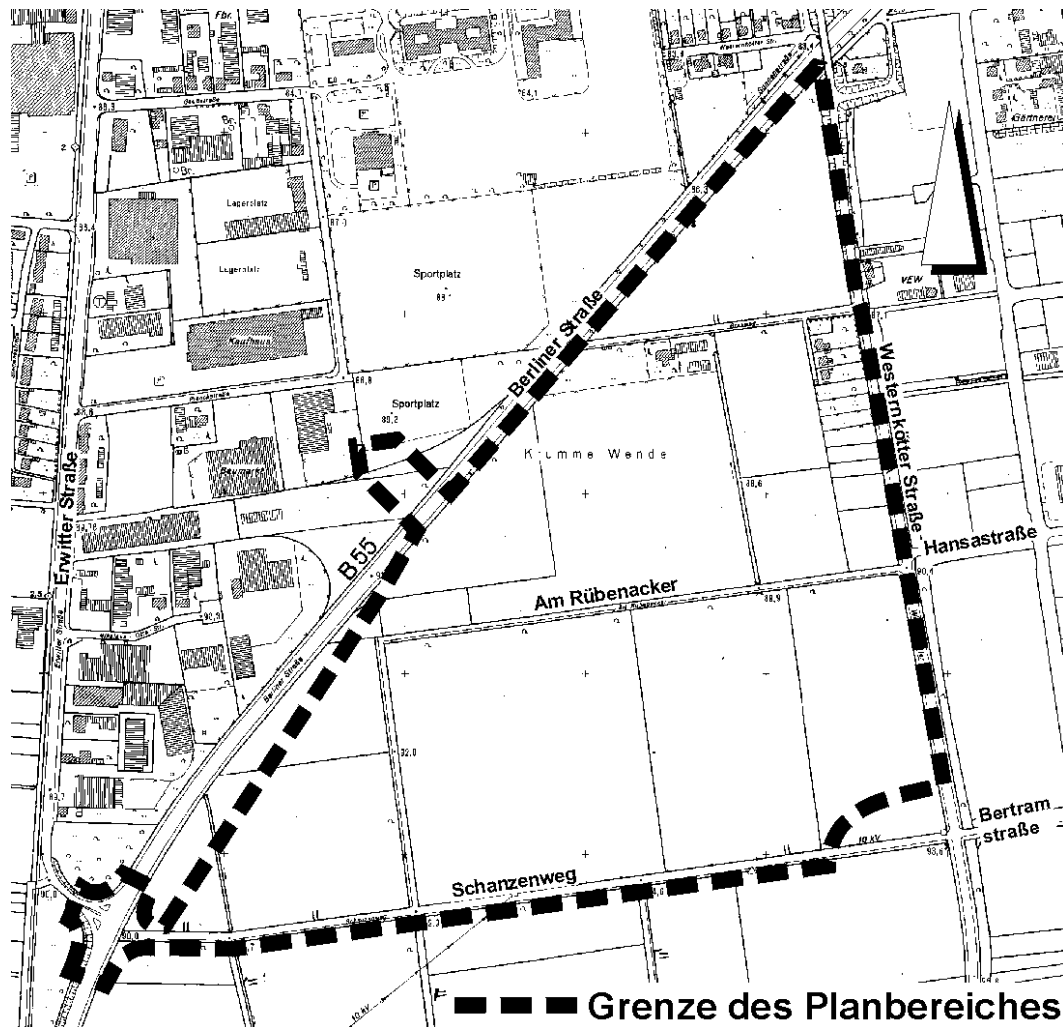


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Gewerbegebiet Schanzenweg"



1. Anlass der Planänderung

Bereits gegen Ende des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet Schanzenweg hat sich aus Verhandlungen mit potentiellen Investoren die Nachfrage nach größeren arrondierten Flächen ergeben. Da die Nachfragen sich jedoch noch nicht hinreichend konkretisiert hatten, wurde das Bebauungsplanverfahren, das in seiner Erschließungskonzeption auf kleinere und mittlere Grundstücksgrößen abstellt, zunächst zum Abschluss gebracht, um die planungsrechtliche Grundlage für Baugenehmigungen zu schaffen.

Nachdem sich nun die Verhandlungen mit den Investoren konkretisiert haben, erweist es sich in zwei Teilbereichen des Bebauungsplanes als notwendig, eine Erschließungsstraße entfallen zu lassen bzw. eine Straße in ihrer Führung zu verändern, um die gewünschten arrondierten Grundstücksgrößen zur Verfügung stellen zu können.

Darüber hinaus ist im südwestlichen Teilbereich vorgesehen, eine bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in eine Industriegebietsfläche umzuwandeln, um hier unter Berücksichtigung ausreichenden Immissionsschutzes Betriebe und Anlagen ermöglichen zu können, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen.

Weiterhin sollen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgetragene Anregungen, die die Gestaltung von Werbeanlagen betreffen, im Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

2. Änderungsinhalte

2.1 Erschließung

2.1.1 Entfall einer Erschließungsstraße

Im südwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt ein Investor, eine ca. 9,9 ha große zusammenhängende Fläche zu erwerben. Da die Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Schanzenweg auf die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Gewerbebetriebe ausgelegt ist, kann bei einer derart großen zusammenhängenden Grundstücksfläche auf eine innere Erschließungsstraße in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes gänzlich verzichtet werden.

Die Hauptverkehrszüge des Bebauungsplanes werden durch den Schanzenweg mit Anbindung an die B 55 sowie die radiale Weiterführung der Hansastraße sichergestellt. Die übrigen Straßen im Bebauungsplan haben ausschließlich Erschließungsfunktionen für die geplanten Gewerbeflächen. Somit werden durch den Entfall dieser Erschließungsstraße keine verkehrlichen Verbindungsfunktionen berührt.

