

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Wippringsen" der Gemeinde Möhnesee im Ortsteil Wippringsen

November 1994

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Wippringsen und hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

Die Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen im Norden entlang der B 516 (Haarweg), im Osten entlang der Erschließungsstraße zum bestehenden Gewerbegebiet, im Westen in einem parallelen Abstand von ca. 300 m zur letztgenannten Straße und im Norden in einem parallelen Abstand von ca. 300 m zur B 516.

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

2. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet wird z. Z. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Außerhalb des Gebietes liegt im Osten ein zum größten Teil bebautes Gewerbegebiet mit einer sich anschließenden Wohnbebauung, während sich nach Norden, Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Nördlich des Bebauungsplanes liegt eine Senke, die überwiegend mit Koniferen bewachsen ist.

Das gesamte Gebiet ist hanglagig und fällt von ca. 273 m über NN im Süden um etwa 23 m auf ca. 250 m über NN im Norden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Z. gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen mit dem Ziel, die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Fläche umzuwandeln.

4. Ursachen der Planung

Die ungebrochene Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen im Raum Möhnesee veranlaßte die Gemeinde, nach geeigneten Standorten für Gewer-

betriebe zu suchen. Die og. Fläche stellt nun durch ihre günstige Lage, im Zusammenhang mit einem bestehenden Gewerbegebiet, die relativ schnelle Erreichbarkeit an das überörtliche Verkehrsnetz, die immissionsarmen Umgebungskonflikte und die ausgleichbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft eine, unter Berücksichtigung aller Belange, akzeptable Lösung dar. Ein möglicher Überhang an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Möhnesee wurde durch die Aufgabe des Gewerbegebietes in Echtrop vermieden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Bebauungsplanes wird aus Gründen des Immissionsschutzes in zwei Abschnitte gegliedert.

Im Nordosten wird ein Gewerbegebiet 1 festgesetzt, in dem die Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I - V, angepaßt an die Nähe zur Wohnbebauung, ausgeschlossen werden.

Es folgt nach Süden das Gewerbegebiet 2, in dem die Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen werden.

Für die gegliederten Gewerbegebiete 1 - 2 gelten die Festsetzungen über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6, die Firsthöhe von maximal 12,0 m und die abweichende Bauweise, in der auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche bei späterer freier Grundstücksaufteilung.

Zusätzlich wurde für die Gewerbegebiete 1 - 2 die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der Immissionsschutzregelung, Betriebe der jeweils höheren Abstandsklasse anzusiedeln, um unnötige Härten, die durch betriebstechnische Vorkehrungen gemindert werden können, zu vermeiden, jedoch bei voller Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung im Nordosten.

Damit städtebauliche Fehlentwicklungen hin zu Versorgungsbetrieben, spez. des Einzelhandels, an dieser Stelle nicht erfolgen, wurde festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und nur in Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb oder einem Handwerksbetrieb. Dies soll Kaufkraftverluste für den Zentralort Körbecke verhindern und die Entstehung eines eigenen Einzelhandelszentrums verhindern.

6. Verkehrerschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wurde so gewählt, daß eine abschnittsweise Realisierung der gesamten Gewerbefläche, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ermöglicht wird und auch evtl. Änderungen im Verkehrskonzept unproblematisch gelöst werden können, z. B. Ausbau als Sackgasse.

Die Erschließung der einzelnen Bauflächen wird über eine 10,0 m breite Verkehrsstraße ermöglicht, die in Richtung Norden weitergeführt werden kann und hier mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Möhnesee gesichert wird.

Das innere Verkehrsnetz wird über einen geplanten Anschluß an die vorhandene Straße im Osten angebunden. Über diese Straße am Ostrand des

Bebauungsplans soll dann der Verkehr auf die B 516 (Haarweg) geleitet werden, der in diesem Knoten verkehrsgerecht ausgebaut werden muß.

Mit Ausnahme der Strecke entlang der B 516 und einem Teil der außerhalb liegenden Zufahrtstraße, können an der neuen Erschließungsstraße Zufahrten angelegt werden.

7. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Zulässigkeit der Betriebsarten gegenüber einem reinen Wohngebiet, über die Abstandsregelung berücksichtigt worden.

8. Natur- und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollen möglichst Bestandteil des Bebauungsplanes sein und konkrete Aussagen über die zukünftige landschaftliche Entwicklung des Gebietes machen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil des Bebauungsplans ist und in der Form einer Tabelle der Begründung beigefügt ist. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wurden die bestehenden und geplanten Flächen folgenden Nutzungstypen (NT) zugeordnet:

Flächenbilanz (Zustand)

ca. Angaben in m²

Ackerfläche = NT 6 = 85.155 m²

Die Planung sieht nun vor, daß die gegliederten GE-Flächen durchgrünt werden, wobei dies zu folgenden Anpflanzungen kommen soll:

Zur vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Erschließungsstraße im Osten wird ein anzupflanzender Strauchgürtel, entlang der B 516 (Haarweg) eine baum- und strauchbestandene Fläche festgesetzt. Die nördliche und westliche Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft soll ebenfalls durch anzupflanzende Bäume und Sträucher erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sollen die neuen Erschließungsstraßen durch Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen einen alleearartigen Charakter bekommen.

Flächenbilanz (Planung)

ca. Angaben in m²

Grünanlage (Grüngürtel)	= NT 4	= 14.026 m ²
Abstandsgrün (evtl. d. Straßen im Gebiet)	= NT 5	= 3.140 m ²
mäßig versiegelte Fläche (nicht über- baubare Fläche)	= NT 7	= 12.874 m ²
versiegelte Fläche (überbaubare Fläche/ Straßen)	= NT 8	= 55.115 m ²

Zusammenfassung:

Die Bilanzierung zeigt, daß durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine vollständige (100%) Kompensation nicht erreicht werden kann, wenn Größe und Aufteilung des Plangebietes so beibehalten werden.

