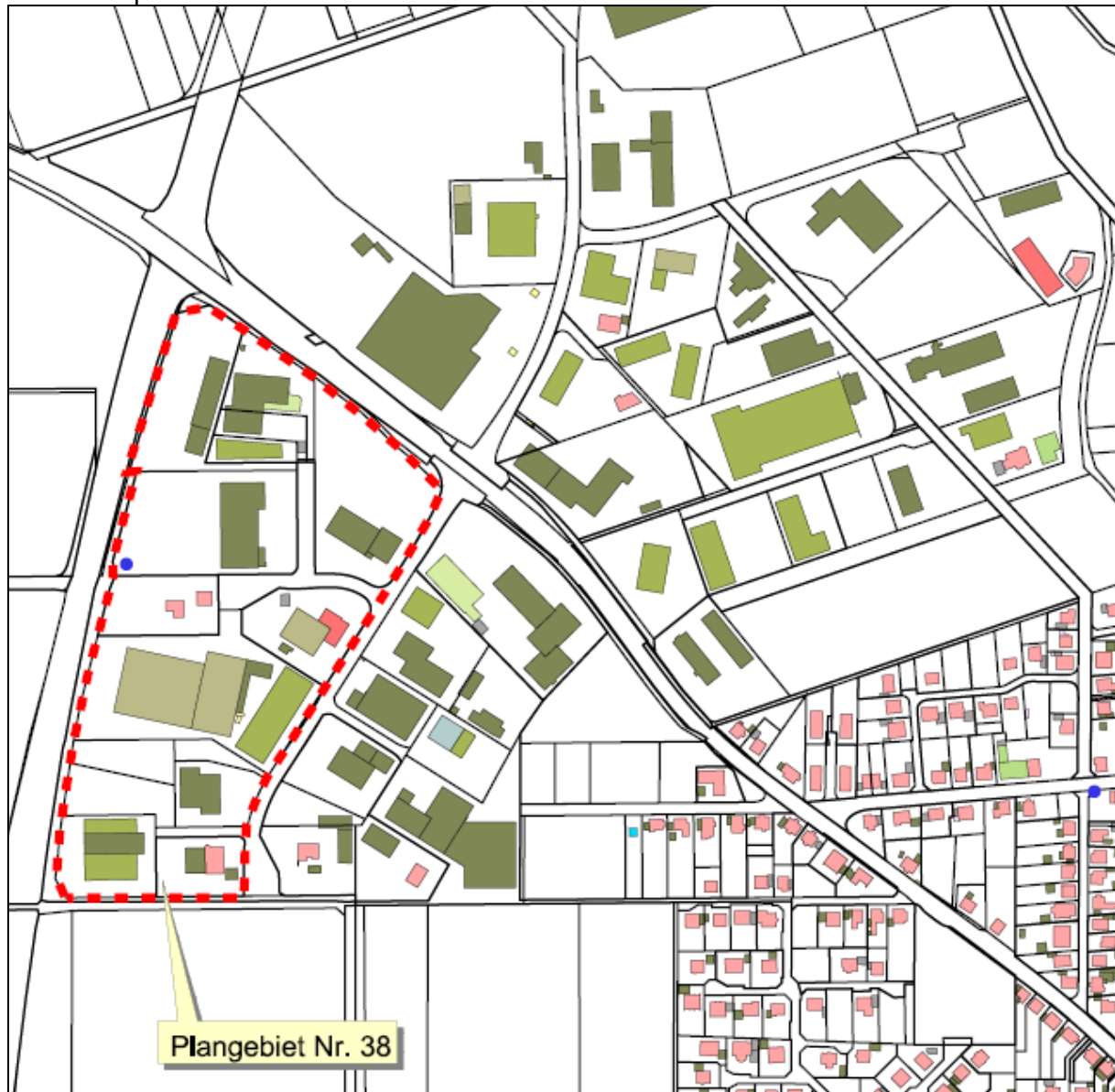




## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Anröchte-West - Dieselstraße“

Übersichtsplan:



