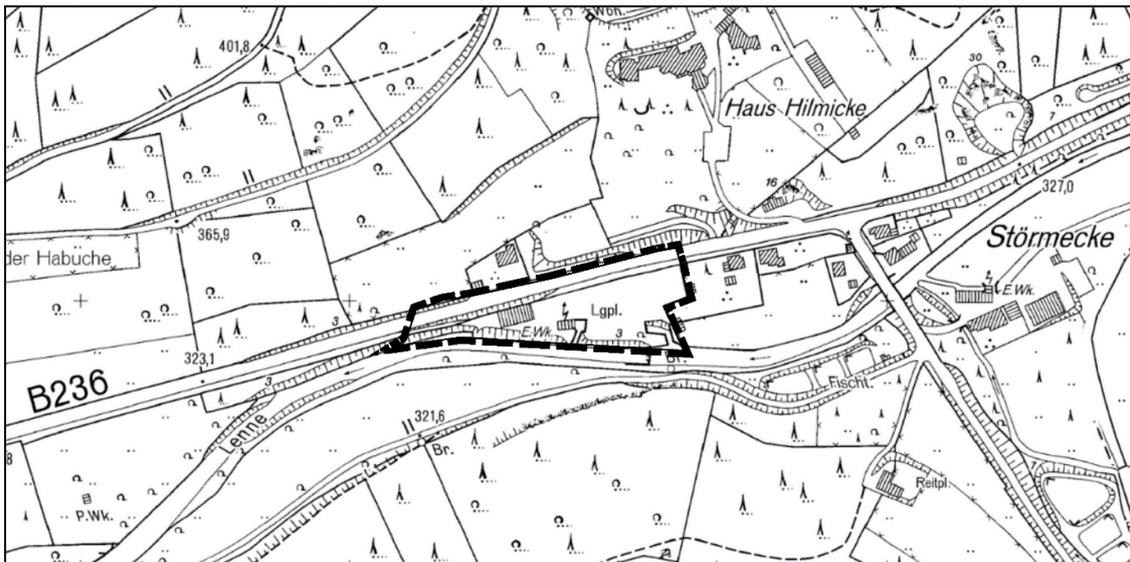




# STADT LENNESTADT

## BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 114 „SAALHAUSEN - STÖRMECKE“ UND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 166 „GEWERBEGEBIET STÖRMECKE“

### Teil 1 – Allgemeiner Teil



(§ 2 a BauGB)

01.02.2018

**Bearbeitung:**

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86, 57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0

fax 0271 / 313621-1

mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“, Teil I - Allgemeiner Teil**

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....	1
2.	Ziel und Zweck der Planung .....	1
3.	Bestehende Bauleitplanung .....	2
4.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
5.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen .....	4
5.1	Regionalplan .....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete .....	5
5.4	Kurgebiet .....	6
6.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes .....	6
6.1	Allgemeine Planungsansätze .....	6
7.	Planung .....	6
7.1	Gewerbegebiet .....	6
7.2	Flächen für Versorgungsanlagen .....	11
8.	Lärm .....	11
9.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	12
9.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren .....	12
9.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	12
9.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	12
9.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Faunistische Kartierung .....	12
10.	Belange des Klimaschutzes .....	13
11.	Erschließung .....	14
11.1	Einmündung / Geh- und Fahrrecht .....	14
11.2	Schmutzwasser .....	14
11.3	Niederschlagswasser .....	14
11.4	Trinkwasser .....	15
11.5	Löschwasser .....	15
11.6	Abfallbeseitigung .....	15
12.	Denkmalschutz .....	15
13.	Boden .....	16
14.	Kampfmittel .....	16
15.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes .....	16
16.	Kosten .....	17
17.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen .....	17
18.	Verfahrensvermerke .....	17



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

## **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI- Richtlinien, DIN-Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit-gehalten.

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Lennestadt plant im Bereich „Störmecke“ auf den bis jetzt überwiegend ungenutzten Flächen des ehemaligen Sägewerkes zwischen der Bundesstraße B 236 und dem Gewässer „Lenne“ die Ansiedlung eines Betriebes für den Garten- und Landschaftsbau. Darüber hinaus soll ein Wasserkraftwerk betrieben werden.

Im Rahmen eines aufzustellenden „Bebauungsplanes“ (B-Plan) nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) sollen diese bisher überwiegend als Lagerflächen genutzten Flächen städtebaulich geordnet werden. Hierbei sollen die möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans erfolgt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 114 „Saalhausen - Störmecke“.

