



Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Berger Straße/Pohlgartenstraße“, Teil I, Anröchte

Vorbemerkung

Die Gemeinde Anröchte plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Berger Straße/Pohlgartenstraße“. Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der §§ 1 – 4b und 8 – 10 BauGB erstellt und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Das Änderungsverfahren wird aufgrund des Ratsbeschlusses vom 05.03.2002 in 2 getrennten Verfahrensabschnitten (Teil I und II) vollzogen.

Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das gesamte Gebiet der 1. Änderung in einer Größe von 0,39 ha (Teile I und II) befindet sich im Osten von Anröchte, nördlich der L 747 Berger Straße. Der seit dem 27.04.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 weist die Grundstücke als Gewerbebegebietsflächen aus.

Der Geltungsbereich des Teilabschnittes I, der Gegenstand dieses Verfahrens ist, hat eine Größe von 0,23 ha und erstreckt sich auf den westlichen Teil des Bebauungsplangebietes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“ einschließlich der Siemensstraße. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 10 Flurstücke 434, 481, 527, 528 sowie Flur 11 Flurstücke 451 und 482.

Die Flächen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend bebaut.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“, Teil I, wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Genehmigungsverfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde entfällt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 Berger Straße/Pohlgartenstraße an die zur Zeit gültige Baunutzungsverordnung. Für den Bebauungsplan gilt bislang die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die vorgezogene Bürgerbeteiligung führten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zu einer Verfahrensspaltung. Der Teil I verfolgt ausschließlich die v.g. Ziele und ist zeitnah umsetzen, um weitere Fehlentwicklungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden. Im Teil II, der bislang nur für gewerbliche Zwecke genutzt wird, ist zusätzlich eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Osten zur Sicherung der Existenz eines dort ansässigen Betriebes geplant. Wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen sollen die Planungsabsichten getrennt in 2 Abschnitten umgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass für den überarbeiteten Teil I unverzüglich das Offenlegungsverfahren eingeleitet werden.

Das Plangebiet Teil I ist als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Gewerbegebietsflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von produzierendem Gewerbe. Hierzu zählen nach der damaligen Baunutzungsverordnung alle Einzelhandelsbetriebe, unabhängig von der Größenordnung.

Die zum 01.01.1969 novellierte Baunutzungsverordnung unterscheidet erstmalig zwischen großflächigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Großflächigkeit beginnt, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Nach der Vermutungsregel des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit unabhängig von regionalen und örtlichen Verhältnissen ab 700 bis 800 qm Verkaufsfläche.

Die überarbeitete Baunutzungsverordnung schließt grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten aus und eröffnet gleichzeitig der Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, ein generelles Einzelhandelsverbot festzusetzen, um die Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren. Hintergrund dieser Neuregelung ist es, den Einzelhandel zu zentralisieren, um die Innenstädte und Ortszentren zu beleben. Das Ziel der sozialen Integration findet auch seinen Niederschlag im Einzelhandelserlass für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20.06.1996. Der Erlass beinhaltet die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht auf der Ebene des Zentrums. Dieses gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Aufgrund der bislang herrschenden Rechtslage (Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962) sind zwischenzeitlich im Plangebiet (Teil I) zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt worden. Es handelt sich dabei um einen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt. Durch die vorgenannten Märkte ist ein neuer Mikrostandort am Ortsrand von Anröchte entstanden. Die generelle Zulassung von weiteren Einzelhandelsbetrieben würde den Zielen des erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes zur Zentrumsentwicklung in Anröchte widersprechen. In dem Gutachten wird die Ortsmitte von Anröchte definiert und empfohlen, die Ansiedlung künftiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieses Bereiches vorzunehmen. Das Gewerbegebiet Berger Straße/Pohlgartenstraße liegt außerhalb der deklarierten Ortsmitte. Das im April 2001 beschlossene Strukturgutachten wurde vom Büro ISH, Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf-Benrath, erstellt und soll langfristig zur Attraktivitätssteigerung im Ortskern von Anröchte beitragen.

