

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Glasmerhof"
Stadt Erwitte, Ortsteil Erwitte

Soest, im November 1997



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Erwitte, nördlich der B 1 und ist ca. 15,9 ha groß. Die Grenze des Bebauungsplans verläuft im Süden entlang der B 1, im Westen führt sie entlang der Zufahrtsstraße zum Bauhof (Kreis Soest) und den Gebäuden der Lörmecke Wasserwerke bis zum Manninghofer Bach, daran entlang ca. 320 m nach Norden, wo die nördliche Grenze des Gebiets in Versprünge ca. 530 m nach Osten reicht, um dann wieder als östliche Grenze entlang der Straße "An der Friedenseiche" auf den Ausgangspunkt an der B 1 zu stoßen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 1.000 ersichtlich.

2. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebiets liegen im Westen die Gebäude der Lörmecke Wasserwerke und des Bauhofs (Kreis Soest), an die sich das Naturschutzgebiet am Manninghofer Bach anschließt. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Wohnsiedlung "An der Friedenseiche".

Im Süden, direkt an der B 1, schließt sich ein kleineres Gewerbegebiet an.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs hat ein bereits vorhandener Gewerbebetrieb seinen Standort, während die restlichen Flächen entweder landwirtschaftlich genutzt werden, oder zum begrünten Bachlauf gehören.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte weist für den Bereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen aus sowie im nordwestlichen Teil das Überschwemmungsgebiet des Manninghofer Bachs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen in Teilen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so daß im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden muß.

4. Ursachen, Ziele und Auswirkungen der Planung

Für das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wurde bisher bis auf einen Bereich an der B 1 kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt, so daß in den letzten Jahren eine unregelmäßige Ansiedlung von verschiedenartigen Gewerbebetrieben, sowohl nördlich, als auch südlich der B 1 erfolgte. Durch die Expansionswünsche eines südlich der B 1 liegenden Betriebs, der Interesse an der Fläche zwischen dem Bauhof/bzw. Lörmecke Wasserwerke und dem bestehenden Betrieb nördlich der B 1 zeigte, erscheint es der Stadt Erwitte sinnvoll, für das gesamte og. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplans soll, unter Abwägung der ökologischen, ökonomischen und weiteren bauleitplanerischen Belange, die Vorgabe zu einem städtebaulich geordneten Gewerbegebiet sein.

Die Auswirkungen der Planung aus immissions- und naturschutzrechtlicher sowie verkehrstechnischer Sicht, wie u. a. Abstände zur Wohnbebauung, Ausgleichsmaßnahmen und Anbindung an die B 1, sind im Abwägungsprozeß zu berücksichtigen und zu lösen.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitestgehend die vorhandenen Strukturen des Gebiets, d. h. die Nähe zum Naturraum des Manninghofer Bachs, die bereits vorhandenen Gebäude und Betriebe und die Abgrenzung zur freien Landschaft und zum Wohngebiet "An der Friedenseiche".

So wird die Ansiedlung von Betrieben auf drei überbaubaren Flächen innerhalb eines gegliederten Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO ermöglicht. Gegliedert deshalb, da mit Rücksicht auf die Wohnbebauung im Nordosten verschiedene Betriebe hier nicht zulässig sind.

Im GE-1, mit einem Mindestabstand von 100 Metern zum Wohngebiet "An der Friedenseiche", wird darum festgesetzt, daß Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI nicht zulässig sind und Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Nachweis erbracht wird, daß sie in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen

Betrieben entsprechen.

Der sich daran anschließende Bereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, in dem die neu anzusiedelnden Betriebe im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beurteilen sind.

Für die Zulässigkeit weiterer Anlagen und Gebäude in den Gewerbegebieten gilt die Regelung über die Nutzungsarten gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNOV.

Mit dieser Gliederung wird der erforderliche Abstand laut Abstandserlaß vom 22.09.1994 berücksichtigt und werden Belästigungen für die Anwohner der Siedlung "An der Friedenseiche" auf das zulässige Maß reduziert.

