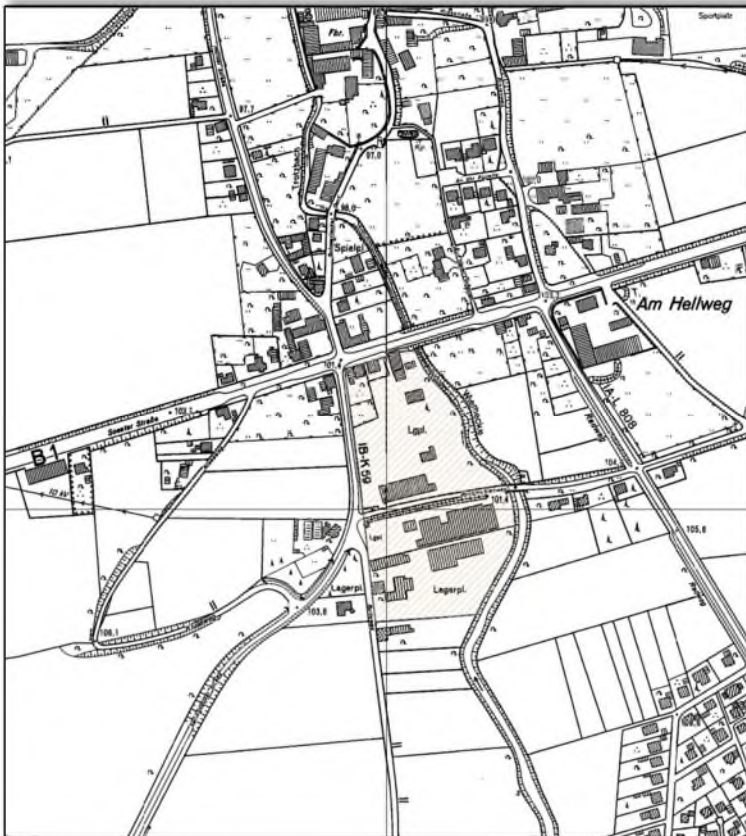


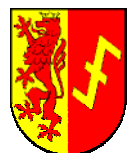
**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan
Schmerlecke Nr. 2**

„Gewerbegebiet südlich der B1“, 2. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Mai 2016

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB



1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat am 26.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der B1“ dahingehend so zu ändern, dass die im südlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Schmerlecke Flur 9, Flurstück 644, festgesetzte Grünfläche mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern zugunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückgenommen wird, um eine Heizzentrale für das Nahwärmenetz in Schmerlecke zu errichten.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu ändern.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt in Schmerlecke südlich der Soester Straße (B1) und westlich der Seringhauser Straße (K 59). Im Osten wird der Geltungsbereich durch einen Bachlauf und im Süden durch das Betriebsgelände eines Sägewerkes begrenzt. Das Plangebiet ist ganz überwiegend durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Im Norden schließt sich an die Gewerbetriebe eine Mischgebietsnutzung an. In der Umgebung des Plangebietes ist landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend.

Die genaue Abgrenzung des ca. 4,5 ha großen Gebietes ist im Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bürgerenergie Schmerlecke eG beabsichtigt auf dem Grundstück einer holzverarbeitenden Firma, Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 644, eine Heizzentrale für das Nahwärmenetz in Schmerlecke zu errichten. Über das Nahwärmenetz sollen die beiden Hauptwärmenutzungsgebiete „Ortskern“ und „Im Kleefeld“ über den Windmühlenweg versorgt werden. Das Grundstück ‚Seringhauser Straße 4‘ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schmerlecke Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der B1“.



Auszug aus dem Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der B1“, 1. Änderung

Die Heizzentrale ist direkt in der Nähe der Kesselanlage des holzverarbeitenden Betriebes, der auch die Wärmeenergie liefert, geplant. Dort sollen eine Heizzentrale mit den Maßen 3,5 m x 9 m x 3,5 m, ein Heizöltank mit Durchmesser 2 m und einer Länge von 8 m und einem Pufferspeicher von 50 m³, errichtet werden. In diesem Bereich des Grundstückes ist im

Bebauungsplan eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Standort ist von der Stadt Erwitte und dem Planungsbüros mehrfach mit dem Kreis Soest erörtert worden. Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB wurde abgelehnt, da nach Auffassung des Bauordnungsamtes alternative Standorte auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung stehen. Nach Auffassung des Kreises Soest ist die Grünfläche gewählt worden, da diese für betriebliche Zwecke des Sägewerks ohnehin nicht verwendbar ist und die Anlage dort die vorhandene Grundstücksnutzung am wenigsten störe.

In den Verhandlungen ist noch ein anderer mit den Betriebsabläufen gut verträglicher Standort im nördlichen Grundstücksbereich erörtert worden. Nach Berechnung des Planungsbüros hätte dieser aufgrund doppelter Leitungswege Mehrkosten von 45.000 € und den dauerhaften Verlust von Wärme und höhere CO₂-Emissionen zur Folge. Hinzu kommt, dass der Standort Windmühlenweg aufgrund des südlich des Windmühlenweges gelegenen zweiten Sägewerkes (Heizkessel 50m entfernt) zur Risikoherabstufung große Vorteile bietet. Dieses Sägewerk wäre in der Lage, für Spitzenlast, Redundanz sowie auch bei einem Totalausfall des ersten Wärmelieferanten, die benötigte Wärme aus nachwachsenden Rohstoffen mit einem vorhandenen Heizkessel für das ganze Dorf zu erzeugen.

Darüber hinaus wird die östliche Baugrenze im südlichen Planbereich nach Osten verschoben, um die Errichtung einer Unterstellhalle und einer Trockenkammer zu ermöglichen. Die bisherige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfällt und wird extern ausgeglichen. Im Zuge der Planungen für das Nahwärmenetz Schmerleck hat sich gezeigt, dass zusätzliche Gebäudekapazitäten zur Lagerung der Holzpellets im Nahbereich der Heizzentrale sowie eine weitere Trockenkammer erforderlich sind. Der Bebauungsplanentwurf soll daher dahingehend geändert werden, dass im südöstlichen Bereich die überbaubare Grundstücksfläche im notwendigen Umfang bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze zum Trotzbach erweitert wird. Die bisher dort festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muss dadurch entfallen.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Da der geplante Standort sinnvoll ist, wird die festgesetzte Grünfläche im notwendigen Umfang in eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Ausweisung Gewerbegebiet (GE), zweigeschossige, abweichende Bauweise, mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6, geändert.



Auszug aus dem Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der B1“, 2. Änderung

5. NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf einen zusätzlichen Ausgleich für die Heizzentrale verzichtet. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft für den Bau einer zusätzlichen Unterstellhalle mit Vordach und Trockenkammer wird auf dem Ackergrundstück Gemarkung Schmerlecke Flur 9 Flurstück 565 erfolgen. Hier müssen durch den Wegfall des Grünstreifens ca. 130 m² ausgeglichen werden.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich ein sehr geringer Teil von Grünfläche mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern in Gewerbegebiet und überbaubarer Grundstücksfläche geändert wird. Es können lediglich ca. 250 m² zusätzlich überbaut werden. Es werden durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet, da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Schmerlecke handelt, der seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird. Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG werden nicht erfüllt, da ausreichend Lebensräume im Außenbereich vorhanden sind. Es ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erwitte, im Mai 2016