Mit diesem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung nur innerhalb der festgesetzten Bereiche vollziehen kann. Der Bebauungsplan nimmt auch Rücksicht darauf, dass hier die seit Jahren ungenutzte und ungeordnete Fläche einer adäquaten Nutzung zugeführt werden kann und eine Anlage der regenerativen Energiegewinnung (Wasserkraftwerk) im Bestand gesichert werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um die oben dargelegten städtebaulichen Ziele durchsetzen zu können.



## Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144 „Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil

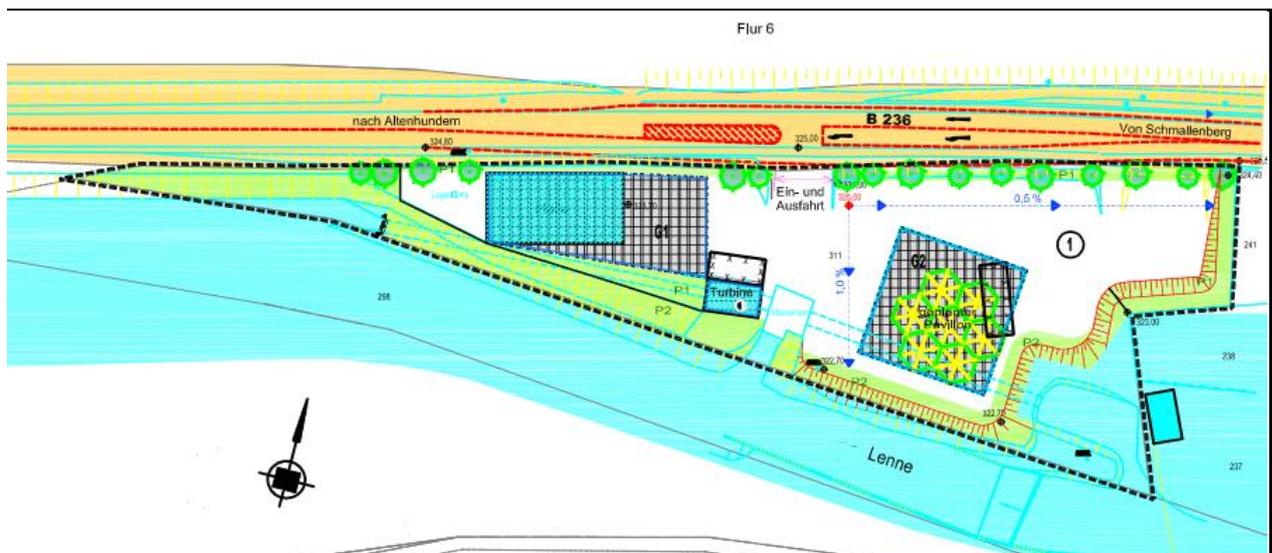
Bei dem vorliegenden B-Plan wird die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Für die Flächen des Wasserkraftwerkes mit den Nebenflächen wurde die Festsetzung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, Wasserkraft“ getroffen. Darüber hinaus wurden die Flächen der B 236 als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im April 2017 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit dem „Umweltbericht“ (UB), dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

### 3. Bestehende Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 ist seit dem Jahr 2006 der „Vorhaben- und Erschließungsplan N. 114 „Saalhausen – Störmecke“ rechtskräftig.

Hier ist die gewerbliche Nutzung „Betrieb der Kunststein-Herstellung und Vermarktung“ festgesetzt.



### Bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 114, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, Stadt Lennestadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“ umfasst gleichzeitig die Aufhebung des „Vorhaben- und Erschließungsplan N. 114 „Saalhausen - Störmecke“.

### 4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen „Saalhausen“ und „Störmecke“.

Es liegt am westlichen Rand der Splittersiedlung „Störmecke“. Nördlich ist das Plangebiet durch die Bundesstraße B 236 und im Süden durch das Gewässer „Lenne“ begrenzt. Nördlich und östlich befindet sich je ein Wohnhaus in jeweils ca. mindestens 30 m Entfernung. Nordöstlich befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m ein Hotel (Haus Hilmecke).



