grundstücke befinden sich vorwiegend auf Flächen im östlichen Planbereich, die nicht im Geltungsbereich des 1. Verfahrensabschnittes liegen.

Auf die Darstellung von Stichstraßen ist weitestgehend verzichtet worden, um bei der künftigen Aufteilung, Vermarktung und Erschließung von Flächen einen größeren Handlungsspielraum zu erhalten und ein bedarfsorientiertes Vorgehen zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 Teil V.1 werden Flächen und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 "Völlinghauser Straße" und Nr. 12 „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 2. Änderung, geändert. Betroffen hiervon ist eine im nord-westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegende landwirtschaftliche Fläche und eine im Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, 2. Änderung, ausgewiesene Verkehrsfläche und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Die Überplanung führt zu keinen Beeinträchtigungen in den v.g. Gewerbegebieten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage und der ausreichenden Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung als Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen und dient damit vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Danach sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind und Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um ein konfliktarmes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten, wurde das Plangebiet entsprechend dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in zwei Industriegebiete gegliedert. Der südliche Geltungsbereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe von ca. 90 – 100 und die östlich der Planstraße liegenden Flächen sind als Industriegebiet 1 mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Die Flächen befinden sich in einem Abstand von mindestens 500 - 600 m zur vorhandenen Wohnbebauung. Auf diesen Gewerbeflächen ist die Ansiedlung von Betrieben der Abstandsklassen I bis III, die einen Mindestabstand von 700 m fordern, nicht zulässig. Die im nord-westlichen Teil liegenden Grundstücke weisen einen größeren Abstand zur Wohnbebauung auf, so dass dieser Bereich als Industriegebiet 2 mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen ist. Die Nutzungseinschränkung innerhalb des Bereiches gilt für Betriebe der Abstandsklassen I bis II des Abstandserlasses. Der geforderte Mindestabstand von 700 m wird eingehalten.

Ausnahmsweise können Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Immissionen so begrenzt werden, dass sie den Emissionen der zulässigen Betriebe gleichgestellt sind und die geforderten Abstände eingehalten werden.

Um negative Beeinflussungen der Situation des Einzelhandels in Anröchte zu vermeiden, ist Einzelhandel nur in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben zulässig. Voraussetzung ist, dass 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 überschreitet.

Ausgenommen hiervon sind Betriebsarten, die eine größere Ausstellungsfläche benötigen und keine innerörtlichen einzelhandelsrelevanten Sortimente vertreiben.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 als Höchstmaß eingeschränkt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich dabei an der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gewerbegebieten.

Die festgelegte Bauweise stellt nach der BauNVO das Höchstmaß dar und soll den zukünftigen Bauherren einen erheblichen Freiraum bei der Ausnutzung und Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglichen.

Gestalterische Festsetzung

Durch die gewerbliche Bauweise wird ein hoher Versiegelungsanteil erwartet. Um den Versiegelungsgrad auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen möglichst gering zu halten, wird dem Bauherrn durch Gestaltungsauferlegung, die Anlegung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen sowie für je vier begonnene Stellplätze einen großkronigen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen und diesen dauerhaft zu unterhalten. Die Satzung beinhaltet weiterhin die Auflage, ungegliederte geschlossene Wandflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sind an beiden Seiten entlang der Haupterschließungsstraße Grün- und Baumanpflanzungen in einer Breite von 5 m vorgesehen. Ebenfalls sind entsprechende Pflanzgebote an der Südseite des Stichweges und entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgelegt worden. An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine 20 m breite Heckenanpflanzung vorgeschrieben, die das Gebiet zur B 55 eingrünt.

Erschließung

Das Verfahrensgebiet liegt unmittelbar an der in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 55 mit einer Anbindung an die Bundesautobahn A 44 Ruhrgebiet - Kassel und wird dadurch an das überregionale Netz angebunden.

Es wird über die L 808/Kliever Straße und die davon nördlich abzweigende Boschstraße erreicht. Die Erschließung der Grundstücke im Planbereich erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Boschstraße, die im 2. Verfahrensabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil V, in die Völlinghauser Straße mündet. Die innere Erschließung wird über Stichstraßen vorgenommen.

