

**Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
der Stadt Lennestadt**

"Zentralverwaltung UG Scheele"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan / Planungsrecht
 - 3.2 Planungen Dritter
4. Städtebauliche Zielsetzungen
5. Bauliche Nutzung / Gestaltung
6. Landschaftsschutz / Wasserwirtschaft / Eingriff - Ausgleich
7. Umweltauswirkungen
8. Erschließung
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Verfahrensvermerke

1. Allgemeines

Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Lennestadt hat am 31.01.96 die Einleitung des Satzungsverfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplanes " Zentralverwaltung UG Scheele " in Lennestadt - Maumke, Agathastraße, gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde gewählt, um für ein konkretes Objekt die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung des Vorhabens zu schaffen.

2. Plangeietsbeschreibung

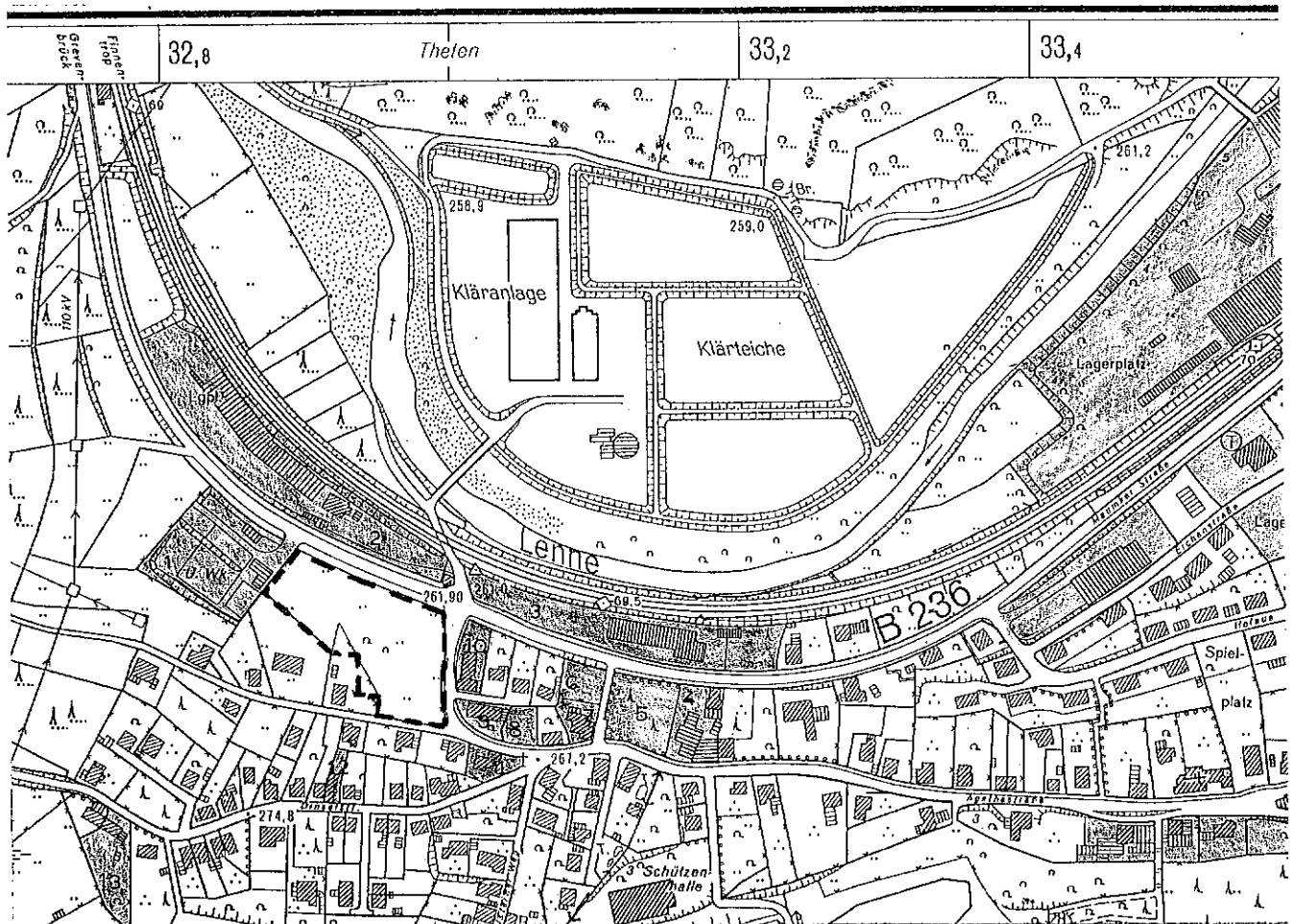
Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Lennestadt-Maumke.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die B 236, Maumker Straße
- im Osten durch die Agathastraße
- im Süden durch den Fuchsweg
- im Westen durch vorh. Bebauung Gemarkung Grevenbrück, Flur 13, Parzellen 547 und 604, sowie durch das Umspannwerk des RWE.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im Einzelnen aus dem nachfolgendem Übersichtsplan:

