

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Berger Straße/Pohlgartenstraße“, Teil II, 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 vollzieht sich aufgrund des Ratsbeschlusses vom 05.03.2002 in 2 getrennten Verfahrensabschnitten (Teil I und II).

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 II, der Gegenstand dieses Verfahrens ist, hat eine Größe von 0,20 ha und erstreckt sich auf den östlichen Teil des Bebauungsplangebietes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“, östlich der Siemensstraße. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 10 Flurstücke 333, 335, 526, 538, 539.

Die Flurstücke 335 und 526, groß 1,58 ha, werden von einem Betrieb gewerblich genutzt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Flurstücke 538 und 539 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flurstücke 538, 539 sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und sollen im Wege des Änderungsverfahrens in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

Die Grundstücke grenzen in einer Breite von rd. 27 m unmittelbar östlich an das Bebauungsplangebiet „Berger Straße/Pohlgartenstraße“. Die Größe der beiden Flächen beläuft sich auf 4.327 qm. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg als höhere Verwaltungsbehörde bleibt durch die Aufnahme der Grundstücke in das Plangebiet das Entwicklungsgebot gewahrt, so dass keine gesonderte Flächennutzungsplanänderung durchzuführen ist. Die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“, Teil II, wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Genehmigungsverfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde entfällt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ein Ziel des Änderungsverfahrens für den Teil II 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. Ein weiteres Ziel ist die geplante geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Osten.

Das durch Ratsbeschluss vom 06.11.2001 eingeleitete Änderungsverfahren bezog sich ausschließlich auf die Anpassung des Bebauungsplanes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“ an heute geltendes Recht. Der in dem Gewerbegebiet ansässige Betrieb beantragte in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 538 und 539, dem im Abwägungsverfahren stattgegeben wurde. Die erweiterte Zielrichtung führt zu einer Verfahrensspaltung. Der Teil I verfolgt ausschließlich die ursprünglichen Ziele und ist zeitnah umsetzen, um weitere Fehlentwicklungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden. Die beantragte Erweiterung ist dagegen Gegenstand des Teiles II. Dies hat zur Folge, dass für den Teil II die bisherigen Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen und vorgezogene Bürgerbeteiligung) zu wiederholen sind.

Ziel 1

„Anpassung an die zur Zeit gültige Baunutzungsverordnung zur Reglementierung der Einzelhandelsentwicklung“

Das Plangebiet Teil II ist mit Ausnahme der Erweiterungsflächen 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 langfristige zur Attraktivitätssteigerung im Ortskern von Anröchte beitragen.

Zur Vermeidung von weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen ist folgende Planung erarbeitet worden:

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 der ursprüngliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berger Straße/Pohlgartenstraße“ in die Planabschnitte GE I, GE II und GE III gegliedert. An dieser Einteilung wird auch nach der Verfahrensspaltung festgehalten.

Der Planabschnitt GE III ist Gegenstand des Änderungsverfahrens Teil II. Die GE I -/ GE II – Gebiete werden vom Teil I erfasst. Das GE III wird ausschließlich gewerblich genutzt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird in diesem Abschnitt daher ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der 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. Die überbaubare Grundstücksfläche erhöht sich um rd. 3.460 qm.

Gestaltungsvorschriften

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

Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der L 747/Berger Straße, im Abschnitt 34 an der freien Strecke der Landstraße. Die Erschließung des Gebietes einschließlich der Erweiterungsflächen erfolgt ausschließlich über die vorhandene Siemensstraße, die in ca. Station 0,540 an die L 747 angebunden ist. Der Bereich entlang der freien Strecke der L 747 wird als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß PlanzV90 festgesetzt.

Die Errichtung von weiteren Verkehrsanlagen bzw. die Installation von Beleuchtungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Ziel 2 **Erweiterung der gewerblichen Bauflächen**

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb beabsichtigt zur langfristigen Existenzsicherung seines Betriebes, die Flurstücke 538 und 539 gewerblich zu nutzen. Der expandierende Gewerbebetrieb verfügt derzeit über ein Betriebsgelände von 1,58 ha. Aufgrund der regen Bautätigkeit in den letzten Jahren sind die Baumöglichkeiten voll ausgeschöpft worden. Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich zur Zeit 2 Produktionshallen, 2 Lagerhallen und ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Nutzfläche von 700 qm. Im südlichen Teil ist eine Betriebsleiterwohnung. Weitere Freiflächen stehen im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zur Verfügung. Der Antragsteller legt dar, dass wegen der guten Auftragslage umgehend zusätzliche Flächen für die Erweiterung seines Betriebes benötigt werden. Die Flurstücke, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzen, hat der Inhaber bereits erworben. Es ist daher geplant, die Flurstücke 538 und 539 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, um die Expansionsabsichten zu unterstützen und die Wettbewerbsfähigkeit zu fördern.