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

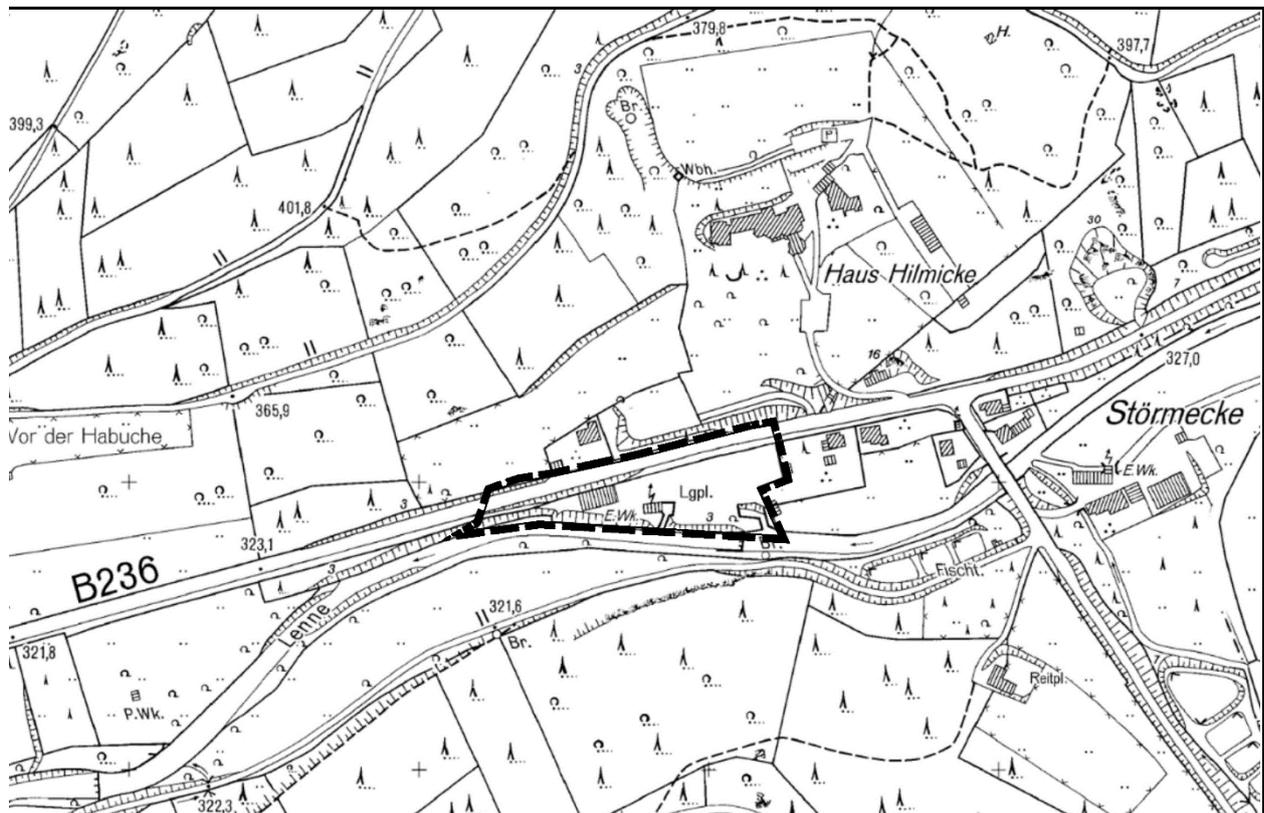
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166, umfasst das Flurstück 311 in der Gemarkung Saalhausen, Flur 7. Darüber hinaus sind Teilbereiche der B 236 (Flurstücke 125 und 374, Flur 6) mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Bei den Flächen des Planbereichs handelt es sich überwiegend um unversiegelte Lagerflächen für Holz. Auf dem Gelände sind ein maximal eingeschossiges Lagergebäude (Nutzung zulässig nach den Festsetzungen des VEP 114) und das Gebäude des Wasserkraftwerks vorhanden.

Entlang der B 236 sind bis zu 2,00 m breite und bis zu 1,50 m hohe Aufschüttungen angelegt. In der Mitte des Grundstücks ist eine ca. 13,00 breite ungenehmigte Zuwegung vorhanden.

Entlang der „Lenne“ sind gewässerbegleitende Gehölze vorhanden.

Das Gelände ist überwiegend als eben anzusehen und verzeichnet von Osten nach Westen einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf einer Länge von ca. 200 m und von ca. 2,00 m in nord-südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 40 m.



**Übersichtslageplan, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten, [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**



**Luftbild, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten, www.tim-online.nrw.de

## **5. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen**

### **5.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Stand: November 2008) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Die Flächen sind mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.



**Auszug Regionalplan, ohne Maßstab**

© www.bezreg-arnsberg.nrw.de



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt ist der Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der B-Plan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

## 5.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“. Für den Planbereich sind keine Festsetzungsziele getroffen. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutz ausgenommen.