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Die farbig gekennzeichneten Grundstücke sind folgenderweise gewerblich genutzt:

1. Umspannwerk RWE
2. Scheele Entsorgungssysteme - Betriebshof
3. Metallverarbeitender Betrieb
4. Metallverarbeitender Betrieb
5. Weihnachtsbaumkultur
6. Getränkemarkt
7. Gaststätte "Erwes"
8. Scheele Entsorgungssysteme - Parkplatz
9. Scheele Entsorgungssysteme - Büro
10. Molkereiproduktevertrieb
Installateur Heizung/Sanitär
11. Scheele Entsorgungssysteme - Büro
12. Second-Hand-Shop
13. Werbeagentur

3. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan / Planungsrecht

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt, wirksam seit dem 06.12.78, stellt für den Planbereich "Mischgebiet" dar.

Die rechtskräftige Abrundungssatzung (§ 34 Abs. (4)3 BauGB) der Stadt Lennestadt schließt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich ein.

Das vorgesehene Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines "Vorhaben- und Erschließungsplanes" erforderlich.

3.2 Planungen Dritter

Planungsabsichten Dritter, die sich auf das Plangebiet auswirken, sind der Stadt nicht bekannt.

Die Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren beteiligt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

Der nördliche und nord-westliche Ortsrand von Maumke ist von gewerblicher Nutzung geprägt (sh. Übersichtsplan und Auflistung Punkt 2). Insbesondere hat sich hier die Firma Scheele Entsorgungssysteme auf einer Fläche von 14835 m² mit Betriebshof und Verwaltung angesiedelt. Diese arbeitsplatzintensive Nutzung soll durch Vergrößerung der Verwaltung gestärkt werden. In diesem Zusammenhang werden dort neue Arbeitsplätze entstehen.

Das geplante Bürogebäude soll als Zentralverwaltung am westlichen Ortsrand von Maumke, gegenüber dem vorh. Betriebsgelände der Fa. Erwin Scheele GmbH entstehen. Es liegt damit direkt an der B 236 und neben dem Umspannwerk des RWE.

5. Bauliche Nutzung / Gestaltung

Auf der Mischgebietsfläche soll ein Bürogebäude als Zentralverwaltung für die Fa. Erwin Scheele GmbH & Co KG entstehen. Das Eingangsgeschoß ist kein Vollgeschoß und dient überwiegend der Anlage der Nebenräume und Garagen. Es folgen 3 Vollgeschosse mit den erforderlichen Büroeinheiten. Davon liegt das Dachgeschoß als Staffelgeschoß teilweise zurück. Die verbleibenden Flächen des Dachgeschosses werden als begrünter Dachgarten gestaltet. Das Gebäude schließt mit einem flachen, nicht nutzbaren Spitzboden ab. Der Eingangsbereich wird durch eine 7.50m hohe Ganzglasfassade betont.

Der Grundstückszuschnitt und die zur B 236 abfallende Topographie veranlaßten dazu, den Baukörper in die Flucht der Wohnbebauung zu setzen. Dadurch konnte die Wandhöhe am Fuchsweg niedriger als an der B 236 gehalten werden. Durch diese Verteilung fügt sich das Vorhaben weitestgehend in das Ortsbild ein.

Die Gliederung des Gebäudes durch ein Staffelgeschoß, sowie die bewußt transparente Gestaltung des Dachgeschosses am Fuchsweg durch große Fensterflächen, bewirkt eine optische Reduzierung der Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen den Werten der umliegenden Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. III Vollgeschosse begrenzt.

Durch den Rücksprung im Dachgeschoß und der Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen von TH 278.25m NN , TH 279.25m NN in Teilbereichen, bzw. FH 281.00m NN, (die Höhen liegen damit unwesentlich höher als die Trauf- und Firsthöhen der umliegenden Gebäude) wird ein weitgehendes optisches Einfügen des Vorhabens erreicht.