	<b>Kapitel</b>	<b>- Seite -</b>
1.	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
2.	<b>Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
3.	<b>Planungsgrundlage</b>	<b>3</b>
4.	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>3</b>
5.	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
6.	<b>Immissionen</b>	<b>7</b>
7.	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
8.	<b>Umwelt</b>	<b>8</b>
9.	<b>Vorprüfung des Einzelfalles</b>	<b>9</b>
10.	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>11</b>
11.	<b>Bodenschutz</b>	<b>12</b>
12.	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
13.	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
14.	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>

## **1. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Anröchte plant durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, einen bebauten gewerblichen Siedlungsbereich hinsichtlich der Nutzungsart neu zu überplanen. Die Planung soll der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Der gültige Bebauungsplan Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung, wird automatisch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 für diesen Teilbereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er beinhaltet die Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB.

## **2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen der Ortslage von Anröchte, im Gewerbegebiet Anröchte-West. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 75.700 qm und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 5 Flurstücke 1541, 1543, 1573, 1596, 1865, 1867, 1994, 1997, 1998, 2091, 2194, 2195, 2196, 2197 und tw. 1914 (Straßenfläche).

Die Flächen liegen zur Zeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung, und betreffen das Gebiet westlich der Dieselstraße.

Die Grundstücke sind bebaut und werden gewerblich genutzt.

## **3. Planungsgrundlage**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Anröchte-West-Dieselstraße“ beabsichtigt, das Plangebiet ganzheitlich als „Industriegebiet“ festzusetzen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund - östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist den betroffenen Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Das Anpassungsgebot ist gewahrt.

Die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 bzw. deren 2. Änderung vom 16.05.1985 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **Ziele/Zwecke:**

**Ziel** der Planung ist es, für den gesamten Bereich westlich der Dieselstraße die Nutzungsart „Industriegebiet“ festzulegen, um Nutzungskonflikte zukünftig zu vermeiden.

Nach den zur Zeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung, ist der nördliche Teil als Industriegebiet, groß rd. 49.900 qm, und der südliche Teil als Gewerbegebiet, groß rd. 25.800 qm, ausgewiesen. Die

differenzierte Gliederung wurde erstmals durch den seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Anröchte-West“ festgesetzt und unverändert übernommen. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Flächen noch nicht bebaut und der Bauleitplan stellte eine reine Angebotsplanung dar. Die Aufteilung der Grundstücke und die erste Ansiedlung der Betriebe erfolgte in den darauffolgenden Jahren.

Die gewählte Unterteilung in GI und GE-Gebiet hat zur Folge, dass auf einem Gewerbegrundstück zwei verschiedene Nutzungsarten gelten. Auf diesem Grundstück befindet sich ein expandierendes metallverarbeitendes Unternehmen, das u.a. mit immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen (Betrieb Lichtbogenspritzanlage und Flammsspritzanlage) und teilweise im 3-Schicht-Betrieb arbeitet. Die Firma betreibt eine nach BlmschG genehmigungsbedürftige Anlage nach der aktuellen Abstandsliste 1998 der Abstandsklasse V, Betriebsart Nr. 94 „Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metalloberflächen aus Blei, Zink, Zinn, Nickel, Kobalt mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm- und Lichtbogenspritzen“. Der einzuhaltende Abstand zur Wohnbebauung beträgt 300 m. Die Firma selbst ist der Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 177 „Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl“ zuzuordnen. Das Abstandserfordernis zur Wohnbebauung beträgt hier 200 m.

Der o.g. Betrieb hat sich 1980 an den Standort Anröchte angesiedelt und im Gewerbegebiet Anröchte-West ein bebautes Grundstück erworben. Neben zahlreichen Erweiterungsbauten und Neubauten existieren auf dem Gewerbegrundstück insgesamt 8 Produktionshallen. Die letzte Halle ist im Frühjahr 2007 errichtet worden. Das Unternehmen mit einer Fläche von 23.772 qm entspricht mittlerweile einem Flächenanteil von 31 % des gesamten Plangebietes.

Die o.g. Bauvorhaben führten aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Nutzungsart zu erheblichen Durchsetzungsproblemen. Der Gewerbetreibende plant aufgrund der guten Auftragslage für die Zukunft weitere Investitionen am Standort Anröchte sowie eine zügige Ausdehnung des 3-Schicht-Betriebes auf alle Produktionshallen, so dass Handlungsbedarf seitens der Gemeinde Anröchte geboten ist.