Der südlich angrenzende Lennebereich ist als Landschaftsschutzgebiet mit der folgenden Erläuterung festgesetzt (Auszug kursiv):

Landschaftsschutzgebiet „Elsper Senke – Lennebergland, Typ B“ (Besonderer Landschaftsschutz: „Schutzprägender Wiesentäler“)

Schutzgegenstand, Schutzzweck: *Offene Wiesentäler mit darin enthaltenen Fließgewässern erfüllen wichtige ökosystemare Vernetzungsfunktionen und bereichern das sonst überwiegend durch Wald geprägte Landschaftsbild in unverzichtbarer Weise. Die Ausweisung als LSG Typ B erfolgt weitgehend aus den gleichen Gründen wie die Ausweisung des LSG Typ A, zielt jedoch stärker auf die Sicherung des naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Potenzials der ausgewiesenen Talräume ab.*

### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

### Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landschaftsgesetz NW

Gesetzlich festgesetzte geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### FFH-Gebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor.

### Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen vor. Da es bereits in ähnlich strukturierten Bereichen an der Lenne Belege für das Vorkommen von Schlingnatter und Haselmaus gibt, wurde deren Vorkommen im Plangebiet in einem gesonderten Gutachten untersucht. Durch die Bestandserfassung in der Aktivitätsphase 2017 konnte das Vorkommen der Schlingnatter nicht nachgewiesen werden. Die Haselmaus sowie zwei besonders geschützte Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) wurden im Gebiet vorgefunden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe LFB) ist eine Beeinträchtigung der Arten auszuschließen.



## Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144 „Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil

### Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone II). Durch die vorgesehene Nutzung wird das Wasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

### Überschwemmungsgebiet

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten (2003) sowie des vorläufigen (2015) Überschwemmungsgebietes der Lenne. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## 5.4 Kurgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Kurgebietes Saalhausen. Dieses umfasst großflächig die Gemarkung Saalhausen von Gleierbrück bis Störmecke.

## 6. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

### 6.1 Allgemeine Planungsansätze

Damit die Planung der Errichtung eines Betriebes für den Garten- und Landschaftsbau umgesetzt werden kann, wird das Gebiet als „Gewerbegebiet“ (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Für die Flächen des Wasserkraftwerkes wurde die Festsetzung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, Wasserkraft“ getroffen. Darüber hinaus wurde die B 236 als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die größeren Gehölzstrukturen entlang der „Lenne“ werden zur Erhaltung festgesetzt. Zur Abschirmung des Gebietes zur Bundesstraße hin werden die Böschungsbereiche begrünt. Im östlichen Bereich der Bauflächen werden Geländeaufschüttungen ausgeschlossen.

## 7. Planung

### 7.1 Gewerbegebiet



Planzeichnung Entwurf Bebauungsplanes Nr. 166, ohne Maßstab



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

**Festsetzungen:**

Es wurden für die Bauflächen des Gewerbegebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet GE,
- Grundflächenzahl 0,8,
- Offene Bauweise,
- Baugrenzen,
- Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- Gestalterische Festsetzung GE-A,
- Festsetzung zu Einfriedungen im Bereich der Zufahrt (Geh- und Fahrrecht),
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches,
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten,
- Hinweise.

**Gewerbegebiet GE**

Die folgenden Festsetzungen wurden getroffen, damit ein mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. Hotelnutzung verträgliches Gewerbegebiet beibehalten werden kann.

Die Art der baulichen Nutzung wird für die mit GE gekennzeichneten Flächen als „Gewerbegebiet“ i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In dem Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

Ziel der Festsetzung des Gewerbegebietes ist die geplante Nutzung eines Betriebs des Garten- und Landschaftsbaus zu entsprechen und die Struktur der umgebenden Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen.

Das Plangebiet soll vorwiegend der Ansiedelung von produzierendem Gewerbe und Handwerkbetrieben dienen. Es besteht ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Folgende Nutzungen bzw. Nutzungsarten werden daher ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen gegenüber jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die grundsätzliche Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet sich durch den vordringlichen Bedarf an Flächen für das produzierende Gewerbe.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

- Ausgeschlossen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Der Ausschluss begründet sich in dem erwartbaren Flächenkonflikt zum produzierenden Gewerbe und dem durch diese Nutzungen ausgelösten Verkehrsaufkommen, für das die Erschließung des Plangebietes am Einmündungsbereich zur B 236 nicht ausreichend dimensioniert werden kann.
- Auch die nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden aufgrund des Bedarfs an Flächen für das produzierende Gewerbe ausgeschlossen.
- Weiter werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vergnügungsstätten“) nach §1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen. Auch hier soll zwischen dem flächenintensiven Bedarf des produzierenden Gewerbes und der möglichen Ansiedelung von Vergnügungsstätten kein flächenbezogener Wettbewerb entstehen.