Zur Vermeidung von weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Bestandsschutz genießen, ist folgende Planung erarbeitet worden:

können, in Abhängigkeit von der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung, um eine Defizitversorgung zum Wohle der Bevölkerung zu vermeiden. Dabei wird das primäre Ziel, die zentral orientierte Einzelhandelsentwicklung in Anröchte zu steigern und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorrangig in die Ortsmitte zu verlagern, aufrecht erhalten.

Die Beschränkung auf 600 qm Verkaufsfläche orientiert sich an der Größe des gebildeten Mikrostandortes und der bereits vorhandenen 2 Einzelhandelsbetriebe. Unter Berücksichtigung der Einwohner und der Nachfragestruktur im Gemeindegebiet reicht eine Verkaufsfläche von 600 qm sowohl für zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe aus.

Der **Planabschnitt III (GE III)** ist Gegenstand des Änderungsverfahrens Teil II und berücksichtigt die Erweiterungsabsichten eines dort ansässigen Betriebes.

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der Stein- und Berger Straße ein 35 m breiter Gewerbebereich nur für nicht wesentlich störende Anlagen ausgewiesen worden. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bleibt unverändert erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Grundflächenzahl beläuft sich auf 0,8 und die Geschossflächenzahl als Höchstmaß auf 1,6. Zulässig ist eine max. 3-geschossige Bebauung in dem Gebiet.

Gestaltungsvorschriften

Die bisher geltenden Gestaltungsvorschriften werden übernommen. Festgesetzt ist eine Dachneigung von 0 – 35°.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 747/Berger Straße und die vorhandene Siemensstraße erschlossen.

Immissionen

Die immissionsrechtliche Situation wird durch die gemeindlichen Planungsabsichten nicht nachteilig berührt.

Die getroffene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bleibt erhalten. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist der südliche Teilbereich der überbaubaren Grundstücksflächen, in einer Breite von 35 m, auf nicht wesentlich störende Anlagen beschränkt.

Nörd- und östlich des Plangebiets befinden sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Erweiterungsflächen für Abgrabungen. Aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände für Sprengungen können diese nicht in vollem Umfang ausgebeutet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berger Straße/Pohlgartenstraße, Teil I und II, genießt hier Bestandsschutz. Seitens des Staatlichen Amtes für Arbeitsschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unverändert als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Hierzu zählen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes ist für die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Sonderregelung getroffen worden. Der Geltungsbereich wird in die Planabschnitte GE I und GE II gegliedert. Die Einteilung dient der Absicherung bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe und regelt gleichzeitig die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die die Kriterien der Großflächigkeit nicht erfüllen und damit gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind.

Der **Planabschnitt I (GE I)** beinhaltet die Grundstücke Flurstücke 527 und 528. Auf den Flächen befindet sich ein Lebensmittelmarkt und ein Betriebsleiterwohnhaus. Im GE I wird die Festsetzung aufgenommen, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Aus Bestandschutzgründen wird der vorhandene Verbrauchermarkt an dem Standort ausnahmsweise für zulässig erklärt. Die Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 750 qm lässt eine geringfügige Erweiterung zu und dient der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit.

Der **Planabschnitt II (GE II)** beinhaltet das Flurstück 434. Die Fläche ist mit mehreren Lagerhallen bebaut. Eine Lagerhalle ist bereits als Getränkemarkt umgenutzt worden. Im GE II werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls für unzulässig erklärt. Aus Bestandschutzgründen wird der vorhandene Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 qm für zulässig erklärt. Ausnahmsweise kann auf dem Grundstück ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer **max. Verkaufsfläche von 600 qm** zugelassen werden.

