

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 5,1 ha groß und liegt im Süden des Ortsteils Schmerlecke. Es umfaßt die Parzellen 159, 161 und teilweise die Parzellen 146, 158 und 95/36 in der Flur 8 und die Parzellen 176/5, 351, 429, 437, 497, 498, 504, 505, 520, 521, 537, 538, 320/176 sowie teilweise die Parzellen 176/4 und 548 in der Flur 9 der Gemarkung Schmerlecke.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Westen von der K 59 (Seringhauser Straße), im Norden von der B 1, im Osten von dem Wasserlauf "Wiemecke" und im Süden von den Parzellen 180 und 319/181 (Flur 9) und 160 (Flur 8) der Gemarkung Schmerlecke.

2. Bestehende Verhältnisse

Südlich des Windmühlenweges sind zwei holzverarbeitende Betriebe mit Werk- und Maschinenhallen, Lager- und Nebengebäuden, einem Wohnhaus sowie mehreren Holzlagerplätzen vorhanden. Die Dreiecksfläche zwischen K 59 und Bülteweg wird ebenfalls als Holzlagerplatz genutzt.

Auf den Grundstücken, die südlich an die B 1 angrenzen, stehen zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Ehemalige Wagenremisen dienen zur Zeit als Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen u. a.

Nördlich der Einmündung des Windmühlenweges in die K 59 sind auf der Parzelle 538 eine Gasreglerstation und auf der Parzelle 437 eine Umformerstation vorhanden.

Das übrige Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich und ein kleinerer Teil gärtnerisch genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes, entlang der K 59, des Bülteweges und des Windmühlenweges verlaufen offene, nur an den Überfahrten verrohrte Gräben, die das Niederschlagswasser, auch aus den südlichen angrenzenden Bereichen, der Wiemecke zuführen.

3. Ursachen der Planung

Da der Bereich, in dem die Grundstücke der beiden holzverarbeitenden Betriebe liegen, bisher nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen war, konnten sich die bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebe in den letzten Jahren nur in einem bestimmten Rahmen erweitern, dessen Möglichkeiten jetzt aber ausgeschöpft sind.

...

Insbesondere das Sägewerk Wagener beabsichtigt, aus wirtschaftlichen Überlegungen kurz- oder mittelfristig weitere Vergrößerungen vorzunehmen. Um jedoch planlose Betriebserweiterungen zu verhindern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erwitte-Schmerlecke" auf der Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung eines ausreichenden Immissions- und Landschaftsschutzes sowie einer sinnvollen Verkehrsabwicklung gesichert werden.

Die Grundstücke der genannten Betriebe sind heute schon so vollständig mit Werksgebäuden und Holzlagerplätzen belegt, daß hier keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Deshalb wurde bereits vor einigen Jahren ein zusätzlicher Holzlagerplatz auf der Dreiecksfläche zwischen der K 59 und dem Bülteweg eingerichtet. Notwendige Erweiterungen können daher nur noch nördlich des Windmühlenweges vorgenommen werden. Dieser Bereich wird jetzt in einer Tiefe von ca. 100 - 130 Meter wie auch die übrigen bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Standort der beiden holzverarbeitenden Betriebe ist jedoch mit einem Symbol für "Holzsägewerk" gekennzeichnet, das im Erläuterungsbericht wie folgt beschrieben wird:

"Vorhandener gewerblicher Betrieb im Außenbereich, der nach Maßgabe der Einzelgenehmigung zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in dem den unabwendbaren Bedürfnissen entsprechenden Umfang erweitert werden kann."

Da die Erweiterungsmöglichkeiten auf den vorhandenen Grundstücken heute nicht mehr gegeben sind, sollen jetzt durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Erweiterungen geschaffen werden.

In die Flächennutzungsplanänderung wurde auch der Bereich südlich der B 1 einbezogen und dort eine gemischte Baufläche dargestellt.

Entsprechend den Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung im Bebauungsplan als GE- und gegliedertes MI-Gebiet.

5. Städtebauliches Konzept

Die Ausweisung erfolgt als GE-Gebiet mit zweigeschossiger (Höchstgrenze) und abweichender (a) Bauweise sowie als MI-Gebiet und MI-G-Gebiet mit zweigeschossiger (Höchstgrenze) und offener (o) Bauweise. In der abweichender Bauweise sind die Gebäude wie in offener Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, können jedoch auch länger als 50 Meter werden.

Die bis zu zwei Geschossen reichende Bauweise wird gewählt, um das Landschaftsbild nicht durch zu hohe Gebäude zu beeinträchtigen. Für technische Anlagen eines Gebäudes kann im Einzelfall eine Geschöshöhe von 3,50 Meter überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe darf jedoch 14,00 Meter nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe der Holzverarbeitung sowie die hierzu gehörenden Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Ausnahmsweise können ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß außer der Holzverarbeitung keine andere gewerbliche Nutzung möglich ist.

Aus Immissionsschutzgründen wird das Mischgebiet derart gegliedert, daß eine Bebauungstiefe südlich der B 1 als MI-Gebiet und der daran anschließende Bereich als MI-G-Gebiet festgesetzt wird, in dem die sonst im Mischgebiet zulässigen, aber immissionsempfindlichen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Die vorhandene, teilweise aber lückenhafte und deshalb schon öfters bemängelte Eingrünung muß wirkungsvoll und landschaftsgerecht ergänzt werden. Ebenso müssen landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die wegen der Versiegelung weiterer Flächen in diesem Bereich notwendig sind, getroffen werden. Der Ausgleich wird durch umfangreiche neue Anpflanzungen und durch die Ergänzung der Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen erreicht.

In den genannten Bereichen wird eine Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um jedoch eine wirkungsvolle Bepflanzung zu erreichen und das Gewerbegebiet gut in die angrenzende freie Landschaft einzubinden, muß vielmehr die Art und Menge der Bäume und Sträucher angegeben werden, die hier zu pflanzen sind und die sowohl als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Landschaft als auch zur landschaftsgerechten Einbindung dienen.

6. Erschließung

Die vorhandenen Betriebe wurden bisher sowohl von der K 59 als auch von der östlich verlaufenden L 808 über den Windmühlenweg ange-dient. Die Zu- und Abfahrt über den schmalen, im Osten mit Wohnhäusern angebauten Windmühlenweg soll in Zukunft nicht mehr erfolgen, weil dieser Weg aus denkmalpflegerischen Gründen - hier verlief der historische alte Hellweg - in seiner heutigen Form erhalten bleiben und keinen gewerblichen Verkehr mehr aufnehmen soll. Die heutige Zufahrt auf der Ostseite muß daher entsprechend den im Planteil festgesetzten Radien so verkleinert werden, daß hier nur noch eine PKW-Zufahrt verbleibt.

Im übrigen werden die Zu- und Abfahrten zu den vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen ausschließlich an der K 59 und an dem nach Süden abzweigenden Bülteweg angeordnet, so daß der gesamte gewerbliche Verkehr vom lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt B 1/K 59 über die Kreisstraße an- und abfahren kann.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr, der nach wie vor den Windmühlenweg befahren muß, wird an einer Stelle eine Ausweichmöglichkeit geschaffen, damit sich hier auch breitere Fahrzeuge z. B. Mährescher begegnen können.

Die vorhandene Bebauung im MI und MI-G-Gebiet südlich der B 1 wird auch weiterhin über die vorhandenen Zufahrten erschlossen. Die neu ausgewiesene Baumöglichkeit auf den Parzellen 176/4 und 175/5 kann von der Seringhauser Straße (K 59) erschlossen werden.

7. Immissionsschutz

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes können Immissionsschutzkonflikte zwischen den emitierenden Sägewerksanlagen und der immissionsempfindlichen Wohnnutzung auftreten. Bei der Lagerung von frischem Schnittholz sind Belästigungen nicht auszuschließen, wenn geruchsempfindliche Nutzungen, z. B. in einem Mischgebiet zulässige Wohnhäuser, näher an das GE-Gebiet heranrücken. Lärmbelästigungen können durch Gabelstapler bei der Ein- und Auslagerung von Holz im nördlichen Randbereich des GE-Gebietes verursacht werden.

Zur Lösung dieser Konflikte wird das Mischgebiet so gegliedert, daß nur die erste Bauzeile entlang der B 1, in der sich auch die vorhandene Wohnbebauung befindet, als MI-Gebiet und im übrigen MI-G-Gebiet ausgewiesen wird. Im letzteren Gebiet sind die geruchsempfindlichen Nutzungen gem. § 6 (2), Ziffer 1 und 5 ausgeschlossen.

Zum Schutz vor Lärmemissionen auf den Lagerplätzen des Sägewerkes, die neben den erwähnten Gabelstaplern auch von ähnlichen Flurförderzeugen und Lkw's verursacht werden können, wird ein bepflanzter, 2,50 m hoher Lärmschutzwall zwischen dem GE-Gebiet und MI-G-Gebiet festgesetzt.

Um den Verkehrslärm auf d. B 1 für die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung in Grenzen zu halten, wird für das MI-Gebiet eine Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, in dem nach der folgenden Lärmschutzuntersuchung bestimmte Vorkehrungen zu treffen sind:

Vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen (Anhang 1, RdErl. MSWV vom 21.07.88)

Auf der Grundlage der Verkehrszählung 1985 und einer Zuwachsrate von 6% (seit Zählung 1980) ergibt sich für 1995 ein Kfz.-Aufkommen von 9.350 Kfz./d.

Das ergibt ein Tagwert von ca. 8.400 Kfz. und einen Nachtwert von ca. 950 Kfz.

Soweit nicht schon vorhanden, wird gerechnet, daß die Post das Fernsprechnet in das Plangebiet hinein ausdehnt.

10. Kostenschätzung und Finanzierung

Da die Erschließung über vorhandene Straßen und Wege erfolgt und auch die Straßenentwässerung bereits hergestellt ist, entstehen der Stadt Erwitte durch diesen Bebauungsplan keine weitere Kosten.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

In der Mitte des Plangebietes liegt der Windmühlenweg. Auf dieser Trasse verlief früher der historische "Alte Hellweg", der bevor die heutige Bundesstraße 1 ausgebaut wurde, die Ost-West-Verbindung im hiesigen Raum darstellte. Da dieser Weg an vielen Stellen im Stadt- und Kreisgebiet durch Landumlegungen o. a. nicht mehr vorhanden ist, soll er hier unbedingt erhalten bleiben und durch die Bauleitplanung in seinem Bestand gesichert werden.

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 Stadt und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Durch öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung "Der Patriot" am 02.05.1988 wurden die Bürger darauf hingewiesen, daß der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.05.88 bis 06.06.88 einschließlich bei der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht ausliegt. In dieser Zeit wurden auf Wunsch die allgemeinen Ziele und Zwecke des obengenannten Bebauungsplanes dargelegt. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.