• In den Gewerbegebieten GE sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Abstand 1.500 m bis 100 m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Die v.g. Festsetzungen dienen dem Ziel dem Planungsträger die Umsetzung seiner Planung als Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus zu ermöglichen. Der Ausschluss weitergehender Nutzungen des Einzelhandels und von Betriebsarten der Abstandsliste dient auch dem Ziel, dass hier keine Fremdnutzung entstehen kann, die die umgebende Bau- und Nutzungsstruktur negativ beeinflussen könnte. Hierdurch können auch zusätzliche störende Verkehre in und aus dem Gewerbegebiet eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Trotz des Ausschlusses der erwähnten Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (Gewerbegebiet) gewahrt.

### **Grundflächenzahl**

Als Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in dem Gewerbegebiet orientiert sich an § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **Bauweise**

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist in § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erläutert.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch-)baulichen Anlagen zu errichten.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

Bei den Abständen der Baugrenzen im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen im Westen des Plangebietes können die geforderten Abstände in Bezug auf den Artenschutz (Reptilien-Tabuzone 15 m, Vermeidung von Verschattung) nicht eingehalten werden. Der „status quo“ bleibt hier erhalten. Für die geplanten überbaubaren Flächen werden die v.g. Abstände zur Tabuzone in Bezug auf den Artenschutz mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der östlich gelegenen Erhaltungsmaßnahme E 2 eingehalten. Es bestehen aber im östlichen Umfeld genug Freiflächen für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, in der keine Verschattung durch Gebäude vorliegt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß.

Die Festsetzung der Höhenlage von maximal 330,00 m über Normal Null ermöglicht eine mittlere Bauhöhe von ca. 6,00 m über Bestandsniveau. In der Planzeichnung sind als Bezugshöhe Kanaldeckel in Höhen von 324,95 m (OK) bzw. 323,79 m (OK) über Normal Null eingetragen.

Diese v.g. Festsetzungen wurden getroffen, damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden können.

### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Maßnahme B 1 - Anlage einer Landschaftshecke**

Zur optischen Einbindung in die Landschaft und zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung und der Hotelnutzung hin gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Landschaftshecke mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen zu pflanzen ist.

### **Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB**

Zum Schutze eines wichtigen Habitats für die Haselmaus wurde festgesetzt, dass die mit der Kennziffer E 1 eingetragenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten sind. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden. Die Gehölzbestände sind in den nicht mit Gehölzen bestockten Bereichen mit Schwarz-Erle, Wildkirsche und Haselnuss zu ergänzen.

Zur Erhaltung eines essentiell wichtigen Habitats für die Arten Ringelnatter, Blindschleiche und Geburtshelferkröte wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Haldenböschung mit lichtem Bewuchs zum Erhalt festgesetzt (E 2). Darüber hinaus wird nördlich des zum Erhalt festgesetzten Gehölzsaums (E 1) ein schmaler Streifen mit lückigem Vegetationsbestand zum Erhalt festgesetzt (E 2).

Ist ein partieller Eingriff in die zum Erhalt festgesetzten Flächen nicht zu vermeiden (z. B. im Bereich der Löschwasserentnahmestelle), ist der Eingriffsbereich im Rahmen der Umweltbaubegleitung zuvor auf Lebensraumstrukturen (wie Höhlenbäume oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Haselmaus und Reptilien zu prüfen. Sind essentielle Lebensraumstrukturen betroffen, bedarf es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe. Ein flächiger Eingriff in die Flächen dagegen ist untersagt.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

### **Gestalterische Festsetzung GE-A / Bodenauftrag**

Im östlichen GE-Bereich, der Bauflächen sind Geländeaufschüttungen von Boden und/oder Bauschutt, auch als Zwischenlager, unzulässig. Diese v.g. Festsetzung wurde getroffen, damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die visuelle Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung (Wohnen, Hotelnutzung) minimiert werden können. Darüber hinaus wird diese Fläche durch eine Landschaftshecke mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen umrahmt. Dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme wird somit entsprochen.

