

## B E G R Ü N D U N G

### zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Nord" der Stadt Erwitte im Ortsteil Erwitte

Oktober 1994

#### 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Erwitte, westlich der B 55 und östlich des Glasebachs. Es hat eine Größe von ca. 11,48 ha. Die Grenzen des Änderungsbereichs, der östlich des Weges mit den Flurstücksnummern 502, 61 und 63 liegt, ist identisch mit den Grenzen des og. Bebauungsplans, während die südliche Grenze des Erweiterungsbereichs entlang der Wegeparzelle 506 vom Glasebach im Westen ca. 140 m nach Osten verläuft, dann ca. 100 m nach Norden verspringt und dann wieder ca. 140 m nach Osten bis zu einem Weg geht. Im Westen entlang des Glasebachs und im Norden zwischen den Flurstücken 54 und 71 liegen die anderen Grenzen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

#### 2. Bestehende Verhältnisse

Für den östlichen Teil, den Änderungsbereich, besteht der og. rechtskräftige Bebauungsplan, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Die westliche Erweiterungsfläche bis zum Glasebach wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

#### 3. Ursachen der Planung

Gewerbeansiedlungen sollten möglichst dort entstehen, wo bereits vorhandene Erschließungssysteme genutzt und ähnliche Strukturen erweitert werden können sowie möglichst wenig Konflikte zu Einschränkungen führen. Das "Gewerbegebiet Nord" der Stadt Erwitte bietet hierfür die idealen Voraussetzungen.

Die Nachfrage, speziell eines Möbelunternehmens, nach geeigneten Flächen veranlaßte die Stadt Erwitte, die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen an einer ausgebauten Erschließungsstraße, in gewerbliche- und Sonderbauflächen zu ändern, um damit konzentriert den Gewerbestandort zwischen Erwitte und Lippstadt zu stärken.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist die Änderungs- und Erweiterungsfläche als Flächen für die Landwirtschaft aus. Mit der 24.



Anderung des Flächennutzungsplans sollen parallel zum Bebauungsplanverfahren die og. Flächen in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, Flächen für die Entwicklung der Landschaft sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses umgewidmet werden, was durch Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg den landesplanerischen Zielen entspricht.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das gesamte og. Plangebiet wird in verschiedenartige Nutzungsbereiche unterteilt: so soll ein großes gegliedertes Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung, lt. Abstandsliste, neben einem sonstigen Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe der Möbelbranche mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4000 qm entstehen. Innerhalb dieser Verkaufsfläche wird das Warensortiment und der Anteil am Gesamtsortiment festgesetzt, damit für die ortskerngebundenen Einzelhandelsgeschäfte in Erwitte und der Nachbarschaft Lippstadt keine überproportionalen Kaufkraftverluste auftreten.

Für beide Gebiete wurden großzügige überbaubare Flächen ausgewiesen, in denen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine Baumassenzahl von 10,0 erreicht werden darf, damit entsprechende Großbetriebe sich in diesem Plangebiet ansiedeln können. Weitere Einschränkungen zum Bauvolumen sind nicht vorgesehen, da die zulässigen Betriebe der Abstandsliste in diesem Bereich sich maximal entfalten sollen.

Eine optische und versiegelungstechnische Korrektur erfolgt jedoch über die Gestaltungsfestsetzungen, die Auflagen für die Oberflächenversickerung des Regenwassers und die Fassadenbegrünung beinhalten. Beide bebaubaren Gebiete werden durch verschiedenartige Grünbereiche eingefaßt. So soll im Osten an der B 55 ein punktueller größerer Grünbereich angelegt werden, der bei entsprechender zukünftiger Ergänzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 55, eine Verbindung zum Grüngürtel Bad Westernkottens schafft. Im Norden und Süden sollen die überbaubaren Flächen durch Grünstreifen in 10 m/ bzw. 5 m Breite eingerahmt werden, wobei das südliche Abstandsgrün als Pflanzfläche nur für Bäume und Bodendecker, der Erschließungsstraße "Overhagener Weg" einen alleeartigen Charakter geben soll. Die große westliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bleibt dem Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes vorbehalten und wird in einem gesonderten Abschnitt dieser Begründung behandelt. Innerhalb dieser letztgenannten Fläche wird eine Regenrückhaltebecken ausgewiesen, das naturnah angelegt werden soll, d.h. schwach geneigte Ränder mit organischem Verlauf, so daß sich diese künstliche Anlage biotopähnlich entwickeln kann.