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens hat der Antragsteller den Wunsch geäußert, die Baugrenze um 3 m nach Osten hin zu verschieben. Dem Antrag ist stattgegeben worden, um wegen des schmalen Grundstückszuschnitts eine optimalere Nutzung der Fläche zu erzielen. Eine Vergrößerung des Plangebietes erfolgte nicht. Die neu gesetzte östliche Baugrenze liegt noch in einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze.

Immissionen

Die immissionsrechtliche Situation wird durch die gemeindlichen Planungsabsichten nicht nachteilig berührt. Die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in einer Breite von 27 m in den Außenbereich hinein wirkt sich nicht nachteilig auf die süd-westlich gelegene Wohnbebauung aus. Die bisherigen Abstände zwischen Wohn- und Gewerbegebiet werden nicht unterschritten.

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. Die Festsetzung wird auf die Erweiterungsflächen entsprechend ausgedehnt.

Nördl- und östlich des Plangebiets befinden sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Erweiterungsflächen für Abgrabungen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten verkleinert den Abstand zwischen Gewerbe und Abgrabung. Das Amt für Arbeitsschutz hat im Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung darauf hingewiesen, dass aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände für Sprengungen die dargestellten Abgrabungsflächen nicht in vollem Umfang ausgebeutet werden können. Nach deren Aussagen genießt der Bebauungsplan „Berger Straße/Pohlgartenstraße“ Bestandsschutz. Die Aussage des Amtes für Arbeitsschutz wurde für den Teil II aufrecht erhalten. Der Träger des öffentlichen Belangs teilte in einer weiteren Stellungnahme mit, dass die geringfügige Erweiterung die Sachlage nicht wesentlich verändern und keine unverhältnismäßigen Benachteiligungen hervorrufen würde.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke der L 747 wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches werden keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen. Über die Zulässigkeit ist unter Berücksichtigung des Einzelfalles im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Ebenfalls ist die Prüfung der Emissionsauswirkungen auf die L 747 Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Einhaltung der Vorschriften ist im Einzelfall von der

zuständigen Behörde zu untersuchen. Eine gesonderte textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht aufgenommen.

Umweltschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird seit 1971 als gewerbliche Baufläche genutzt und ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan dem Innenbereich zugewiesen worden.

Die Grundstücke Flurstücke 538 und 539, groß 4.327 qm, befinden sich im Außenbereich und sind im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie grenzen im Westen unmittelbar an das Bebauungsplangebiet und im Osten an ein ehemaliges Steinbruchgelände. Im Liegenschaftskataster sind sie aufgrund der Lage bereits als potentielle Gewerbeflächen enthalten. Eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung findet auf diesen Grundstücken nicht statt. Die Umwandlung würde daher nur die faktischen Verhältnisse rechtmäßig absichern und eine entsprechende gewerbliche Nutzung zulassen.

Das Plangebiet liegt nach der abgestimmten Karte zum Freiraumschutzkonzept Hellwegbörde außerhalb des Lebensraumes der Wiesenweihe und damit im sogenannten „Anröchter Loch“. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung entfällt.

Die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten auch für die Erweiterungsflächen. Die Flächen sind überwiegend bebaut.

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.

Die Planungsabsichten stellen daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Naturbelassene und landschaftsprägende Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Eine Eingriffsbilanzierung und der Abwägungsprozess im Sinne der §§ 1 und 1a erübrigen sich.

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes ausreichend Rechnung. Es ergeben sich des weiteren keinen unmittelbaren bzw. mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die definierten Schutzgüter. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teil II, zählt nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3b Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Die Planungsabsichten stellen lediglich eine geringfügige 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. Der maßgebliche Prüfwert für eine Einzelfallvorprüfung beläuft sich auf eine Grundflächenzahl von 20.000 qm gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Das Plangebiet selbst hat eine Gesamtgröße von rd. 0,20 ha. Auch bei einer kumulierten Betrachtungsweise (Gesamtgröße 0,39 ha) wird der Schwellenwert für eine Einzelfallprüfung nicht erreicht.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die Kläranlage Anröchte. Die Entwässerungseinrichtungen der L 747 werden nicht negativ beeinträchtigt. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telefon wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Die vorhandenen Erdgasdruckleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum (Siemensstraße/L 747). Die Erweiterungsflächen sollen an diese angeschlossen werden. Die bei Neuanpflanzungen im Nahbereich der Versorgungsanlagen einzuhaltenen Mindestabstände werden berücksichtigt. Evtl. bauliche Veränderungen werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

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

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.

Die Erweiterungsflächen (Flurstücke 538, 539) sind auf Wunsch des Eigentümers in das Planverfahren aufgenommen worden.

Kosten

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

Hinweise zur Abwägung


Die Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Auf die Beratungsergebnisse und Abwägungsbeschlüsse des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.05.2002 bzw. 17.09.2002 und des Rates vom 02.07.2002 bzw. 05.11.2002 wird verwiesen.

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat am **05.11.2002** den Satzungsbeschluss gefasst.

Überarbeitung!

Anröchte, 06. November 2002

Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister
I.A.


Kramme