Ein weiteres **Ziel** der Gemeinde Anröchte ist es, die geplanten Baurechte in dem bebauten Siedlungsbereich zügig zu schaffen, um dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet angemessen Rechnung zu tragen. Daher ist es geplant, nach erfolgter Vorprüfung des Einzelfalls das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Ebenfalls **Anlass** für die Festschreibung des Plangebietes als Industriegebiet ist die in der Vergangenheit schleichende Gebietsumwandlung. Der gesamte Bereich westlich der Dieselstraße gleicht aufgrund der vorzufindenden Nutzungsarten zunehmend einem Industriegebiet. Nach dem im § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Grundsatz der Erforderlichkeit ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geboten, die veränderten Nutzungsstrukturen aufzugreifen und letztendlich durch Bebauungsplan eindeutig festzulegen.

#### **Auswirkungen:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Teilbereich westlich der Dieselstraße automatisch außer Kraft.

## **Festsetzungen:**

### **Folgende Festsetzungen sind in dem Bebauungsplan aufgenommen worden:**

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO ausgewiesen.

Das Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Regelzulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung am Beisenweg, die sich im Abstand von rd. 300 m befindet, werden die in einem Industriegebiet zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO weiter eingeschränkt. Die festgesetzte Gliederung gilt einheitlich für das gesamte Plangebiet. Danach sind Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen in dem Plangebiet unzulässig.

Weiterhin sind nach der Abstandsliste (Anhang 1 zum Abstandserlass vom 02.04.1998) Betriebe der Abstandsklasse Nr. I–IV, die einen Schutzabstand von 500 m und mehr fordern, nicht zulässig. Ausnahmen können bei Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Allgemein ausgeschlossen werden zur Wahrung des Gebietscharakters und zum Schutz einer verbrauchernahen Versorgung im Ortskern von Anröchte auch Einzelhandelsbetriebe. Eine Zulassung von Einzelhandelsvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten würde dem für Anröchte erstellten Strukturgutachten vom Büro ISH, Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und –Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf-Benrath, widersprechen und langfristig zur Attraktivitätsminderung im Ortskern von Anröchte führen. Ein Ausnahmeverbehalt wird jedoch festgesetzt für Einzelhandelsbetriebe, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit dem Produkt sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200 m nicht überschritten wird.

Die nach Abs. 3 genannten Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Von der Ausschlussmöglichkeit wird nicht Gebrauch gemacht, da sich bereits im Plangebiet mehrere Betriebsleiterwohnungen befinden.

### **Die nachfolgenden Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung unverändert übernommen.**

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 und die Baumassenzahl auf 9,0 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beläuft sich auf 3.

Die Festsetzung der Obergrenzen sollen eine optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke gewährleisten und entsprechen dem Maß der umliegenden Industriegebietsbebauung.

Die überbaubare Grundfläche beläuft sich bei einer insgesamten Plangebietsgröße von ca. 75.700 qm, abzüglich der Straßenfläche (2 Stichwege), auf 60.560 qm.

▪ Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise mit Abweichungsmöglichkeiten gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. Danach dürfen Gebäude auch über 50 m Länge errichtet werden.

▪ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und grundstücksübergreifend dargestellt. Die Bauflucht zu den öffentlichen Verkehrsflächen gliedert sich wie folgt:

B 55 n – 40 m  
L 808 – 25 m  
Dieselstraße - 10 m  
Stichwege – max. 5 m

Es sind Pflanzgebote auf entsprechenden Flächen festgesetzt worden. Die Baugrenzen wurde nur im Bereich der Dieselstraße (nördlicher Wendehammer Zufahrt PVG) verändert. Der bereits durch Wegeeinziehungsverfahren durch Bekanntmachung vom 13.07.2001 entwidmete Wendehammer soll in Teilen überbaut werden können.

▪ Verkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Straßenflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Dieselstraße einschließlich der zwei Stichwege.