### Flächenbilanz

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	ca. 23.425 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen	ca. 14.134 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt	ca. 840 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Bachlauf)	ca. 612 m <sup>2</sup>



Verkehrfläche (Wege)	ca. 2.088 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche	ca. 8.440 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche (incl. Versorgungsfläche)	ca. 65.282 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt	ca. 114.821 m <sup>2</sup>
	= 11,48 ha

#### 6. Erschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Straße "Overhagener Weg" erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bestehende Wirtschaftswege bleiben erhalten und dienen der Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes rund um Erwitte.

#### 7. Immissionsschutz

Immissionen wurden durch Ausweisung und Einschränkung der Nutzungsarten, lt. Abstandsliste, berücksichtigt.

#### 8. Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch den og. Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen so zu verändern, daß es eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ergibt. Die betroffenen Flächen liegen im Naturraum Ostmünsterland-Hellwegbörde. Die Flächen sind intensiv ackerbaulich genutzt. Der Raum ist insgesamt strukturarm, geprägt wird die Umgebung durch den Glasebach, der tlw. naturnah ausgebildet ist; streckenweise begradigt ist. Ein vorgelagerter Graben begrenzt das Landschaftsschutzgebiet. Im GEP-Entwurf ist der Glasebach im Zusammenhang mit der Gieseler als BSN (Bereich für den Schutz der Natur) vorgeschlagen. Das geplante Gewerbegebiet wird begrenzt durch die B 55 im Osten, dem vorhandenen Gewerbegebiet im Süden und intensiver Ackerflächennutzung im Westen und Norden.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 6,5 ha ermöglicht; mit den Folgen von Verlust von Freifläche, dem erhöhten oberflächlichen Abfluß des Niederschlagswassers, der Absenkung von Grundwasser durch das schnellere Ableiten von Oberflächenwasser, der Verringerung des Luftaustausches für die südlichen Flächen durch die Baustruktur, einer Veränderung der Artenzusammensetzung von Pflanzen und Tiergemeinschaften durch intensivere Nutzung und einer Sichtbehinderung durch die entstehenden Gebäude mit der Folge von Vielfaltsverlust für das Landschaftsbild. Durch die übliche Bauweise der Gewerbebetriebe tritt auch ein weiterer Naturnäheverlust ein. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild ist jedoch gering zu bewerten, da das Gebiet durch die südlich vorhandene Gewerbeansiedlung schon negativ vorgeprägt ist. Zur besseren Einbindung in die freie Landschaft ist zudem ein Pflanzstreifen in nördlicher Richtung festgesetzt.



Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich Fassadenbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Zum Ausgleich der noch verbleibenden Beeinträchtigungen (Überbauung) werden die westlich angrenzenden Ackerflächen in einer Größe von ca. 2,5 ha herangezogen. Diese Flächen liegen im Auenbereich des Glasebaches, der als Vernetzungsbiotop dienen kann. Für die Fläche zwischen Graben und Glasebach im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist eine extensive Grünlandnutzung (d. h. einschürige Mahd) anzustreben, wobei die Streu nicht im Gebiet verbleiben darf. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Steinschüttungen am Glasebach entfernt werden können. Im Uferbereich des Glasebaches und entlang des Grabens sind einzelne Kopfweiden (*Salix alba*, Weidenrutensteckhölzer 280 x 320, Mindestdurchmesser 8 - 10 cm) zu setzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Um die Ackerflächen zwischen Weg und Graben aufzuwerten ist die Anlage eines Feldgehölzes (Aufforstung 40 x 100 m) vorzunehmen. Feldgehölze setzen sich aus Bäumen und Sträuchern und ergänzend aus ein- und mehrjährigen krautigen Pflanzen und Gräsern zusammen. Sie liegen als kleinere beliebig geformte Fläche inselartig in der landwirtschaftlichen Flur. Sie besitzen eine ausgeprägte Randzone, die eine waldartige Innenzone umschließt. Derartige Aufforstungen haben in der waldarmen ackerbaulich genutzten Hellwegbörde eine besondere Bedeutung. Bei der Anlage von diesen Gehölzflächen sind möglichst viele verschiedene standortheimische Arten zu verwenden. Der Abstand der angrenzend landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Gehölz sollte mehr als 4,00 m betragen. Zur Vermeidung einer Ausbreitung eines Gehölzbestandes soll der Staudensaum alle 1 - 2 Jahre im Herbst gemäht werden. Für die Aufforstung sollten Arten des artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes herangezogen werden, wie Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Moorbirke, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Wasserschneeball, Grauweide und Faulbaum verwendet werden. Da für das Gewerbegebiet ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird, soll die Anlage so erfolgen, daß eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme möglich ist. Dazu wurde die Fläche des Regenrückhaltebeckens vergrößert, so daß sich eine möglichst lange Uferlinie und Flachuferbereiche ergeben. Falls eine künstliche Bodenabdichtung erforderlich ist, ist diese aus Tonschichten zu erstellen. Der Erdaushub darf nicht auf ökologisch wertvolle Flächen deponiert werden. Das Regenrückhaltebecken weist flachere und tiefere Stellen nebeneinander auf und führt in den tiefsten Bereichen ganzjährig Wasser. Die Wasserversorgung soll durch die Abgabe des Regenüberlaufbeckens gewährleistet werden. Entwicklungsziel ist nicht ein ganzjährig konstanter Wasserstand. Für die Entwicklung von Wasserpflanzen ist eine Besonnung für einen Teil des Tages wichtig, daher sind im Südufer keine dichten Anpflanzungen vorzunehmen. Jedoch ist zu den angrenzenden intensiv bewirtschafteten Flächen ein Schutzstreifen am Ufer notwendig. Mit og. Auflagen kann eine naturnahe Gestaltung des notwendigen Beckens erreicht werden. Damit ist die Anrechnung auf die Ausgleichsflächen gerechtfertigt. Durch die og. Ausgleichsmaßnahmen: Extensivierung einer Ausgleichsfläche, Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche und Anlage eines Feuchtbereiches, kann ein Ausgleich für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 erreicht werden. Dieses ergibt sich auch aus der beigelegten quantitativen Berechnung.



## 9. Wasserwirtschaft

### a) Trink- und Brauchwasserversorgung

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

Es wird gewährleistet, daß die erforderlichen Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung von mind. 1.500 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem, bzw. dessen Erweiterung.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern sollte auf den Grundstücken zur Verrieselung gebracht werden. Dies wird in den Gestaltungsfestsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Als weitere Maßnahme sieht der Bebauungsplan den Bau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und den unterirdischen Bau eines Regenüberlaufbeckens vor, so daß der geregelte und ausreichende Abfluß des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist.

## 10. Energieversorgung und Kommunikationsleitungen

Das Gebiet soll an das vorhandene Netz der Energieträger und Telefon angeschlossen werden.

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt. Ebenso sind bestehende Erdgasleitungen mit ihren Schutzstreifen im Plan, bzw. in der Legende zum Plan, festgesetzt.

## 11. Bodendenkmäler und Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DschGNW).



12. Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.1994 bis 19.08.1994 stattgefunden.