Generalisierte Ansichten und ein Geländeschnitt im Maßstab 1:200 sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6. Landschaftsschutz /Wasserwirtschaft / Eingriff - Ausgleich

Der Geltungsbereich des V.u.E.-Planes liegt nicht in einem Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Das Gelände wird als normal bewirtschaftetes Grünland genutzt. Es befinden sich keine erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück. Im westlichen Teil des Geländes verläuft von Süden nach Norden die Verröhrung eines ehemaligen Grabens in einem Betonrohr, das jedoch nicht überbaut wird.

Der Eingriff in die Landschaft ist nicht vermeidbar. Das Verwaltungsgebäude sichert den Standort Maumke der Fa. Erwin Scheele GmbH & Co KG, erhält und schafft neue Arbeitsplätze.

Durch verschiedene Maßnahmen soll der Eingriff in den Landschaftshaushalt minimiert werden. Geplantes Gebäude und Parkplatzgröße wurden auf das minimal erforderliche reduziert. Desweiteren sollen die Parkplatzflächen Rasengittersteine erhalten und somit nicht vollständig versiegelt werden. Teile der Dachflächen erhalten einen begrünten Dachgarten.

Zum Ausgleich der geplanten Versiegelung mit Baukörper, Stellplätzen und Zufahrten sollen Maßnahmen getroffen werden, die in der Anlage 1 "Eingriff / Ausgleich" und Anlage 2 "Erläuterung zur Grünordnung" festgesetzt sind.

Ein Ausgleich für den Einriff wird annähernd erreicht. Auf einen 100-prozentigen Ausgleich wird Aufgrund der ökologischen Anbindung der Ausgleichsfläche zu ihrem Umfeld verzichtet.

7. Umweltauswirkungen

Schädliche Einwirkungen von außen auf das Grundstück sind nicht vorhanden.

Auswirkungen von der geplanten Bebauung entstehen durch zusätzlichen Verkehrslärm und Abgase im Bereich der Erschließungsstraße und des Parkplatzes. Im Einwirkungsbereich befinden sich jedoch nur Gebäude die einer Mischgebietsnutzung entsprechen. Die reine Büronutzung des Gebäudes läßt LKW-Verkehr im Umfeld nicht erwarten. Die LKW-Einsatzleitung des Unternehmens befindet sich jenseits der B 236 im Gewerbegebiet. Es besteht keine Veranlassung durch die Errichtung des Bürogebäudes für ein Mischgebiet unzulässig hohe Verkehrsimmissionen auf öffentlichen und privaten Flächen zu erwarten. Zu den umliegenden Wohngebäuden im Fuchsweg wird der Parkplatz durch die Stellung des geplanten Gebäudes abgeschirmt.

Im Geltungsbereich des V.u.E.-Planes besteht kein Altlastenverdacht.

8. Erschließung

Das Grundstück wird über die Agathastraße erschlossen. Eine direkte Einfahrt von der B 236 oder weitere Einfahrten von Fuchsweg oder Agathastraße sind nicht gestattet. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die Einfahrt weitestgehend in Richtung B 236 gerückt. Die Vorfelderschließung ist über die B 236 gesichert.

Die Versorgung des Grundstücks mit Wasser, Strom und Gas ist durch vorhandene Erschließungsanlagen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser des Parkplatzes werden dem vorh. Schmutzwasserkanal zugeleitet. Das Regenwasser der Dachflächen wird auf dem Grundstück in einem Sickergraben versickert, dessen Überlauf der vorh. Bachverrohrung zugeleitet wird. Alle vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert und müssen nicht verändert werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude vorhanden.

Desweiteren liegen keine Anzeichen für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

10. Verfahrensvermerke

Die Bürger sind im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.96 bis 03.06.96 beteiligt worden.

Bekanntmachung nach § 15 der Hauptsatzung

Westfalenpost am 09.05.96
Westfälische Rundschau am 09.05.96

Lennestadt, den 23.07.96



Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.96 mit einer Fristsetzung bis zum 10.06.96 beteiligt worden.

Lennestadt, den 23.07.96



Der Stadtdirektor

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung am 03.07.96 beschlossen.

Lennestadt, den 23.07.96



Der Stadtdirektor:

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit der Schlußbekanntmachung am 28.09.96 Rechtskraft erlangt.

Lennestadt, den 01.10.96



Der Stadtdirektor: