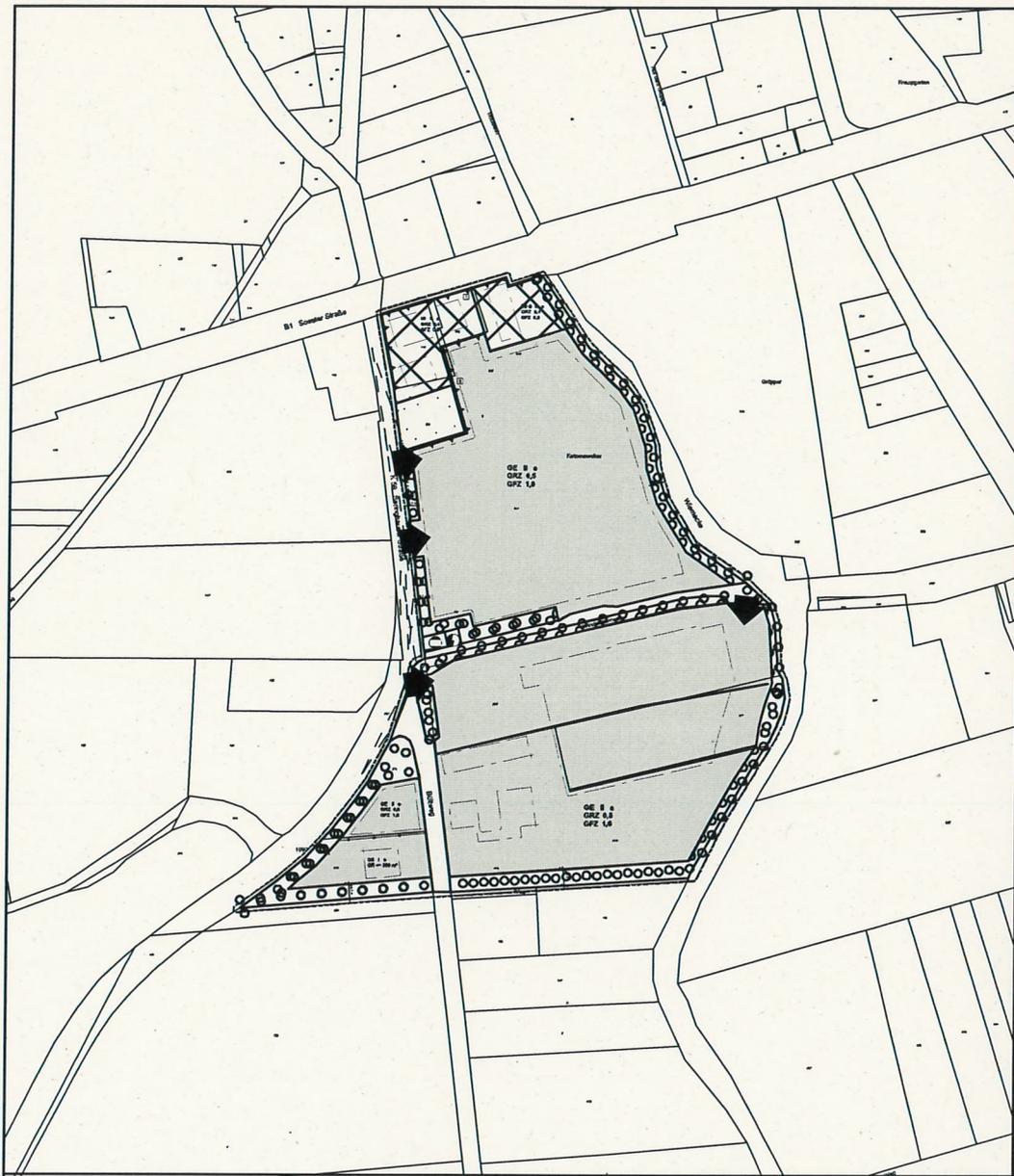


**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2**  
**“Gewerbegebiet südlich der B1”**  
der Stadt Erwitte im Ortsteil Schmerlecke

September 2005



**HELLWEG**

*...Region im Herzen Westfalens*

## 1. Allgemeine Grundlagen der Planung

### 1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der B1“, der im Jahr 1989 rechtskräftig wurde, berücksichtigte mit seinen Festsetzungen die damaligen Interessen der dort ansässigen Fa. Wagner. Die innerbetrieblichen Produktionsabläufe haben sich in den letzten Jahren jedoch so gravierend verändert, dass Umorganisationen und bauliche Erweiterungen innerhalb der Betriebsfläche erforderlich sind. Im Einzelnen sind vorgesehen, die knappe Lagerfläche zu erweitern, weitere Anbauten zu errichten sowie den Standort der Betriebswohnung innerhalb der Betriebsfläche zu verlegen. Der Bebauungsplan soll darum dahingehend geändert werden, dass vergrößerte überbaubare Flächen und Lagerflächen für Holz entstehen. Mit der Folge, dass innere Pflanzflächen, die das Betriebsgelände gliedern sollten im Plangebiet entfallen.

### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Bebauungsplangebiet des 1989 rechtskräftig gewordenen Plans.