Gegenstand des 1. Verfahrensabschnittes ist die planungsrechtliche Absicherung des südlichen Teilstückes der verlängerten Boschstraße auf einer Länge von ca. 270 m und des davon östlich abzweigenden Stichweges mit Wendemöglichkeit. Bis zur Anbindung der Boschstraße an die Völlinghauser Straße (Teil V.2), steht der Wiesenweg als Wirtschaftsweg mit eingeschränkter Nutzung weiterhin zur Verfügung.

Der Straßenquerschnitt der verlängerten Boschstraße beträgt 10,75 m. Die Fahrbahn hat eine Breite von 6,50 m und der westliche Gehwegstreifen beläuft sich auf 1,50 m. Östlich der Straßenfläche ist die Anlegung eines kombinierten Geh-/Radweges in einer Breite von 2,75 m vorgesehen.

Bei der Erschließungsstraße "Boschstraße" handelt es sich gleichzeitig um den 1. Teilabschnitt der geplanten Nordtangente, die langfristig eine direkte Verbindung zum Gewerbegebiet Anröchte-West sowie zu dem Gewerbegebiet an der Völlinghauser Straße und Lippstädter Straße schaffen soll. Für den 2. Bauabschnitt der Boschstraße von der Völlinghauser Straße bis zur Lippstädter Straße L 734 wird zur Zeit die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Sobald das Verfahren abgeschlossen ist, erfolgt die planungsrechtliche Absicherung durch einen eigenständigen Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Ferngasleitungen und Stromversorgungsanlagen. Der Bebauungsplan beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Westf. Ferngas AG und der RWE Net AG.

Immissionen

Die Erweiterungsflächen des 1. Verfahrensabschnittes befinden sich nordwestlich der vorhandenen Ortslage. Sie grenzen im Süden unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet Anröchte-West und im Osten an den Wiesenweg. Das Plangebiet wird daher gewerblich geprägt.

Zu der Wohnbebauung an der Brückenstraße, Kliever Straße (L 808) und Völlinghauser Straße beträgt der Mindestabstand zwischen 500 – 600 m. Die Flächen im GI 2 ausgewiesenen Gebiet liegen ca. 700 m von den ausgewiesenen Wohngebieten entfernt. Die geforderten Schutzabstände werden damit eingehalten.

Aufgrund der gewählten Unterteilung des Plangebietes in die Industriegebiete 1 und 2 und die in diesen Gebieten festgesetzte eingeschränkte Nutzung in Anwendung des Abstandserlasses wird ausreichend vorbeugender Immissionsschutz betrieben.

Das Plangebiet ist über die Kliever Straße L 808 unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden, so dass die Wohnbebauung nicht berührt wird. Mit dem späteren Anschluss der Völlinghauser Straße an die Boschstraße im Verfahrensabschnitt Teil V.2 wird das Gewerbegebiet Völlinghauser Straße unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden, so dass eine Entlastung der bisherigen innerörtlichen Erschließungsstraßen und damit eine Verbesserung der Immissionssituation erwartet wird.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes kann über das Netz des Lörmecke-Wasserwerkes sichergestellt werden.

Die Stromversorgung wird durch die RWE Net AG und die Gasversorgung durch die Westf. Ferngas AG gewährleistet. Um das gesamte Plangebiet langfristig mit ausreichender elektrischer Energie zu versorgen, ist zusätzlich die Errichtung einer Kleinstation geplant. Der Stationsstandort befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar im Kreuzungsbereich, östlich der verlängerten Boschstraße. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungsanlagen wird durch den festgesetzten 10 m breiten Schutzstreifen gewährleistet, der nicht für Bauzwecke zur Verfügung steht. Es bestehen Leitungsrechte zugunsten der RWE Net AG und der Westf. Ferngas AG.

Das Kommunikationsnetz wie Telefon, Telefax usw. hält die Dt. Telekom AG bereit.

Die Entwässerung erfolgt nach dem Abwasserbeseitigungskonzept im Trennsystem über den geplanten Verbindungssammler, der ausgehend von der Kläranlage am Wiesenweg bis zur geplanten Zentralkläranlage Anröchte verläuft und dabei das Plangebiet tangiert. Mit dem Bau der Zentralkläranlage soll nach den Sommerferien 2001 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2003 vorgesehen, so dass nach der Einfahrphase im Jahr 2004 das anfallende Schmutzwasser der neuen Kläranlage zugeführt wird.