## 5. Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die im Bebauungsplan Nr. 12 A , Teil 1, 3. Änderung ausgewiesene und in der Örtlichkeit vorhandene Dieselstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt weiterhin über zwei westlich davon abzweigende Stichwege. Der Wendehammer des nördlichen Stichweges ist seit dem 13.07.2001 der Öffentlichkeit entwidmet worden und wird zur Zeit als Stellplatzfläche genutzt.

Die oben genannten Erschließungsstraßen sind bereits als endausgebaute Straße vorhanden. Veränderungen am Erschließungskonzept sind nicht geplant und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht möglich. Die Verkehrsflächenfestsetzung ist unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 12a „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung übernommen worden.

## **6. Immissionen**

Das Plangebiet ist ein bebauter Siedlungsbereich innerhalb des Gewerbegebietes Anröchte-West. Durch die heranrückende Industriegebietsnutzung könnte es zu erhöhten Lärmbelastungen im Plangebiet selbst und im naheliegenden Umkreis kommen.

Die Neufestsetzung „Industriegebiet“ erfolgt auf einer Fläche von rd. 25.800 qm und nimmt bezogen auf die vorhandene Industriegebietsnutzung im Plangebiet, rd. 49.900 qm, eine untergeordnete Stellung ein. Es wird sichergestellt, dass die Immissionswerte bzw. geltenden Mischwerte in Gemengelagen nach der TA Lärm/Rechtsprechung und nach anderen relevanten Vorschriften in dem Plangebiet sowie in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und zu der Wohnbebauung am Beisenweg eingehalten werden.

Um die erheblichen Belästigungen, die ein Industriegebiet verursacht, auf ein zulässiges Maß zu reduzieren wird auf den Abstandsflächenerlass von 1998 Bezug genommen. Durch die festgesetzte Nutzungsbeschränkung auf Betriebe der Abstandsklasse V bis VII wird sichergestellt, dass die Werte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm zu den im Abstand von mindestens rd. 300 m östlich gelegenen Wohnbauflächen am Beisenweg nicht überschritten werden.

Der gleichzeitige Ausschluss von Vorhaben, für die nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wirkt unterstützend.

Nach Aussagen der Umweltverwaltung ergibt sich zudem durch die geplante Industriegebietsausweisung keine neue Rechtsituation für die Grundstücke östlich der Dieselstraße. Die Flächen östlich der Dieselstraße liegen nach wie vor in einem Gewerbegebiet. Die dort bisher hinzunehmenden Immissionswerte z.B. für Lärm und Geruch gelten unverändert weiter. Dies bedeutet, dass sich für die dort ansässigen Gewerbetreibenden die Schutzansprüche aufgrund der vorgesehenen Planung nicht nachteilig verändern.

Die Planung stellt jedoch in Bezug auf die im Plangebiet liegenden Grundstücken Dieselstraße 11 und 21 eine veränderte Rechtssituation dar. Auf den bisher ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 12 a „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung) liegt eine nach § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise genehmigte, auf Betriebsleiter beschränkte, Wohnnutzung vor. Durch die Umwandlung der Grundstücke in ein Industriegebiet reduzieren sich nach der TA Lärm die Schutzansprüche entsprechend, so dass die Planung hier gewisse Umweltauswirkungen auf Mensch und Gesundheit verursachen könnte. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden jedoch nicht als erheblich eingeschätzt, da das Grundstück Dieselstraße 11 bereits im Norden und Westen unmittelbar an vorhandene Industriegebietsflächen angrenzt, und für dieses Grundstück in Vergangenheit bereits Mischwerte galten, die über den Grenzwerten der TA Lärm für Gewerbegrundstücke liegen. Wegen der unmittelbar östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebietsnutzung (Bereich östlich der Dieselstraße), deren Schutzansprüche unverändert weiter gelten und wie zuvor oben erwähnt durch die Planung nicht verändert werden, ist in der Praxis keine tatsächliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Anzumerken ist, dass auf dem Grundstück Dieselstraße 21 schon seit längerem keine tatsächliche Wohnnutzung mehr stattfindet.

Die betroffenen Eigentümern sind über die geänderte Rechtslage vor Einleitung des Offenlegungsverfahrens in Kenntnis gesetzt worden.

