

Begründung

zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Nr. 103 Grevenbrück „Industriegebiet Kruse“

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (Bundesgesetzblatt I Seite 1950)

1. Plangebietsgrenze und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Grevenbrück. Es wird begrenzt im Norden durch das Überschwemmungsgebiet der Lenne bzw. von der Lenne, im Süden durch die Eisenbahntrasse, im Osten durch die Trasse der B 55 n und im Westen durch den Veisedebach.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als beschränktes Industriegebiet und im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Unmittelbar im nordöstlich angrenzenden Bereich wird ein Verfahren zur 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt mit der Darstellung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt durchgeführt. Dort soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm angesiedelt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sind sowohl die im Gebiet vorhandene wie auch die unmittelbar angrenzende Nutzung maßgeblich. Die Stadt Lennestadt hat wegen der vorhandenen Altlasten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Bereich soll nunmehr einer Nutzung durch produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zugeführt werden.

3. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die vorgesehene Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandels für den Lebensmittelbereich entsteht bei der planungsrechtlichen Beurteilung des „Einfügens“ eine städtebauliche Konfliktsituation im Plangebiet: Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht abzuwehren, ein „Umkippen“ des eingeschränkten Industriegebietes zu einem nicht integrierten Einzelhandelsstandort kann letztendlich die Folge sein.

Dem ist zum einen aus Gründen des Erhalts von in Lennestadt knappen Gewerbeflächen, andererseits aus Gründen der städtebaulichen Ordnung im Zusammenhang mit § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 und des Einzelhandelserlasses NRW entgegen zu wirken.

Der Einzelhandelserlass des Landes NRW verpflichtet die Städte und Gemeinden, neben älteren Bebauungsplänen auch Ortslagen nach § 34 BauGB bezüglich der An siedlungsmöglichkeiten von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen (Inventurpflicht) und bei gegebener Zulässigkeit mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel zu reagieren. Nur unter diesen Voraussetzungen kann die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel von den Kommunen städtebaulich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses NRW gesteuert werden. Im Rahmen dieser Zielsetzung liegt es auch, über die Regelungen des Einzelhandelserlasses hinaus Einzelhandelsgeschäfte in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein auszuschließen. Durch die Festsetzung eines (eingeschränkten) Industriegebietes unter Ausschluss des Einzelhandels wird einerseits die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, dass sich dort nur noch Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe ansiedeln und andererseits eine Agglomeration zum Einkaufszentrum nicht erfolgen kann.

4. **Planungskonzept**

Im Bebauungsplangebiet wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Es sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 - 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebsarten der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 79 – 153) der Abstandsliste 1998 und Anlagen mit einem ähnlichen Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Da nur eine Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgt, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan. Der darüber hinausgehende planungsrechtliche Rahmen wird durch § 34 BauGB gesetzt.

5. **Eingriff/Ausgleich, Altlasten, Umweltbericht**

Auf Grund der Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Der Standort ist und bleibt mit erheblichen Bodenbelastungen versehen. Auf der Basis eines genehmigten Sanierungsplanes wurde hinsichtlich der zulässigen Nutzung das Gelände so hergerichtet, dass eine Gefahr von der verbliebenen Belastung nicht mehr ausgeht.

Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich.

6. **Sonstiges**

Im Bebauungsplan wird nur die Art der Nutzung geregelt. Sonstige Belange wie die des Maßes der Nutzung, der Erschließung usw. sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Negative Ein- und Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Umweltschutzes sind nirgendwo ersichtlich.

Hinweis:

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. : 02761/93750, Fax 02761/2466) 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 für bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 18.06.2002 Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 15 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 29.11.2002
- Westfälische Rundschau am 29.11.2002

Lennestadt, den 02.12.2003



Der Bürgermeister

Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung gemäß § 15 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 08.07.2002
- Westfälische Rundschau am 08.07.2002

Öffentliche Darlegung vom 17.07.2002 bis 09.08.2002

Lennestadt, den 02.12.2003



Der Bürgermeister

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
(gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB)**

mit Schreiben vom 10.07.2002 und einer Fristsetzung bis zum 16.08.2002.

Beschluss über Anregungen am 26.11.2002

Lennestadt, den 02.12.2003



Der Bürgermeister

Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 26.11.2002

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost am 29.11.2002
- Westfälische Rundschau am 29.11.2002

Auslegung vom 09.12.2002 bis 08.01.2003 (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluss vom 26.11.2003

Lennestadt, den 02.12.2003



Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 26.11.2003 gem. § 10 BauGB beschlossen.

Des weiteren wurde über die nach § 9 (8) BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den 02.12.2003



Der Bürgermeister

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

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 15 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 10.12.2003
- Westfälische Rundschau am 10.12.2003

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 11.12.2003

Lennestadt, den 15.12.2003



Der Bürgermeister