Bis dahin wird das Plangebiet über die vorhandene Trennwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Wiesenweg entwässert. Das Oberflächenwasser wird durch Regenwasserkanäle dem Lobbenbach zugeleitet. Durch die begrenzte Ausweisung von gewerblichen Flächen sind wasserwirtschaftliche Probleme nicht zu erwarten. Die Bebauung der Flächen im 2. Verfahrensabschnitt erfolgt erst, wenn die neue Kläranlage betriebsbereit ist.

Die Löschwasserversorgung ist durch das Netz des Lörmecke-Wasserwerkes teilweise gesichert. Für das Gewerbegebiet Anröchte-West kann eine Löschwassermenge von $72 \text{ cbm/h} = 1.200 \text{ l/min}$ aus zwei Hydranten über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgehalten werden. Nach Aufgabe der Kläranlage am Wiesenweg steht das Nachklärbecken auch weiterhin für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Es hält eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden vor. Weitere Wasserreserven sind in den östlich gelegenen Steinbrüchen und einem Löschwasserteich an der Boschstraße vorhanden. Die Freiwillige Feuerwehr Anröchte ist mit einem SW 2000 ausgestattet.

Gemäß Ortssatzung geschieht die Hausmüllentsorgung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Mülldeponie, ausschließlich der Wertstoffe, die zur Wiederverwertung gesammelt werden. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Wegeflächen.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde nach der vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe für Eingriffsbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen zur Durchgrünung des Gebietes.

Der Pflanzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze ist als mehrreihige geschlossene Heckenanpflanzung aus heimischen Gehölzen in einer Gesamtbreite von 20 m anzulegen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt worden. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan ein beidseitiges Pflanzgebot an der verlängerten Boschstraße, ein einseitiges Pflanzgebot südlich des Stichweges und zusätzlich innerhalb dieser Flächen eine Durchgrünung des Straßenraumes mit hochstämmigen großkronigen Stieleichen vor. Für die im Planentwurf nicht dargestellten und nachträglich anzulegenden Stichwege gelten die Pflanzvorschriften entsprechend.

Die festgesetzten Grünflächen fließen als Heckenanpflanzung mit einem Gesamtwert von 6 in die Bilanzierung ein. Die nicht überbaubaren Flächen, die

sich ergebenden anteiligen Grünflächen auf den Baugrundstücken unter Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 0,8 und der ausgewiesene Schutzstreifen beanspruchen zusammen eine Fläche von ca. 36.667 qm. Es handelt sich hierbei um Grünflächen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten, die mit einem verminderten Grundwert von 2 berücksichtigt werden. Die in den Grünflächen anzupflanzenden Bäume und die im Wege der Gestaltungssatzung getroffenen Maßnahmen sind bei der Ermittlung des Ausgleichswertes nicht berücksichtigt worden.

Der Eingriffsausgleich ist detailliert aus der beigefügten Berechnung ersichtlich und führt zu keiner Vollkompensation im Plangebiet. Der Differenzwert beläuft sich auf 67.570 Punkte. Um das Defizit auszugleichen, bedarf es der Aufforstung einer Fläche mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen, groß 13.500 qm. Der Ursprungszustand der Ausgleichsfläche ist bei der Ermittlung des Ausgangszustandes mit eingeflossen. Die Erstaufforstungsgenehmigung wird beim Forstamt Rütten eingeholt.