Die genehmigten Wohnnutzungen im Plangebiet sowie auch die im angrenzenden Gewerbegebiet sind entsprechend der Ausnahmeregelung des § 9 Abs.3 Nr.1 darüber hinaus weiterhin zulässig. Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten setzen ein betriebsbezogenes Wohnen voraus. Die Hauptnutzung ist weiterhin die industrielle Nutzung. Die Möglichkeit der Zulassung von Betriebswohnungen, die primär der Aufrechterhaltung

und der Sicherheit des Betriebes dienen und in Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Stellung einnehmen müssen, führen im Regelfall nicht zu Einschränkungen der Hauptnutzungsart. Die Schutzansprüche der Anwohner in einem Industriegebiet, dass ausschließlich der Unterbringung von mehr oder weniger störenden Gewerbebetrieben dient, sind somit erheblich geringer einzustufen als die der Anwohner eines ausgewiesenen Wohngebietes. Die Unzulässigkeit ist erst erreicht, wenn eine akute Gesundheitsgefährdung vorliegt. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze liegt bei einem Außenpegel von 70 d(B)A tagsüber und 60 d(B)A nachts. Nach der TA Lärm gelten Immissionsrichtwerte in Industriegebieten von 70 d(B)A tagsüber und nachts; in Gewerbegebieten von 65 d(B)A tags und 50 d(B)A nachts.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird abschließend garantiert und ist im Einzelfall durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die bisher genehmigten Nutzungen unterliegen dabei dem Bestandsschutz. Die Nachweispflicht gilt für zukünftig gestellte Bauvorhaben.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Neue Erschließungsmaßnahmen finden nicht statt. Es wird sichergestellt, dass bei zukünftigen Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes Dieselstraße 9, die im nördlichen Stichweg liegenden Leitungen der Versorgungsunternehmen zugänglich bleiben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Lörmecke-Wasserwerk.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Sortierung und Restmüllbehandlung. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Gewerbegebiet Anröchte-West im Trennsystem.

## **8. Umwelt**

Das Plangebiet stellt eine bebaute gewerbliche Siedlungsfläche dar.

Die alleinige Ausdehnung der Industriegebietsnutzung auf den gesamten Bereich westlich der Dieselstraße erhöht nicht den Versiegelungsanteil im Plangebiet. Die Neuüberplanung der bebauten Innenbereichsfläche auf einer tatsächlichen Fläche von rd. 25.800 qm entspricht daher dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und entspricht der Bodenschutzklausel im vollen Umfang.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Überplanung des Gebietes westlich der Dieselstraße stellt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es handelt sich um ein bebautes Siedlungsgebiet, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 A, Teil I, 3. Änderung, seit 1977/1982 bebaubar ist. Die Baurechte bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Wegen des fehlenden „zusätzlichen“ Eingriffs ist ein Ausgleich nach § 1a Abs.



3 BauGB im Rahmen dieses Bauleitplanes nicht erforderlich. Diese Aussage ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Scopingtermins bestätigt worden.

Die Planung entspricht in vollem Umfang dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Nachhaltigkeitsgrundsatz in der Bauleitplanung und gewährleistet eine umweltschonende Bauleitplanung.

Die Pflanzgebotsfestsetzungen entlang der Verkehrsflächen und auf den Gewerbegrundstücken werden unverändert übernommen.

Die Erheblichkeit der mit der Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen wurde im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles näher untersucht werden. Diesbezüglich hat ein Scopingtermin mit den betroffenen Behörden stattgefunden.

## **9. Vorprüfung des Einzelfalles einschließlich der Ergebnisse des Scopingtermines vom 18.06.2007**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 75.700 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 beläuft sich die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf insgesamt 60.560 qm. Die Fläche überschreitet den unteren Schwellenwert von 20.000 qm und liegt unter der Obergrenze von 70.000 qm, so dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles zu klären ist.

Am 18.06.2007 hat ein Scopingtermin für das o. g. Bauleitplanverfahren stattgefunden. Zu diesem Termin sind die wichtigsten Umweltbehörden eingeladen worden, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen ist. Gegenstand der Gesprächsrunde war es, zu klären, ob das Planverfahren erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen ist.

