

Stadt Lennestadt  
Der Stadtdirektor  
Planungsabteilung  
Az.: 61 33 00/Nr. 62

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Nr. 62 "Gewerbegebiet Elspe-West"

#### Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I. S. 132) wird nachstehende Begründung zu o. g. Bauleitplan abgegeben:

#### 1. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfaßt Teile der Gemarkung Elspe, Flur 15 und Flur 17. Es wird abgegrenzt von der Bielefelder Str. (B 55), der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Kieswasser (Gewerbegebiet Elspe-Ost), dem Elspebach und dem vorhandenen Sportplatz Trockenbrück.

#### 2. Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt, rechtsverbindlich seit 06.12.1978, stellt das Plangebiet als GE-Gebiet bzw. G-Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in dem Bereich zwischen Melbeckebach und B 55 notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

#### 3. Erforderlichkeit der Planung

Derzeit stehen im Stadtgebiet so gut wie keine freien gewerblich nutzbaren Grundstücke für Betriebsneuansiedlungen, -umsiedlungen im Zusammenhang mit Erweiterungen zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiete sind entweder bereits genutzt, betriebsgebunden oder aus anderen Gründen (z.B. Altlasten, Wasserwirtschaft) blockiert. Der Bedarf für Neuansiedlungen, vor allem aber für Betriebserweiterungen, die am alten Standort nicht mehr möglich sind, ist beträchtlich; die Nachfrage ist größer als der in diesem Zeitraum realisierbare Bedarf.

Diese Knappheit an Gewerbegrundstücken rechtfertigt den Eingriff in die (vorbelastete) Talauflage des Elspebaches. Der Eingriff aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist durch ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren in Verbindung mit den entsprechenden landschaftspflegerischen Begleitplänen geregelt bzw. ausgeglichen.

#### 4. Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Im Gebietsentwicklungsplan ist der Ortsteil Elspe flächig als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Nach dem Siedlungsschwerpunktkonzept der Stadt Lennestadt übernimmt der Ortsteil Elspe die Funktion der Bereitstellung von Wohnsiedlungsflächen für den Siedlungsschwerpunkt II Grevenbrück. Siedlungsschwerpunkt I ist der Ortsteil Altenhudem-Meggen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in Elspe im Kernraum Mischgebiet, in den Hanglagen allgemeine Wohngebiete und in den westlichen und östlichen Randlagen Gewerbe- bzw. Industriegebiete dar.

4.2 Im Planbereich hat sich auf den von der Bundesstraße her erschlossenen Grundstücken eine mehr oder weniger verdichtete gewerbliche Nutzung bereits entwickelt. Fast alle dort ansässigen Betriebe haben Expansionsbestrebungen ins Hintergelände - zum Teil sind die Betriebe schon jetzt auf eine Erschließung durch die im Bebauungsplan festgesetzte neue Erschließungsstraße ausgerichtet. Diese Entwicklung soll durch den Bebauungsplan gefördert, die noch nicht belegten gewerblich nutzbaren Grundstücke sollen erschlossen und so einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Aus Gründen der Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortskerne wird in den Gewerbegebieten Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes befinden sich 2 Wohnhäuser westlich und östlich der dort seit altersher angesiedelten Spedition. Diese Häuser sind als Betriebswohnungen für die Spedition entstanden und sollen (auch nach Auffassung der Eigentümer) zukünftig gewerblich als Betrieb bzw. Betriebswohnung für einen benachbarten oder auch in dem Gebäude selbst untergebrachten Betrieb genutzt werden. Insoweit sind die "GE"-Festsetzungen für beide Grundstücke sachgerecht und zusätzliche Festsetzungen und Maßnahmen (z. B. Immissionsschutz) nicht erforderlich.

Für die oben genannte Spedition bleibt der Bestandsschutz durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

4.3 In einem kleinen Bereich des Plangebietes zwischen Bundesstraße und dem Melbecker Bach besteht ein (vorbelastender) Wohnsiedlungsansatz. Diesem Bestand wird durch Festsetzung eines Pflanzgebotes zum Gewerbegebiet sowie der Anwendung des Abstandserlasses Rechnung getragen. Die Festsetzung dieses Gebietes erfolgt als Mischgebiet, um in den vorhandene Baulücken auch zulässige gewerbliche Nutzungen ansiedeln zu können.

#### 5. Planungskonzept

##### 5.1 Grundstücksnutzung

Innerhalb des Plangebietes (12 ha) werden zwei unterschiedlich nutzbare Gebietskategorien festgesetzt.

- GE-Gebiet (9,7 ha)

Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus § 8 Baunutzungsverordnung, die Art der zulässigen Betriebe aus dem Abstandserlaß. Einschränkend sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise auf den Endverbraucher richten, nicht zulässig. Dies gilt mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen sowie Einzelhandelsbetrieben, deren überwiegender Flächenanteil aus Flächen für die Lagerung von Rohstoffen oder Produkten besteht.

Die grundsätzliche Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet sich in der Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortskerne. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsbetrieben ist in der hiesigen Gewerbestruktur begründet - die Gefahr der Unterstützung von Versorgungsdefiziten in den Ortskernen durch diese Art von Betrieben besteht nicht.