Östlich des Plangebietes befindet sich das im Landschaftsplan 2 Erweiterte/Anröchte ausgewiesene Naturschutzgebiet Güllerbach/Lobbenbach. Das Verfahrensgebiet Teil V.1 weist zum Schutzgebiet einen Mindestabstand von 50 – 60 m auf und wird durch den Wiesenweg getrennt. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits im rechtsgültigen Gebietsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan als zukünftiges Gewerbegebiet enthalten, so dass zum Zeitpunkt der Darstellung die Verträglichkeit des Gebietes mit dem Naturschutzgebiet bewertet worden ist. Die gewählte Festsetzung des östlichen Geltungsbereiches als Industriegebiet 1 mit eingeschränkter Nutzung wirkt dabei unterstützend.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 12, Teil V.2, befinden sich in einem geringeren Abstand zum Naturschutzgebiet und unterliegen daher einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil V.1, hat keine Auswirkungen auf das potentielle Vogelschutzgebiet Hellweg-Börde. Nach Aussagen des Wiesenweißenbeauftragten des Landes NRW für den Kreis Soest brütet die Wiesenweihe seit ca. 30 Jahren nicht mehr zwischen der Bundesstraße B 55, der Bundesautobahn A 44 und der Landesstraße L 734/ Lippstädter Straße (alte B 55). Sie kommt auch in diesem Bereich nur sporadisch als Nahrungsgast vor. In der Arbeitskarte „Vogelschutzgebiet“, Kreis Soest, die in Abstimmung mit allen Interessenvertretern entstanden ist, ist das Plangebiet als gewerblicher Entwicklungsbereich der Gemeinde Anröchte enthalten und liegt außerhalb der festgelegten Tabuzone. Eine Interessenkollision ist nicht gegeben.

Denkmalpflege und -schutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält die nachrichtliche Eintragung, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde Anröchte dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/9375-0, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§§ 15 und 16 DSchG).

Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich nach dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest keine Altlast-Verdachtsflächen. Sofern bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien

entdeckt werden, sind diese zu separieren und zu sichern. Gleichzeitig ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend über die vorgefundenen Abfälle in Kenntnis zu setzen.

Der durch Erdarbeiten abgetragene Oberboden verbleibt im Baugebiet und wird für die Anlegung von öffentlichen oder privaten Grünflächen genutzt. Der nicht verwertbare Unterboden kann auf der Bodendeponie der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH in Anröchte entsprechend entsorgt werden.

Auf die Beachtung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird hingewiesen.

Die durchgeführte Luftbildauswertung lässt im Plangebiet keine Bombenabwürfe erkennen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Der Entzug von landwirtschaftlichen Flächen wird einvernehmlich mit den Eigentümern bzw. den Bewirtschaftern geregelt. Dabei ist oberstes Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz nicht zu gefährden. Der erforderliche Grunderwerb durch die Gemeinde ist vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu tätigen.

Flächenbilanz

Bruttofläche	9,00 ha
Verkehrsflächen	0,47ha
Grünflächen	4,65 ha
Nettobaufläche	3,88 ha
=====	

Kosten der Erschließung

Der Gemeinde Anröchte entstehen durch den Ausbau des Plangebietes voraussichtlich folgende Kosten:

Planung:	36.000,-- DM
Grunderwerb:	90.000,-- DM
Kanalisation:	486.000,-- DM
Straßenbau:	699.000,-- DM
Beleuchtung:	18.000,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen:	<u>99.000,-- DM</u>
Gesamtsumme:	1.428.000,-- DM
	=====

Anröchte, 17.04.2001
Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister
I.A.

Hendriks

Eingriffsbilanzierung**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert	Einzelflächen- wert
1	1.1	versiegelte Fläche (Wegeflächen)	3.490	0	-	0	0
2	3.1	Ackerland	86.352	2	-	2	172.704
		Größe des Plangebietes	89.842				
3	3.1	Ackerland (Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes)	13.500	2	-	2	27.000
		Gesamtwert					199.704

B. Planungszustand

Nr.	Code	Biotoptyp	% - Anteil	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkor- rekturwert	Gesamtwert	Einzelflächen- wert
1	1.1	versiegelte Fläche - Bauland - Erschließungsstraße - geplanter Stichweg - vorhandener Weg einschl. Wende- hammer	43 3 1 1	38.650 2.900 1.100 725	0	-	0	0
2	4.3	Grünflächen - nicht überbaubare Flächen - zwischen Bauten - Schutzstreifen	10 29 2	8.800 25.767 2.100	2	-	2	17.600 51.534 4.200
3	8.1	Heckenanpflanzungen	11	9.800	7	1	6	58.800
		Größe des Plangebie- tes	100	89.842				
4	6.7	Aufforstung (Ausgleichs- fläche außerhalb des Plangebietes)		13.500	5	-	5	67.500
		Gesamtwert						199.634

Ergebnis: Vollkompensation