### **Ein- und Ausfahrtbereich, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Für das Gebiet gibt es keine genehmigte Zufahrt. Zur Ermöglichung einer Erschließung des neuen Gebietes wurde, abgehend von der B 236 ein ca. 13,50 m breiter Streifen in einer Tiefe von ca. 4 m vom Baugrundstück als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit entsteht ein Aufstellfläche für Fahrzeuge von ca. 8 m zum vorhanden Straßenrand der B 236. Diese Fläche dient als städtische Verkehrsfläche der Erschließung des Gebietes. Daraus resultierend wurde lediglich die neue Zuwegung als „Ein- und Ausfahrtsbereich“ festgesetzt. Damit keine zusätzlichen Zufahrten erstellt werden können, wurden für die übrigen Grundstücksgrenzen entlang der B 236 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt.

### **Einfriedungen Geh- und Fahrrecht**

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts -GF- sind Einfriedungen nicht zulässig. Hierdurch sollen die Einfahrtmöglichkeiten auf das Grundstück in Bezug auf die Durchgangsverkehre reibungslos von statten gehen.

### **Hinweise**

Es wurden Hinweise zu Bodendenkmälern, dem Boden, Kampfmitteln und die Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen erläuternd in die Planzeichnung übernommen.

### **Zulässigkeit der Nutzungsart innerhalb des Kurgebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Kurgebietes Saalhausen. Dieses umfasst großflächig die Gemarkung Saalhausen von Gleierbrück bis Störmecke.

Ausgeschlossen ist die intensiv gewerblich genutzte gewerbliche Baufläche in der Ortslage Saalhausen (Sägewerk, Spedition, Maschinenfabrik, Blechverarbeitung u.Ä.).

Kleinere, immissionsmäßig weniger relevante verarbeitende Betriebe (Kunststoffspritzerei, Dreherei) befinden sich bereits im Bereich Störmecke innerhalb des sehr großzügig festgesetzten Kurgebietes.

Da die Nutzung eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbaues auf dem Grundstück nur in geringem Umfang materialbearbeitende und somit lärmerzeugende Tätigkeiten im Freibereich des Grundstücks hervorruft ist diese Nutzung als verträglich anzusehen.

Ebenfalls sind nur geringe Fahrzeugbewegungen zu verzeichnen, da die Haupttätigkeit des Betriebes sich im Bereich von standortfremden Baustellen befindet. Lediglich die morgendlichen und abendlichen Betriebsverkehr sind zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um insgesamt maximal ca. 10 PKW- und LKW-Bewegungen pro Tag.

Das Gebiet wird zur Umgebung hin durch Begrünungsmaßnahmen optisch in die vorhandene grünordnerische Umfeldgestaltung eingebunden.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

Somit ist davon auszugehen, dass das Kurgebiet durch die geplante Nutzung „Gewerbegebiet“ nicht mit schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) und gestalterischen Beeinträchtigungen überlagert wird.

## **7.2 Flächen für Versorgungsanlagen**

Für die Flächen des geplanten Wasserkraftwerkes wurde die Festsetzung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, Wasserkraft“ getroffen.

Hierzu sind bei Bauantragsstellung die notwendigen wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen in gesonderten Verfahren zu beantragen bzw. einzuholen.

## **8. Lärm**

Folgende relevanten Zielaussagen sind im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) berücksichtigt:

### Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm); Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG / diverse Ausführungsverordnungen)

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

### DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Durch den Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Abstand 1.500 m bis 100 m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S des § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig. Hier sind somit keine unverträglichen Schallimmissionen zu erwarten.

Die Vorbelastung des Gebietes und der umgebenden Nutzungen (Wohnen, Hotel) durch den Verkehrslärm ist hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Ebenfalls sind nur geringe Fahrzeugbewegungen durch den Betrieb zu erwarten, da die Haupttätigkeit des Betriebes sich im Bereich von standortentfernten Baustellen befindet. Lediglich morgendliche und abendliche Betriebsverkehre sind zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um insgesamt maximal ca. 10 PKW- und LKW-Bewegungen pro Tag.



## Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144 „Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung (zwei Wohngebäude plus Hotel) kommen wird.

### 9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### 9.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist dem B-Planes ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

#### 9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum B-Plan wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wird, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis der ASP I ist festzuhalten, dass aus artenschutzfachlicher Sicht durch die Aufhebung des VEP Nr. 114 und das Inkrafttreten des BP Nr. 166, unter der Berücksichtigung der im LFB aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der planungsrelevanten Arten zu erwarten ist. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten daher nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des **Planungsbüros HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt.

#### 9.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem B-Plan wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erarbeitet, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) dargelegt sind.