- MI-Gebiet (0,5 ha)

Die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb dieses Gebietes ergibt sich aus dem § 6 der Baunutzungsverordnung.

#### 5.2 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird (innerhalb der Ortsdurchfahrt) von der Bielefelder Str. (B 55), über die bestehende Anbindung des Gewerbegebietes "Elspe-Ost" sowie durch die geplante Erschließungsstraße entlang des Elspebaches erschlossen. Die Erschließungsstraße ist mit einer LKW-gerechten Wendeschleife versehen. Die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen ist durch die Möglichkeit des Parkens im Straßenquerschnitt auf einer Mehrzweckspur nicht erforderlich. Diese Mehrzweckspur kann auch als Gehweg genutzt werden.

Der westlich des Plangebietes liegende Sportplatz wird durch einen festgesetzten Fußweg sowohl von der Bundesstraße als auch von der geplanten Erschließungsstraße her erschlossen.

#### 5.3 Bauliches Konzept

Die Festsetzung bezüglich des Maßes der Nutzung entspricht dem § 17 der Baunutzungsverordnung; die Festsetzung der max. Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen des unmittelbar östlich anschließenden Gewerbegebietes Elspe-Ost.

Die Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes bezüglich der Bauweise und Geschossigkeit sind bestandsorientiert.

#### 5.4 Durchgrünung des Baugebietes

Entlang des Elspebaches, im Bereich der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft entsteht nach dem für das durchgeführte wasserrechtliche Verfahren erforderlichen landschaftspflegerischen Begleitplan eine Grünzone.

Weiterhin sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes Pflanzgebote durch textliche Festsetzungen Bepflanzungen geregelt. Durch diese Regelungen wird ein teilweiser Ausgleich für den Eingriff in die Talaue bewirkt. Der nicht ausgeglichene Anteil wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes errichtet.

#### 6. Wasserwirtschaft

Für das Plangebiet ist ein (rechtskräftiges) wasserrechtliches Verfahren durchgeführt worden. Das wasserrechtliche Verfahren deckt den hochwasserfreien Ausbau des Baches (durch den Straßendamm) sowie den erforderlichen Retentionsraumerersatz (zwischen Elspe und Oberelspe) ab. Entsprechende landschaftspflegerische Begleitpläne minimieren den Eingriff und gleichen diesen aus.

Das Wasser von nicht verschmutzten Dachflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.

#### 7. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Behandlung des unmittelbaren Umfeldes des Baches wird im landschaftspflegerischen Begleitplan zum wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Die Erforderlichkeit des Eingriffes in die Talaue durch die gewerbliche Nutzung ist in der Knappheit der zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen im Stadtgebiet begründet und in Anbetracht der Vorbelastung der Talaue durch benachbarte Gewerbegebiete und -betriebe sowie durch bestehende Betriebe innerhalb des Plangebietes vertretbar. Soweit der Eingriff (Größenordnung: 5,4 ha) in die Talaue nicht im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann (siehe Pkt. 5.4 "Durchgrünung ...") wird ein Ausgleich auf nachfolgenden Flächen durch entsprechende Maßnahmen erreicht:

- a) Gemarkung Oedingen, Flur 12, 1,7 ha - Extensivierung von Grünland...
- b) Gemarkung Kirchveischede, Flur 16, 3,9 ha - Aufforstung eines Kahlschlagelages mit Laubwald
- c) Restausgleich durch naturnahe Weiterbewirtschaftung kleiner Mischwaldbestände im Umfeld der Maßnahme b) / zur Biotopvernetzung und Entwicklung der Maßnahme b).

#### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt.

#### 9. Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Elektrizitätswerke Siegerland (EWS).

#### 10. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an die Ringleitung der Kreiswasserwerke Olpe.

11. Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch den Anschluß an die städtische Kanalisation mit Einleitung in die Ruhrverbandskläranlage Borghausen. Das Einsammeln und Abfahren der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Lennestadt, die Deponierung durch den Kreis Olpe.

12. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Stadt Lennestadt nicht vorgesehen. Die noch freien bzw. Erschließungsflächen befinden sich weitgehend im Eigentum der Stadt.

13. Auswirkungen

Negative Auswirkungen der Planung auf Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsfunktionen, Flora und Fauna, Kleinklima sowie Wasser und Gewässer werden nach Maßgabe des Grünordnungsplanes bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens geregelt und ausgeglichen. Auswirkungen bzw. Immissionen (Lärm, Luft) werden durch entsprechende Festsetzungen (Abstandsliste) im zulässigen Rahmen gehalten.

Das noch verbleibende geringe ökologische Restdefizit ist in Relation der Bedeutung der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen tragbar.

Aufgestellt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 25.11.1981

Lennestadt, den 14.10.1991

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan hat gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.1991 bis 24.06.1991 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 14.10.1991

Der Stadtdirektor

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (§ 10 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung zum Bebauungsplan am 18.09.1991 beschlossen.

Lennestadt, den 14.10.1991

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan hat mit der Schlußbekanntmachung (§ 12 BauGB) am 10.02.1992 Rechtskraft erlangt. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den 11.02.1992

Der Stadtdirektor