Auch die von dieser Erschließungsstraße vorgesehene Fuß- und Radweganbindung an den Grünzug innerhalb des Bebauungsplanes kann entfallen, da sie durch den Fortfall der Straße funktionslos geworden ist.

Um die nunmehr nur noch vom Schanzenweg und der verlängerten Hansastraße erschlossenen Flächen ausreichend und variabel erschließen zu können, soll das bisher entlang des Schanzenweges vorhandene Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich dieses Grundstückes mit Ausnahme des Anbindungsbereiches an der B 55 entfallen.

2.1.2 Verlegung einer Stichstraße

Nördlich des Grasweges ist im Bebauungsplan Gewerbegebiet Schanzenweg bisher eine mittig durch eine ca. 3 ha große Fläche führende Stichstraße festgesetzt worden, um innerhalb dieses Bereiches eine Vielzahl kleinerer Gewerbegrundstücke erschließen zu können. Nunmehr beabsichtigt ein Investor, diese Fläche insgesamt zu erwerben. Aus diesem Grunde wird zur Erschließung dieser Fläche wie auch südlich und westlich angrenzender Grundstücke die Verlegung dieser Stichstraße erforderlich. Die neue Straße wird nunmehr in der Führung des Grasweges bis in Höhe des Hofes Andrae als Sticherschließung mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendefläche ist so bemessen, dass sie als Wendeschleife ausgebildet werden kann.

2.2 Umwandlung von Gewerbegebietsflächen zu Industriegebietsflächen

Auf der durch den Entfall der Erschließungsstraße entstehenden ca. 9,9 ha großen Grundstücksfläche plant ein Investor zunächst den Bau von Anlagen, die im Rahmen der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung zulässig sind. Es ist jedoch möglich, dass spätere Erweiterungen mit der Errichtung von Anlagen verbunden sind, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen. Derartige Anlagen sind aber allgemein nur innerhalb von festgesetzten Industriegebietsflächen zulässig. Da die Grundstücksfläche zu dem nächstgelegenen Wohngebiet im Bereich des Wohnparks Süd bzw. entlang der Erwitter Straße einen Abstand von mind. 380 bzw. 400 m aufweist, wurde die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen beschränkt.

Es ist auf der Grundlage des Abstandserlasses vom 02.04.1998 festgesetzt, dass Anlagen, die einen größeren Abstand als 300 m zu Wohngebieten erfordern, in der geplanten Industriegebietsfläche ausgeschlossen sind. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass ausreichende Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Industriegebieten planungsrechtlich sichergestellt werden. Über die planungsrechtliche Regelung einer typisierenden Betrachtungsweise hinaus wird in den sich anschließenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung der konkreten Bauvorhaben die Durchführung ausreichender Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt.

2.3 Reduzierung von Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan Nr. 121 ist hinsichtlich der Zulässigkeit privater Außenwerbung festgesetzt, dass diese nur zur Erschließungsstraße hin und nur ein Werbeträger als Namenszug oder Firmensymbol bis max. 0,80 m Höhe zulässig ist.

Zwischenzeitlich wurde im Zuge der Vermarktung der Grundstücke von verschiedenen Investoren angeregt, auf diese Gestaltungsvorschrift zu verzichten, da sowohl durch die Limitierung als auch durch die vorgenommene Höhenbeschränkung bei markentypischen Symbolen und Schriftzügen keine ausreichende Werbemöglichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus wurde darauf verwiesen, dass auch im angrenzenden Gewerbegebiet Am Wasserturm keine derartigen Einschränkungen für private Außenwerbungen festgesetzt wurden. Aus diesen Erwägungen heraus soll diese Gestaltungsvorschrift im Änderungsplan ersatzlos entfallen.

2.4 Eingriffsbilanzierung

Die Reduzierung von Verkehrsflächen zugunsten von Industrie- und Gewerbegebietsflächen führt in der Bilanzierung insgesamt dazu, dass das bisher ermittelte geringe Kompensationsdefizit von 10.413 Punkten (ca. 0,9 %) nunmehr zu einem geringfügigen Kompensationsüberschuss von 6884 Wertepunkten (ca. 0,6 %) führt. Diese geringfügige Veränderung der Bilanz führt jedoch zu keiner weitergehenden Änderung im Bebauungsplan.

2.5 Flächenbilanz

Durch die Planänderung ergibt sich eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie in geringem Umfang auch der öffentlichen Grünflächen zugunsten der Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Die Flächen teilen sich nunmehr wie folgt auf:

Gewerbe- und Industriegebietsflächen	ca. 30,0 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 4,6 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 4,1 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 38,7 ha

2.6 Kostenermittlung

Die Erschließung des Plangebietes, die Anlage der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sowie die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen verursachen folgende Kosten:

1. Kanalisation	ca. 780.000 DM
2. Straßenausbau incl. Fuß- und Radweg und Beleuchtung	ca. 3.200.000 DM
3. Anlage der öffentl. Grünflächen	ca. 1.200.000 DM
4. Anbindung Schanzenweg / B 55	ca. 330.000 DM
5. Fußgängerbrücke über die B 55	ca. 730.000 DM
6. Ausgleichsmaßnahmen auf zugeordneten Flächen außerhalb des Bebauungsplanes incl. Grunderwerb	<u>ca. 530.000 DM</u>
Gesamtkosten	ca. 6.770.000 DM

Lippstadt, den 14. Januar 1999

(Wollesen)

Anlage

- a) Lagepläne und Beschreibung der zugeordneten Kompensationsflächen
- b) Biotoptypenbewertung