Die Abgrenzung ist aus dem Planteil ersichtlich.

### 1.3. Bestehende Verhältnisse

Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen im nördlichen Teil an der B1 Gebäude, in denen überwiegend eine Wohnnutzung vorherrscht. Hier ist ein Mischgebiet (MI) bzw. gegliedertes Mischgebiet (MI-G) festgesetzt. Der große südliche Bereich ist durch die Produktionsgebäude, Lagerhallen und Lagerflächen des Holzbetriebs Wagner geprägt, wobei zwei Verkehrsflächen das als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Areal zerschneiden. Auf der südwestlichen Teilfläche steht das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Randeingrünungen schirmen das Gelände zur Wiemecke im Osten, zur Kleefeldsiedlung im Süden und zur K 59 Seringhauser Straße im Westen ab.

Außerhalb des Planbereichs liegen im Süden und Westen die Freiflächen Schmerlecke, während sich nach Osten eine lockere Bebauung mit tlw. ländlichen Strukturen und Flächennutzungen anschließt. Im Norden, über die B1 hinaus, beginnt der eigentliche Ortsteil von Schmerlecke.

## 2. Bauleitplanerische Vorgaben

### 2.1. Landes- und Regionalplanung

Wegen seiner geringen Größe ist der Ort Schmerlecke im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ohne Kennzeichnung innerhalb eines Freiraums bzw. Agrarbereichs, dargestellt.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den o.g. Bereich eine gemischte Baufläche (M) im Norden und eine gewerbliche Baufläche (G) im Süden dar, so dass für die Bebauungsplanänderung eine Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan gegeben ist.

### 2.3. Sonstige Planungen

Unmittelbar bzw. in geringer Entfernung grenzt im südlichen Bereich das Plangebiet an das Vogelschutzgebiet „Hellweg-Börde“.

## 3. **Bauleitplanung und Gestaltung**

### 3.1. Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich nimmt die Strukturen und Nutzungen des bestehenden Bebauungsplans auf und wird dementsprechend als Mischgebiet (gegliedert) gem. § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei auch die vorhandene Bebauung mit einbezogen wurde.

Die Änderung beschränkt sich auf zwei Teilbereiche. Zum Ersten die Änderung der bisherigen Lagerfläche im nördlichen Bereich hin zu einer großen überbaubaren Fläche. Auf den bestehenden versiegelten Asphaltflächen sind hier weitere bauliche Anlagen geplant. Damit auf dieser Fläche jedoch nicht eine überproportionierte Verdichtung stattfindet, werden für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen aber noch nicht hergestellten Pflanzflächen im Innenbereich entfallen.

Weiterhin wird im südwestlichen Teilabschnitt die bisherige Lagerfläche durch eine überbaubare Fläche mit einer max. Bebaubarkeit von GR 300 m<sup>2</sup> ergänzt.

Die nicht geänderten weiteren Festsetzungen wurden im Änderungsplan übernommen.

### 3.2. Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über Zufahrten von der K 59 Seringhauser Straße.

### 3.3. Ver- und Entsorgung

#### 3.3.1. Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

#### 3.3.2. Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung ist wie bisher gewährleistet.

#### 3.3.3. Regen- und Abwasser

Keine Veränderungen am Regen- und Abwassersystem.

#### 3.3.4. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Keine Veränderungen.

### 3.4. 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). 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 DSchG NW).

## 4. **Grünplanung**

### 4.1. Grünordnerisches Konzept

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne, diese so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sind dabei natürlich vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet bietet sich für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, jedoch nur bedingt an. Darum soll zusätzlich zu bereits bestehenden Festsetzungen im Änderungsbereich, ein Ausgleich an einem anderen Ort erfolgen.

### 4.2. Eingriffsregelung und Kompensationsermittlung (s. a. Anhang)

Durch die Änderung fallen ca. 3200 qm Pflanzflächen aus dem Plangebiet heraus. Da innerhalb des Plangebiets keine Möglichkeit besteht, diese zu ersetzen, ist der Firmeninhaber bereit, eine ihm gehörende Parzelle 131/36 im Nordwesten von Schmerlecke als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

In einer Kompensationsberechnung entsprechend der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ NRW, wurde der Zustand des rechtskräftigen B-Plans mit der 1. Änderung sowie der Zustand der o. g. Parzelle und die geplante Aufwertung ermittelt. Dabei wurde als Ergebnis festgestellt:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu einem vollständigen Ausgleich für den Wegfall der im rechtskräftigen Plan festgelegten Pflanzflächen, wenn eine optimierte Aufwertung des Flurstücks 131/36 erfolgt. Diese Optimierung muss besonders für die in diesem Gebiet vorkommende Rohrweihe einen art- und naturgerechten Lebensraum schaffen und die Umsetzung sollte eng mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abgestimmt werden.

### 4.3. Ausgleichsfläche

Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Schmerlecke, Flur 7, Flurstück 131/36 s. Karte.



## 5. Umweltbericht

Durch die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans werden die wesentlichen Planungsinhalte und vorhandenen Umweltelemente nicht in dem Maße verändert, um eine Untersuchung für einen Umweltbericht oder eine Umweltprüfung auszulösen. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz wurden im Änderungsbereich beachtet.