Die Wertminderung von 91.911 Wertpunkten kann somit nur durch eine ca. 1 ha große Ersatzfläche geschaffen werden, die einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem Gewerbegebiet und der Ersatzfläche schafft. Der funktionale Bereich könnte z. B. durch die Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet sein, so daß sich die Renaturierung eines Bachlaufes im Norden Wippringsens sehr gut als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme eignen würde.

Ersatzfläche in der Gemarkung Wippringsen, Flur 5, Flurstück 16 tlw.

Da die Eingriffe durch die geplante Bebauung im Gewerbegebiet Wippringsen nicht im Plangebiet ausgleichbar sind, wurde von der Gemeinde eine Ersatzfläche erworben. Hierbei handelt es sich um eine ca. 1,0 ha große Fläche, die an der Nordflanke des Haarstrangs liegt, im Gemeindegebiet Möhnesees. Die linienförmige Fläche ist begrenzt durch eine Wegführung und einen Bach, der in seinem weiteren Verlauf die Hiddingser Schledde bildet. Die Fläche liegt in einer Hanglage mit Höhenunterschieden von ca. 9,00 m. Der Bach ist sehr tief eingeschnitten und auch zu dieser Jahreszeit noch wasserführend. Die Fläche wird z. Z. als Getreideacker genutzt. Entlang der Wegführung besteht eine lückige Hecke aus Brombeere, Weißdorn, Holunder, Hundsrose und Schlehe. Entlang des Baches wurden seitens der Gemeinde vor einigen Jahren in Abständen zueinander Weiden gesetzt. Sowohl Ufersaum als auch Hecke sind geprägt von einer Pflanzengesellschaft aus Hochstauden, wie überwiegend große Brennessel (*Urtica teoica*), Brombeere (*Rubus froticosos*) und weiße Taubnessel (*Lamium album*). Diese Arten weisen auf einen frischen, nährstoffreichen Boden hin, ausgelöst durch die Ackernutzung. Besonders die ausgedehnten Brennesselbestände sind Anzeichen für einen erhöhten Bodenstickstoffgehalt.

Die Fläche liegt inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Eine Wiese in einem Ackerbaugebiet bedeutet bereits eine biologische Bereicherung. Aus diesem Grunde sollte für og. Fläche ein Rückgang zu extensivem Grünland

erfolgen. Damit kann dann auch eine Vernetzung zu den Grünland- und Brachflächen des Truppenübungsplatzes Buecke ermöglicht werden. Durch den Verzicht auf Biozideinsatz und geringem Düngemittelniveau können die Saumbiotope bereits Meso- bis Oligotrophentarten enthalten. Eine Wiese mit ertragreichen Arten soll durch Ansaat erreicht werden. Hier ist es wichtig, daß örtliches Material ausgebracht wird z. B. durch die Verwendung von Heublume.

Entstehen soll an dieser Stelle eine Kohldistel-Glatthaferwiese, die 1-2mal jährlich gemäht werden soll, mit Abräumen des Mähgutes.

Als weitere Maßnahme ist vorgesehen, die Hecke entlang des Weges zu ergänzen. Hier sind insbesondere die Anpflanzungen von Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Stieleiche, Hainbuche und Salweide vorzunehmen. Die Hecke ist abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Im Bereich des Bachlaufes soll durch die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland eine Verminderung des Nährstoffeintrages, zumindest einseitig erreicht werden. Durch eine Pufferzone zwischen Bachlauf und Ackerfläche soll der Nährstoffeintrag vermindert werden. Weiterhin ist eine Aufweitung des Baches an verschiedenen Stellen des Ufers geplant.

Die og. Maßnahmen sind m. E. geeignet, die Eingriffe durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wippringsen zu ersetzen.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Das Gebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz der zuständigen Träger angeschlossen.

Abwasser

Durch den Ausbau und Anschluß an das vorhandene Trennsystem wird das zukünftige Plangebiet entsorgt. Nach dem Abwasserbeseitigungsplan der Gemeinde Möhneseer See ist der Anschluß an die Zentralkläranlage Soest in 1995 vorgesehen.

Die Neufassung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25. Juni 1995 regelt im § 51a die Beseitigung des Niederschlagswassers. Für das og. Bebauungsplangebiet ergeben sich nun aufgrund der Bodenkarte folgende Bodenverhältnisse:

Es handelt sich im Urstadium aus Lößboden, der sich in den oberen Schichten zu feinsandigem Lehm - Parabraunerde - entwickelt hat. Bei Niederschlägen erreicht der Boden schnell seinen Sättigungsgrad und führt das anfallende Wasser dann über die Oberfläche ab. Die Hanglage des Geländes beschleunigt diesen Vorgang.

Eine Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken bietet sich darum nicht an, sondern die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets soll mit dem bestehenden System östlich des Paradieser Weges gekoppelt werden. D. h. das Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser in die Regenrückhaltebecken am Paradieser Weg geführt und danach in den Vorfluter, den Wippringser Bach geleitet. Mit diesen Maßnahmen wird den Forderungen des § 51a LWG entsprochen.

10. Gas-, Strom- und Telefonversorgung

Die Versorgung des Gebietes wird durch die zuständigen Unternehmen sichergestellt.

11. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

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/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 Werkzeuge 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).

12. Bodenordnung

Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von der Gemeinde Möhnese zur Verfügung gestellt.

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.