Die Festsetzung wird trotz anderweitiger Sichtweise der IHK (Stellungnahme in den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB) aufrechterhalten. Durch die ausnahmsweise Zulassung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes wird dem entstandenen Mikrostandort Rechnung getragen. Die Nähe zu der mittels Gutachten deklarierten Ortsmitte, in der sich zukünftig die Einzelhandelsentwicklung vollziehen soll, und die unmittelbare angrenzende Wohnbebauung an der Berger Straße und Pohlgartenstraße rechtfertigen es, den bereits entwickelten Mikrostandort zu erhalten und ggf. geringfügig zu erweitern, um langfristig eine funktionale Einheit zu erzielen und zugleich die Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe zu sichern. Die max. Zulassung von 3 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von rd. 0,2 ha wird unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes (0,23 ha) bzw. der Größe des gesamten Änderungsgebietes (0,39 ha) für vertretbar gehalten. Der festgeschriebene Standort, der eine weitergehende Vermischung verhindert, wirkt dabei unterstützend. Die Beschränkung auf einen Betrieb ist somit kompatibel mit dem existierenden Strukturgutachten und würde zu keiner Fehlentwicklung führen. Der Planung liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Herrn Dr. Danneberg zugrunde.

Durch das gewählte Instrument der Ausnahmeregelung kann die Ansiedlung im Einzelfall gesteuert werden und behält sich die Gemeinde ausdrücklich vor, die Entwicklung des Mikrostandortes auf die Entwicklung der Ortsmitte abzustimmen. Die fehlende Sortimentsdifferenzierung ermöglicht es zudem, eine bedarfsgerechte Auswahl treffen zu

Denkmalschutz

Im Nahbereich befinden sich keine Denkmäler, so dass die Belange nicht berührt werden.

Bodenschutz/Altlasten

Nach dem gemeindlichen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte. Sofern bei Erdabfällen 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.

Sofern Erdarbeiten anfallen, verbleibt der abgetragene Mutterboden im Baugebiet und wird für die Anlegung von 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 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird hingewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Anröchte. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teil I, entstehen der Gemeinde Anröchte keine Kosten.

Hinweise zur Abwägung

Die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB sind abgeschlossen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Planungs- und Umweltausschusses (19.02./28.05.2002) und des Rates (05.03./02.07.2002) wird verwiesen.

Überarbeitung!

Anröchte, 08. Juli 2002

Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister
I.A.



Kramme

Umweltschutz

Das Plangebiet wird seit 1971 als gewerbliche Baufläche genutzt. Es ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan dem Innenbereich zugewiesen worden.

Der Geltungsbereich wird durch das Änderungsverfahren nicht verändert. Die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Die Planungsabsichten stellen daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Eingriffsbilanzierung erübrigt sich damit.

Im Plan ist der Hinweis aufgenommen worden, soweit es technisch möglich ist, Flachdächer und Dachflächen von Werkhallen sowie ungegliederte geschlossene Wandflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Weiterhin sollen Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt und ebenfalls durchgrünt werden. Es handelt sich bei den Festsetzungen um Empfehlungen, da das Plangebiet im wesentlichen bebaut ist. Bei Neuanpflanzungen werden die Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen (Erdgasdruckleitung Siemensstraße) berücksichtigt.

Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung und Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben ergeben sich keinen unmittelbaren bzw. mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die definierten Schutzgüter. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die im Zuge baurechtlicher Genehmigungen festgelegten Eingrünungsaufgaben für das Flurstück 434 werden nicht tangiert. Die Umsetzung erfolgt auf der Ebene des Einzelaktes. Auf eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes zählt nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3b Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Die Planungsabsichten stellen keine Erweiterung in den bisherigen Außenbereich dar, so dass die Voraussetzungen der Nr. 18.5 und 18.7 der Anlage 1 zum UVPG nicht erfüllt sind. Es handelt sich hierbei um eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zu bewerten sind. Der maßgebliche Prüfwert für eine Einzelfallvorprüfung beläuft sich auf 20.000 qm Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Das Plangebiet selbst hat lediglich eine Gesamtgröße von rd. 0,23 ha, so dass der Schwellenwert nicht erreicht wird und eine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die Kläranlage Anröchte.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telefon wird durch die vorhandenen Versorgungsträger sichergestellt. Die Erdgasdruckleitungen der RWE befinden sich im Straßenraum. Bauliche Veränderungen sind in diesen Bereichen nicht geplant.

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