

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 15
"Gewerbegebiet nördlich des
Völlinghauser Weges"
in Erwitte

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 9,2 ha groß und liegt im Südwesten Erwittes westlich der Bundesstraße 55. Es umfaßt die Parzellen 25 und 26 tlw., 28, 29, 30, 137, 153, 156, 173, 175, 274, 275 und 276 und teilweise die Parzellen 24 in der Flur 15 der Gemarkung Erwitte.

Das Plangebiet wird im Norden vom Galgenweg, im Osten von den Parzellen 275 und 377 sowie von der Steinstraße, im Süden vom Völlinghauser Weg und der angedachten Trassierung der B 1n, im Westen vom westlichen Teil der Parzelle 24 begrenzt.

2. Bestehende Verhältnisse

Auf mehreren Grundstücken im Plangebiet sind ein Gewerbebetrieb mit aufstehenden Gebäuden, öffentlichen Grünflächen und ein Sportplatz vorhanden. Das übrige Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Eine 110 kV-Leitung durchschneidet das südliche Plangebiet in Südost-Nordwest-Richtung.

3. Ursachen der Planung

Der vorhandene Gewerbebetrieb expandiert stark und muß sich daher unbedingt baulich erweitern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den entsprechenden Festsetzungen sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen und die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die geplante Trasse der südlichen Umgehung Erwitte - B 1n - berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der übrige Bereich, der lang- und mittelfristig für die Erweiterung des Gewerbebetriebes benötigt wird, ist noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierfür wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, wobei auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch eine entsprechende Darstellung gewürdigt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan wird ein gegliedertes Gewerbegebiet und ein gegliedertes Industriegebiet mit zwei- und viergeschossiger (Höchstgrenze) und abweichender (a) Bauweise bzw. einer Baumassenzahl von 9,0 und einer First-

höhe von max. 11,0 m festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in offener Bauweise mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten, können jedoch auch länger als 50,00 m werden. Als weitere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist sowohl im GI-Gebiet wie auch im GE-Gebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angegeben. Die zweigeschossige Bauweise wird gewählt, um das Landschaftsbild nicht durch zu hohe Gebäude zu beeinträchtigen. Das gilt auch für die Festlegung der Firsthöhe im GI 1-Gebiet. Für untergeordnete technische Bauteile eines Gebäudes wie z. B. für Lüftungs-, Heizungs- und Reinigungsanlagen kann jedoch ausnahmsweise die Firsthöhe überschritten werden.

Die Festsetzung eines GE 3-Gebietes, in der Lage zwischen den GE 2-Gebieten, erfolgte aus Gründen der Bestandsabsicherung der sich dort befindlichen Schmelzanlage. Diese vorhandene Anlage nach Nr. 95 der Abstandklasse V der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Schmelzanlagen für Nichteigenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteigenmetalle) wird mit der Obergrenze von 100.000 Tonnen jährlicher Leistung beschränkt. Bei wesentlichen Änderungen der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebs einer solchen Anlage, ist unter Berücksichtigung des § 15 (2) BImSchG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz durchzuführen.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein vorhandener Sportplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche werden die Parzellen 173 - 175 und 274 festgesetzt. Mit der schon vorhandenen und noch zu ergänzenden Bepflanzung soll das Gewerbegebiet optisch zum östlich angrenzenden Wohngebiet abgeschirmt werden.

Das Plangebiet muß gut und wirkungsvoll mit standortgerechten Gehölzen begrünt und in die freie Landschaft eingebunden werden. Dazu wird am West- und Nordrand des Gebietes eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und die Art und Menge der Bäume und Sträucher angegeben, die hier zu pflanzen sind.

Diese Anpflanzungen sollen auch als landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen, die wegen der weiteren Versiegelung von Flächen im Plangebiet getroffen werden.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird bis auf den Sportplatz, der an dem Galgenweg angebunden ist, vom Völlinghauser Weg erschlossen. Um eine Erschließung zur Steinstraße zu verhindern, wird für den Teil, der an das Gewerbegebiet angrenzt, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zum Galgenweg wird das GI-Gebiet durch einen 25 m breiten, durchgehenden Pflanzstreifen getrennt, so daß auch zu dieser Straße keine Ein- und Ausfahrt gegeben ist. Es ist lediglich vorgesehen, unmittelbar westlich der Sportplatzanlage eine Feuerwehrezufahrt anzulegen.

7. Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 und GE 3) und des Industriegebietes (GI 1) soll sichergestellt werden, daß hier nur Gewerbebetriebe der in diesem Bereich zulässigen Abstandsklasse errichtet werden können.

Nach dem "Baustein 8" des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehrs NW, der Anwendungsbeispiele und Arbeitshilfen zum Planungs-erlaß Nordrhein-Westfalen enthält, erfolgt die og. Gliederung nach dem Instrument Nr. 5, Seite 74 nach dem Abstandserfordernis als Negativformulierung, d. h., daß Betriebe, die den nächsthöheren Abstand erfordern und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad in diesem Bereich nicht zugelassen sind. Dazu wird erläutert, daß eine Positivformulierung die Gefahr beinhaltet, daß unbeabsichtigt nicht genannte Nutzungen nicht zulässig sind, obwohl die aufgrund ihres Störungsgrades in dem Baugebiet zugelassen werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen können nach Instrument Nr. 6, Seite 74 jedoch ausnahmsweise in jedem der gegliederten Bereiche auch Betriebe des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind. Die Gliederung erfolgt dann nach Eigenschaften, d. h. gleiches Abstandserfordernis bei Abweichung von der Abstandsklasse.

8. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Netz der Lörmecker Wasserwerke.

Es wird gewährleistet, daß eine Löschwasserversorgung von mind. 2.000 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt ist. Die restlichen 1.200 l/min. muß der Gewerbebetrieb bereitstellen.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluß an die städtische Kanalisation.

9. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung wird durch das vorhandene Strom- und Gasnetz der VEW und Telefonnetz sichergestellt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

12. Bürgerbeteiligung

Zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Zeit vom 18.11.1991 bis einschließlich 12.12.1991 bei der Verwaltung öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 07.11.1991 in der Tageszeitung hingewiesen.