Weiterhin soll durch die Festsetzung von Sichtschutzwällen, die in die nördlichen Anpflanzflächen integriert werden, eine optische Barriere zwischen den neuen Gewerbe- und den bestehenden Wohnbauflächen entstehen.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um innerhalb der überbaubaren Flächen ein hohes Maß an Ausnutzung zu ermöglichen, wie es für Flächen dieser Art üblich ist, da vielfach die Entwicklung der angesiedelten Betriebe nicht vorhersehbar ist und somit offen bleiben sollte. Um keine überdimensionierten Höhenentwicklungen für dieses Gebiet an der Peripherie der Stadt Erwitte zu ermöglichen, die sich störend auswirken und topographisch nicht angepaßt sind, wird die Höhe der Gebäude, auf die Höhenlinien bemessen, über eine Festsetzung von maximal 115 m über NN geregelt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu erstellen, so daß den ansiedlungswilligen Betrieben vielfache Entwicklungsmöglichkeiten offen stehen.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über drei Zufahrten von der Bundesstraße 1. Im Westen soll eine bereits vorhandene Stichstraße, durch den Ausbau auf eine Breite von 9 Metern, das westliche Gewerbegebiet erschließen, wobei die Zufahrten durch den Grüngürtel erfolgen

können. Am Ende der Stichstraße ist ein für den Schwerlastverkehr ausreichend dimensionierter Wendekreis festgesetzt. Die mittlere Zufahrtsmöglichkeit wird über eine bestehende Ein-/Ausfahrt geregelt, die auch erhalten bleiben muß. Mittelfristig soll dieser Abschnitt in das Planungskonzept der Umgehung B1 mit einbezogen werden. Für das östliche Gewerbegebiet wird eine neue Stichstraße mit Wendeanlage festgelegt. Die Straße "An der Freidenseiche" soll zurückgebaut werden und dient nur noch dem Fuß- und Radwegeverkehr.

Diese notwendige Anhäufung von Erschließungszuewegungen innerhalb kurzer Entfernung entlang der B 1 führt zu absehbaren Verkehrsbehinderungen in diesem Straßenabschnitt und muß bei Realisierung der Planung Niederschlag in einem, dem Verkehrsfluß angepaßten, Straßenausbaukonzept Berücksichtigung finden, in dem auch die geplante Umgehung B 1 einzu beziehen ist.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wird daher als Lösung angestrebt, den Abschnitt der B 1 entlang des Gewerbegebiets durch verkehrstechnische Maßnahmen gefähderungsfrei anzubinden.

7. Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Das Plangebiet wird geprägt durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen an der B 1 sowie die westliche Erschließungsstraße und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Flächen, die im Nordwesten durch den baum- und strauchbestandenen Bereich entlang des Manninghofer Bachs abgeschlossen werden.

Das letztere Gebiet unterliegt dem Landschafts- und Naturschutz, was im Planteil nachrichtlich dargestellt ist.

Durch das og. Vorhaben wird ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollen möglichst Bestandteil des Bebauungsplans sein und konkrete Aussagen über die zukünftige landschaftliche Entwicklung des Gebiets machen.

Im Rahmen dieser Vorgaben wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf

der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen (s. Anhang).

Im Bebauungsplan soll durch folgende Maßnahmen ein Ausgleich erfolgen:

- a) Der östliche Uferbereich entlang des Manninghofer Baches und nördlich der Gewerbegebietsflächen soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und durch Maßnahmen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden müssen, eine Aufwertung erfahren. Innerhalb dieser Fläche soll weiterhin ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, daß naturnah gestaltet werden soll und somit eine Feuchtbiotopfunktion erfüllt.
- b) Als Randeingrünung um die Gewerbegebietsflächen werden 5,0 bis 12,0 Meter breite Anpflanzstreifen festgelegt, die mit Gehölzen heimischer Art angelegt werden sollen und in die tlw. ein Mulden-system zur Ableitung des Oberflächenwassers integriert wird sowie begrünte Erdwälle. Eine Liste der in Frage kommenden Baum- und Straucharten ist in der Legende vermerkt.
- c) Die erforderlichen Stellplätze müssen im Verhältnis vier Stellplätze/ein Baum mit Laubbäumen eingegrünt werden.
- d) Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