### 1. Merkmale des Bebauungsplanes nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

UVP-pflichtige Vorhaben sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Daher werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Eine Beeinflussung der benachbarten Bebauungspläne liegt nicht vor. Die Schutzansprüche dieser Bebauungspläne bleiben unberührt. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gewerbliche Baufläche aus. Das Entwicklungsgebot ist somit gegeben.

und 1.4

Da das Plangebiet bereits überplant ist und die Baugrenzen sich nur unwesentlich verändert haben, besteht keine Verschlechterung der bisherigen Situation. Der bisherige Eingriff wird jedoch auch nicht nachhaltig verbessert, da das Ausmaß der Nutzung gleichgeblieben ist. Gesundheitliche Erwägungen sind im Bezug auf die Wohnnutzung in der Dieselstraße betrachtet worden

Nach Aussagen von der Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung ergibt sich durch die geplante Industriegebietsausweisung keine neue Rechtssituation für die Grundstücke östlich der Dieselstraße. Die Flächen östlich der Dieselstraße liegen nach wie vor in einem Gewerbegebiet. Die dort bisher hinzunehmenden Immissionswerte z.B. für Lärm und Geruch gelten unverändert weiter. Dies bedeutet, dass sich für die dort ansässigen Gewerbetreibenden die Schutzansprüche aufgrund der vorgesehenen Planung nicht nachteilig verändern.

Eine andere Situation ergibt sich lt. Umweltverwaltung bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken Dieselstraße 11 und 21. Auf den bisher

ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung) liegt eine nach § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise genehmigte, auf Betriebsleiter beschränkte, Wohnnutzung vor. Durch die Umwandlung der Grundstücke in ein Industriegebiet reduzieren sich nach der TA Lärm die Schutzansprüche entsprechend, so dass die Planung hier gewisse Umweltauswirkungen auf Mensch und Gesundheit verursacht. Die tatsächlich zu erwartenden Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch wird nicht als erheblich eingeschätzt, da aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnnutzung die Schutzansprüche des Gewerbegebietes östlich der Dieselstraße den Immissionsgrad für die Wohnnutzung mitprägen werden. Auf dem Grundstück Dieselstraße 21 findet schon seit längerem keine tatsächliche Wohnnutzung mehr statt.

Zudem stellen Betriebsleiterwohnungen eine untergeordnete in Ausnahmefällen zulassungsfähige Nebennutzung in einem Gewerbe- und Industriegebiet dar. Die Gemeinde Anröchte gibt hier der Hauptnutzung den Vorrang und begründet dies mit den öffentlichen Belangen der Standortsicherung eines expandierenden Gewerbebetriebes sowie der Wirtschaftsförderung der Gemeinde Anröchte. Eingriffsmindernd wirkt sich die Tatsache aus, dass in Gemengelagen (hier Nebeneinander Gewerbe und Industrie) für die „alten“ grenzständigen Gewerbegrundstücke Mischwerte gelten, die höher sind als es die TA Lärm für Gewerbegrundstücke vorsieht.

Die Planung wurde vor Einleitung des Offenlegungsverfahrens mit den beiden betroffenen Eigentümern besprochen. Die Eigentümer äußerten im Rahmen der Offenlage keine Bedenken gegen die Planung. Die in dem Vorgespräch bekundeten Befürchtungen eines Eigentümers hinsichtlich der Bestands- und Wertminderung seines Grundstücks konnten in dem Vorgespräch ausgeräumt werden und wurden während der Offenlage nicht mehr vorgetragen.

Die Umweltverwaltung ergänzt, dass eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. PVG nach der aktuellen Abstandsliste 1998 der Abstandsklasse V, Betriebsart Nr. 94 „Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metalloberflächen aus Blei, Zink, Zinn, Nickel, Kobalt mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm- und Lichtbogenspritzen“, besteht. Der einzuhaltende Abstand zur Wohnbebauung beträgt 300 m. Die Firma selbst ist der Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 177 „Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl“ zuzuordnen. Das Abstandserfordernis beträgt hier 200 m.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung am Beisenweg beläuft sich auf rd. mindestens 300 m. Durch die Bezugnahme auf den Abstandserlass, den Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben und die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm wird der Einhaltung des Lärmschutzbelanges ausreichend Rechnung getragen.