Im LFB werden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

Der LFB kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft die mit der Aufstellung des BP Nr. 166 einhergehen zunächst durch Vermeidungs-, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe werden durch Begrünungs- und Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

Der LFB des **Planungsbüros HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt.

#### 9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Faunistische Kartierung

Zu diesem B-Plan wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Faunistische Kartierung“ erarbeitet.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

In diesem Fachbeitrag wurden, aufgrund möglicher Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Reptilien und Säuger) die artenschutzrechtlichen Belange vertieft überprüft (Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 2 VV-Artenschutz).

Durch diese vertiefende Überprüfung konnte das Vorkommen der Schlingnatter nicht nachgewiesen werden. Die Haselmaus sowie zwei besonders geschützte Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) wurden im Gebiet vorgefunden. Unter Berücksichtigung der im LFB genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Arten auszuschließen.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ des **BÜROS FÜR ÖKOLOGIE, KARTIERUNGEN UND FLÄCHENBEWERTUNG, MANFRED HENF, METTMANN** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt.

## **10. Belange des Klimaschutzes**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches vom Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und zu entwickeln.

Darüber hinaus wurde der § 1 a BauGB daraufhin erweitert, dass die Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden sollen.

Ebenfalls gibt es nun Möglichkeiten zur Festsetzung von Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB). Ebenfalls können Regelungen zur Umsetzung von Zielen des Klimaschutzes in städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Errichtung einer Anlage für erneuerbarer Energie (Wasserkraft) nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eingeplant.

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima auch dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Bei den Nutzungen und Anlagen kann die Energieversorgung über das Wasserkraftwerk und mit Photovoltaikanlagen gesichert werden. Die gewerbliche Bebauung kann mit Gründächern versehen werden. Die festgesetzte Begrünung dient auch der Unterstützung des Klimaschutzes.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

## **11. Erschließung**

### **11.1 Einmündung / Geh- und Fahrrecht**

In einem Ortstermin am 08.11.2017 mit der Stadt Lennestadt, Straßen NRW, Kreispolizeibehörde und dem Planungsbüro HKS wurden folgende Abstimmungen getroffen:

1. Die Anlage einer Linksabbiegespur wird nicht gefordert. Auf eine Aufweitung der Bundesstraße wird zunächst ebenfalls verzichtet.
2. Die neue Zufahrt ist im Bereich der heutigen Wiesenzufahrt im Bebauungsplan in einer Tiefe von 8,00 m ab Fahrbahnrand als städtische Erschließungsstraße darzustellen. Der Ausbau erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten. Einzelheiten werden in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Fläche ist zu vermessen und parzellieren.
3. Das Gewerbegrundstück darf zur Straße hin kein Tor erhalten. Auch die Aufstellfläche auf dem Grundstück darf zur Straße hin kein Tor erhalten. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass wartende LKW auf der Bundesstraße stehen.
4. Die Beschilderung 50 km/h, 70 km/h und das Überholverbot ist in den Bereich hinter der Privatgarage zu versetzen. Eine entsprechende Verkehrsrechtliche Anordnung wird durch die Stadt Lennestadt erteilt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
5. Auf dem Seitenstreifen entlang der B 236 ist das Parken zu untersagen. Der Grundstückseigentümer hat für die Einhaltung der v.g. Forderung Sorge zu tragen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Grundstückseigentümer ist dies abzusichern.
6. Zwischen Straßen NRW und Stadt ist bezüglich der Inhalte und Umsetzung der verkehrlichen Erschließung eine Vereinbarung zu treffen.

Zur Umsetzung des o.a. Abstimmungsergebnisse wurde im Bereich der geplanten Zufahrt eine ca. 8,00 m tiefe (gemessen ab Fahrbahnrand) und 13,50 m breite öffentliche Zufahrt als Straßenverkehrsfläche (städtisch) neu festgesetzt.

Daraus resultierend wurde lediglich die neue Zuwegung als „Ein- und Ausfahrtsbereich“ festgesetzt. Damit keine zusätzlichen Zufahrten erstellt werden können, wurden für die übrigen Grundstücksgrenzen entlang der B 236 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt.

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts -GF- sind Einfriedungen nicht zulässig, damit genügend Aufstellfläche für die Betriebsfahrzeuge bei Abbiegeverkehren in und aus dem Gebiet ohne Hindernisse vorgehalten werden können..

### **11.2 Schmutzwasser**

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehenden Entsorgungsanlagen anzuschließen.

### **11.3 Niederschlagswasser**

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt in der mit dem Kreis vorabgestimmten Art und Weise. Die heutige Fläche des Gebietes wird nicht vergrößert. Das Wasser wird bisher auf der Grundstücksfläche und im Uferbereich versickert.