Durch diese verschiedenartigen Maßnahmen ist, wie sich aus der Ermittlung des Kompensationsumfangs ergibt, ein mehr als ausreichender Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der bisherigen baulich ungenutzten Flächen gewährleistet. Im Bebauungsplan soll die überschüssige Ausgleichsfläche von ca. 1,5 ha jedoch im Plangebiet verbleiben, um sie für Natur und Landschaft zu sichern und um sie evtl. in späteren Bauleitplanverfahren als Kompensationsfläche heranzuziehen.

8. WasserwirtschaftTrink- und Brauchwasserversorgung

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

Abwasser

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Entwässerungskonzeption aufgestellt, die den Anschluß an das vorhandene Trennsystem vorsieht. Ein Regenrückhaltebecken wird im Plan festgesetzt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 51a WHG über ein Muldensystem in das Regenrückhaltebecken und von da in den Vorfluter geleitet werden. Dies entspricht dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erwitte, welches mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt wurde. Nur so kann eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das westliche Stadtgebiet und den Ortsteil Völlinghausen gewährleistet werden. Eine Ableitung des Regenwassers in eine Kläranlage würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verursachen und wäre daher nicht zu rechtfertigen. Durch og. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsplanung wird aber gewährleistet, daß das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser der städt. Kläranlage zugeführt und das Niederschlagswasser über das geplante Regenrückhaltebecken kontinuierlich dem Manninghofer Bach zugeführt wird.

9. Gas, Strom- und Telefonversorgung

Der Anschluß für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon wird von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

10. Denkmalschutz und

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler

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).

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung
 Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
 Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
 für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Glasmerhof" der Stadt Erwitte

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	1.1	Gebäude-versiegelte Fl.	2230	0			0
2	1.1	Straßenfläche	13240	0			0
3	1.2	Hof-, Lager-, Abstellfläche - versickerungsfähig	16080	0,5			8040
4	1.3	Wirtschaftsweg-wassergeb.	790	1,0			790
5	3.1	Acker	120810	2,0			241620
6	7.3	Uferbereich-Naturschutzg.	5190	10,0			51900
7	8.1	Hecke	350	7,0	0,9	6,3	2205
Gesamtflächenwert A			158690				304555

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1 Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	2 Code <small>(Lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	3 Biototyp <small>(Lt. Biototypenliste)</small>	4 Fläche		5 Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	8 Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
1	1.1	Überbaub. Flächen bei GRZ 0,8	69820	43,7	0			0
2	1.1	Straßenfläche	13080	8,2	0			0
8	1.2	Fuß-/Radweg mit nachgesch. Versickerung	680	0,4	0,5			340
4	1.3	Wirtschaftsweg-wasserg.	790	0,5	1,0			790
9	2.2	Straßenbegleitgrün	1550	1,0	3,0			4650
10	4.3	Grünfl. auf den nicht überb. Flächen incl. baumbestander Stellplatzflächen (s. Gestaltungsfestsetzungen)	17455	10,9	2,0			34910
6	7.3	Uferstreifen-Naturschutzg.	5190	3,2	10,0			51900
11	7.3	Entwicklung und Erweitng. des Uferbereichs	29720	18,6	7,0	0,9	6,3	187236
12	7.7	Regenrückhaltebecken, naturnah angelegt	6000	3,8	4			24000
13	7.7	Muldensystem, innerhalb einer Anpflanzfläche	6240	4,0	4			24960
7	8.1	Hecke (Bestandsfläche wird erweitert)	700	0,4	6			4200
14	8.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (tlw. <5 m)	7465	4,7	6	0,9	5,4	40311
Gesamtflächenwert B			158690					373297

C. Gesamtbilanz <small>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</small>	68742
---	--------------