- 1.5 Durch den Ausschluss der UVP-pflichtigen Vorhaben hat der Bebauungsplan keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete  
2.1 bis 2.6.9

Durch den Bebauungsplan werden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte oder Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet stellt einen bebauten Siedlungsbereich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Anröchte-West dar. Im Norden wird der Planbereich durch die L 808 und im Westen durch die B 55 n begrenzt. Östlich davon liegen ausgewiesene Gewerbegebietsflächen. Durch die Umwandlung der Nutzungsart Gewerbegebiet in Industriegebiet auf einer tatsächlichen Fläche von rd. 25.800 qm werden umweltschützende Pläne/Programme (Landschaftsplan u.ä.) nicht berührt.

Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich westlich des Plangebietes. Die Planung führt nicht zu einer zunehmenden Heranrückung an das Europäische Schutzgebiet. Die bestehende westliche Plangebietsgrenze wird übernommen. Eine Neuüberplanung von Außenbereichsflächen findet nicht statt. Die Schutzziele des Vogelschutzgebietes werden damit nicht tangiert. Das Plangebiet ist im Rahmen des erarbeiteten Vertragsnaturschutzkonzeptes als gewerbliche Siedlungsfläche berücksichtigt worden.

Weitere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete sowie sonstige besonders zu schützende Bereiche im Sinne der Anlage 2 zum BauGB (Nr. 2.6) sind ebenfalls nicht berührt.

Daher erübrigt sich die Untersuchung der Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; die Risiken für die Umwelt einschl. der menschlichen Gesundheit; den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung der Umweltqualitätsnorm und Grenzwerte.

Die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Wasserbehörde äußerten im Rahmen des Scopingtermine keine Bedenken. Nach Aussagen der Unteren Landschaftsbehörde stellt die Planung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist damit auch nicht kompensationspflichtig nach § 1a Abs. 3 BauGB.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bildstock. Das Baudenkmal wird von der Planung in seiner Existenz 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-

0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

## **11. Bodenschutz**

Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten.

### **Folgendes ist zu beachten:**

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind Vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
4. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
5. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen finden Sie im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH, Herr Ruthe, Tel.: 02921-353102.
6. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

## **12. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse findet nicht statt.

## **13. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Anröchte keine Kosten.

## **14. Verfahren**

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Anröchte-West - Dieselstraße“ soll eine Umnutzung einer bisher bebauten, gewerblich genutzte Siedlungsfläche erfolgen. Die Flächen sollen als Industriegebiet festgesetzt werden. Die Umnutzung eines Siedlungsbereiches stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, so dass es sich im folgenden um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt. Ziel der Planung ist es, die Erhaltung und Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in dem Bereich.

Die neu zu überplanenden Flächen befinden sich im Gewerbegebiet Anröchte und liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 A „Gewerbegebiet Anröchte-West“, Teil I, 3. Änderung.

Das Plangebiet erstreckt sich auf den gesamten Bereich westlich der Dieselstraße und hat eine Gesamtgröße von rd. 75.700 qm. Die tatsächlich umzuwandelnde Fläche beläuft sich auf 25.800 qm. Aufgrund des engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs ist auch der nördliche Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden (Kumulationswirkung). Das Gewerbegebiet östlich der Dieselstraße entfaltet keinerlei sachliche Bindungswirkung auf das Plangebiet. Eine räumliche Trennung stellt zudem die Dieselstraße dar.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 beläuft sich die Grundfläche auf 60.560 qm. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, sind in dem Plangebiet nicht zulässig. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter sind bisher nicht bekannt.

Aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung im Einzelfall einschließlich der Ergebnisse des Scopingtermines wird für den Bebauungsplan das „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB angewandt.

Das anschließende Offenlegungsverfahren ist in der Zeit vom 03.07. bis 06.08.2007 durchgeführt worden. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken berührten nicht die Grundzüge der Planung. Der Rat der Gemeinde Anröchte hat am 28.08.2007 die erforderlichen Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung ist daraufhin entsprechend ergänzt worden.

Anröchte, im September 2007

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister

I.A.

gez. Kramme

Kramme