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

Zukünftig sollte durch die Gestaltung der Oberflächen weiterhin möglichst viel Wasser versickern (Uferstrandstreifen, unversiegelte und entsprechend gestaltete Fläche). Das darüber hinaus anfallende Wasser (unverschmutzt) wird eingeleitet. Die notwendigen Wasserrechtsanträge werden durch den Vorhabenträger vor Erteilung der Baugenehmigung gestellt.

#### **11.4 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

#### **11.5 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung kann durch die öffentliche Wasserversorgung nicht sichergestellt werden. Es muss sichergestellt werden, dass für das Vorhaben gem. DVGW-W 405 96 m<sup>3</sup>/ Löschwasser (über 2 Stunden ~200 m<sup>3</sup>) nachzuweisen sind.

In Abstimmung mit dem Kreis Olpe als Brandschutzbehörde wurde festgelegt, einen Saugrohranschluss gem. DIN 14244 im Bereich des Vorlagebeckens der Wasserkraftanlage zu installieren. Der Obergraben ist hierbei so zu pflegen, dass ausreichend Löschwasser zufließen kann. Entsprechende Genehmigungen sind durch den Vorhabenträger bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuholen.

Als Löschwasserlösung ist nachzuweisen, dass die Feuerwehr zu jeder Zeit auf das Gelände kommen kann, die Feuerwehr zu jeder Zeit mit einem 16 t-Fahrzeug an die Saugstelle heranfahren kann (Einrichtung einer Aufstellfläche), ständig ausreichend Wasser zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen muss (Einstau und sichere Nachspeisung des Vorlagebeckens).

Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

#### **11.6 Abfallbeseitigung**

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lennestadt zu entsorgen.

### **12. 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 Stadt Lennestadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Fax 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 (4) DSchG NW).



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

### **13. Boden**

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Das Fachinformationssystem „Stoffliche Bodenbelastung“ (FIS Stobo NRW) der Bezirksregierung Arnsberg zeigt für das Plangebiet keine Bodenbelastung an.

Gemäß der Ausführungen zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ Nr. 114 können durch die Nutzung des Altstandortes als Sägewerk, das auch Holzschutzarbeiten (Imprägnieren von Zäunen) durchführte, sowie durch den Brand dieses Sägewerkes Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in zwei kleineren Bereichen Bodenbelastungen vorzufinden sind (Schmierstoffe von Gattersäge und Belastungen durch Imprägnierung). Diese Belastungen stellen derzeit keine Gefährdung dar. Im Zuge der Bauausführung sind deshalb weitere Bodenuntersuchungen notwendig, um mögliche schädliche Bodenbelastungen auszuschließen.

Unter Hinweise (Boden) ist im Bebauungsplan aufgeführt, dass evtl. anfallender Bodenaushub aus dem Gebiet nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises zu verbringen ist.

### **14. Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lennestadt und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel: 02931/820; Fax: 02931/822520) zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

### **15. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes**

Gewerbegebiet GE	ca. 4.960 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.155 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 1.260 m <sup>2</sup>
<hr/> Gesamt	<hr/> ca. 9.375 m <sup>2</sup>



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

## 16. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Ausgleichs- bzw. Begrünungsmaßnahmen, sonstige Planungskosten und Maßnahmen.

## 17. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Umweltbericht,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Fachbeitrag Artenschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP I),
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 2.
- Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Folgender Vertrag wurde zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

## 18. Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss** (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am  
öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am
- Westfälische Rundschau am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

---

**Öffentliche Auslegung** (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:

- Westfalenpost am
- Westfälische Rundschau am

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom bis einschließlich.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister



**Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 144  
„Saalhausen-Störmecke“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 166 „Gewerbegebiet Störmecke“. Teil I - Allgemeiner Teil**

**Satzungsbeschluss** (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am  
gem. § 10 BauGB beschlossen.  
Des Weiteren wurde die gem. § 9 Abs. 8 BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

---

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes** (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan einschließlich  
der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darstellung erfolgte gem. § 14 der

Hauptsatzung:

- Westfalenpost am
- Westfälische Rundschau am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

---

**Planung:**

Dieser Plan ist durch das Planungsbüro

**HKS**

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86, 57072 siegen  
tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)  
[www.hksiegen-stadtebauer.de](http://www.hksiegen-stadtebauer.de)

erarbeitet worden.

Siegen im Februar 2018

*Gerhard Kunze*

-----  
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze