

STADT LENNESTADT
Der Bürgermeister
Bereich Planung
Az.: 61 33 00/ Nr. 93

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Lennestadt Nr. 93 Industriegebiet Fa. Grosshaus Gemarkung Kirchveischede

1. Allgemeines

Der Bereich Bonzelerhammer ist seit alther als Industriestandort gekennzeichnet. Der in der Gemarkung Grevenbrück liegende Teil ist mit dem Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Lennestadt erfasst. Dieser Bebauungsplan umfasst sowohl den Bestand als auch die für die Produktion zu erweiternden Flächen. Das Grundstück wird von der B55 an zwei Stellen erschlossen. Konkreter Anlass für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 ist die Erweiterung der Logistik der Fa. Grosshaus. Die vorgesehenen Flächen sollen der Fa. Grosshaus auf Erbpachtbasis zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Laufe des Planverfahrens erfolgen.

Der Betrieb Grosshaus ist ein Betrieb für Stanz-, Feinstanz-, Stanzbiegetechnik. Aus betriebstechnischen und logistischen Gründen wird eine störungsfreie Zwischenlagerung und Abfertigung der produzierten Stücke für die Fa. Grosshaus notwendig. Die bestehende Anlieferung und Abfertigung in einem lässt sich nicht länger aufrechterhalten. Die immer größer werdende Stückzahl der produzierten Güter lässt sich ohne eine großzügige Abfertigung nicht mehr betriebstechnisch bewältigen.

Nur durch diese Veränderung wird eine 2-3 Schicht Arbeit möglich sein.

Die bauliche Einrichtung kann nur im Bereich der bestehenden Ein- und Ausfahrt liegen. Für die hier in Rede stehende Bebauung ist eine Ausnutzung der im Bebauungsplan Nr. 71 ausgewiesene Reserveflächen im östlichen Bereich aus betriebstechnischer Sicht nicht möglich.

Die Fläche soll für eine spätere Produktionserweiterung genutzt werden.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Bebauungsplanes Nr. 71, Industriegebiet Bonzelerhammer. Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch die Gemarkungsgrenze zwischen Grevenbrück und Kirchveischede bzw. durch das Veischede Bach Ufer begrenzt. Im Westen bildet die Bundesstraße 55 die Begrenzung. Im Süden ist die Parzellengrenze zwischen Flurstück 124-137 in Verlängerung zum Veischede Bach die Begrenzung.

3. Flächennutzungsplan/Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Erweiterungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft dar, eine FNP- Änderung (im Parallelverfahren) ist erforderlich.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf Grund der Situation ist Bauleitplanung erforderlich. Der formlose Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 12.08.1999 von der Fa. Grosshaus gestellt.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung des Industriestandortes Bonze-lerhammer bei einer möglichst verträglichen Einbindung des Vorhabens in die sensible Talau.

Die Zufahrten von der B55 bleiben erhalten. Die bauliche Erweiterung wird südlich über eine Brücke über den Veischede Bach erschlossen. Ohne die für den Betrieb notwendig werdende funktionale Logistik ist eine dauerhafte Standortsicherung nicht zu gewährleisten.

Zudem liegt der Betrieb in einem Bereich, der keine Immissionsprobleme entstehen lässt, was bei den meisten Standorten in Lennestadt nicht der Fall ist. Auch aus diesem Grunde ist der Erhalt und die Nutzung zu intensivieren. Die abgewogene Umsetzung der städtebaulichen und organisatorischen Zielsetzung soll im Vorhaben- und Erschließungsplan durch eine Bepflanzung zur Bundesstraße sowie durch landschaftspflegerische Maßnahmen entlang des Veischede Baches erfolgen.

5. Bauliche Nutzung-Gestaltung

Die Planung beinhaltet ein Hochregallager. Die Belieferung erfolgt aus der Endproduktion über eine Brücke über den Veischede Bach. Die Arbeit soll im Mehrschichtbetrieb erfolgen. Die Lagerflächen sind im Gebäude untergebracht. Die Belieferung der LKW erfolgt an den 3 Längsseiten des Gebäudes. Die Umgebung des Planungsgebietes wird durch große Bauten geprägt. In dieses Ensemble fügt sich das gegliederte Gebäude nahtlos ein. Durch die Gliederung wird die Dimension des Gebäudes aus verschiedenen Blickwinkeln gemildert. Das geplante Gebäude soll die bestehenden Gebäude in der Höhe nicht wesentlich überragen. Als Obergrenze der Verdichtung sind die Regelungen des § 17 BauNVO zu sehen. Es wird eine Ausnutzung von 0,5 erreicht. Die Obergrenzen des Gebäudes wird mit 18,00 m über Geländehöhe festgelegt.

Das Gebäude ist auf einer 1,00 bis 1,50 m hohen Platte aufgestellt, so dass bei einem eventuellen Hochwasser der Abfluss des Veischede Baches gewährleistet ist. Dabei ist die lichte Höhe bis Unterkante der Erdgeschossdecke 288,00 über NN geplant. Die Dachhöhe beträgt 305,00 über NN.

6. Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Eingriffsausgleich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die gesamte Talmulde ist Überschwemmungsgebiet des Veischede Baches. Das Gelände wird derzeit als Grünland genutzt mit einer bachbegleitenden Uferbegrünung.

Der durch die neue Nutzung notwendige Ausgleich der Grünflächen wird durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des VEP und dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag extern in den Bereichen Melbecke und Kirchveischede geregelt. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist Anlage zur Begründung. Um den Standort des Betriebes nicht zu gefährden und die bestehende Nutzung zu intensivieren ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Es ergibt sich dadurch eine Erhöhung der Nutzung (von einer Schicht auf 2-3 Schichten pro Tag), jedoch bleibt der Flächenverbrauch konstant. Durch die intensivere Nutzung der vorbelasteten Fläche wird letztendlich Außenbereichsfläche für Erweiterungen oder Standortverlagerungen gespart. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist Anlage zur Begründung. Das Gebäude wird in einem Abstand von 5 m vom Gewässer fortgesetzt. In diesem Bereich wird (auch als Ausgleich) ein Fischaufstieg vorgesehen.

Durch die Aufständigung des Gebäudes ist die Beeinträchtigung der Wasserwirtschaft minimiert (siehe hydraulischer Nachweis in „Eingriffs- u. Ausgleichsermittlung“)

7. Umweltauswirkungen

Schädliche Auswirkungen durch das Vorhaben oder Einwirkungen auf das Vorhaben selbst (Straßenlärm) werden nicht anfallen. Im vorangegangenen Punkt wurde bereits die Auswirkung hinsichtlich des Wasserschutzes und des Landschaftsschutzes ausgeführt. Altlasten sind am Standort nicht zu erwarten.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt unverändert von 2 Stellen an der Bundesstraße B 55. Vom bestehenden Betriebsgrundstück wird das neue Gebäude über eine Brücke (Gefälle 8 %) über den Veischede Bach erschlossen. Die Erschließungsflächen passen sich der vorhandenen Topografie an. Die vorhandene Zuwegung für die Landwirtschaft an der Bundesstraße bleibt bestehen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine Zufahrt jedoch außer für landwirtschaftliche Fahrzeuge von der B 55 über diese vorhandene Zuwegung direkt in das Plangebiet nicht möglich (Böschung), die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes erübrigt sich somit. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist bzw. wird durch die vorhandene Erschließung mitgesichert. Der Planbereich wird von einer Wasserleitungstrasse der KWO berührt. Die Trasse ist grundbuchlich gesichert. Im VEP wird ein Leitungsrecht für diese Trasse festgesetzt.

Eine Entsorgung von Schmutzwässern ist nicht vorgesehen, die sanitären Anlagen befinden sich im bestehenden Betrieb und sollen nicht erweitert werden.

Das Regenwasser der Dachfläche und befestigten Flächen soll direkt in den Veischede Bach geleitet werden. Vor Eintreten der Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird hierfür eine entsprechende Berechnung vorgelegt.

9. Hinweise

a) Bodendenkmale:

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 027651/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 DSchG NW).

b) landwirtschaftliche Zufahrt:

Die landwirtschaftliche Zufahrt von der B 55 ist durch bauliche Maßnahmen (Pfo-
sten, Schranken, etc.) so zu sichern, dass eine Zu- und Abfahrt für andere Nutzun-
gen nicht erfolgen kann.

10. Flächenbilanz

Gesamte Fläche:	ca. 5.300 qm
Verkehrsfläche:	ca. 800 qm
Bebaute Fläche:	ca. 1.200 qm
Gewässer:	ca. 700 qm
Grünfläche:	ca. 2.600 qm

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1, 12 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 19.10.1999 Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 15 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 05.06.2000
- Westfälische Rundschau am 05.06.2000

LenneStadt, den 10.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diwoy', is written over the printed name of the Mayor.

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

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 15 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 03.03.2000

- Westfälische Rundschau am 03.03.2000

Öffentliche Darlegung vom 14.03.2000 bis 03.04.2000

Beschluss über Anregungen am 23.11.1999

Lennestadt, den 10.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Deinert', written over the printed name 'Der Bürgermeister'.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gem. §§ 4 Abs. 1, 12 BauGB)

mit Schreiben vom 04.10.1999 und einer Fristsetzung bis zum 08.11.1999

Beschluss über Anregungen 03.05.2000

Lennestadt, den 10.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Deinert', written over the printed name 'Der Bürgermeister'.

Beschluss, öffentliche Auslegung (gem. §§ 3 Abs. 2, 12 BauGB)

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 03.05.2000

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost am 05.06.2000

- Westfälische Rundschau am 05.06.2000

Auslegung vom 15.06.2000 bis 14.07.2000 (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluss vom 04.04.2001

Lennestadt, den 10.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Deinert', written over the printed name 'Der Bürgermeister'. A small number '5' is written at the bottom right of the signature.

Satzungsbeschluss (gem. §§ 10, 12 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 04.04.2001 gem. §§ 10, 12 BauGB beschlossen.

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

Lennestadt, den 10.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Mey", is written over the printed name of the Mayor.

Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. §§ 10 Abs. 3, 12 BauGB)

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

- Westfalenpost am 24.04.2001

- Westfälische Rundschau am 24.04.2001

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 25.04.2001

Lennestadt, den 26.04.2001



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Mey", is written over the printed name of the Mayor.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Wertfaktoren der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW 1996:

Tab. 1: Flächenbilanz Plan 1 (Bestand/Konflikt)

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Biotopwert
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Pflaster, Mauern)	3.400	0	0
1.3	Schotter-, Kiesflächen	125	1	125
2.1	Strassenränder, Bankette (regelmässige Mahd)	166	2	332
2.3	(Weg-)Raine ohne Gehölzaufwuchs	1.244	5	6.220
3.5	Grünland, extensiv	4.384	9	39.456
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	133	2	266
5.1	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	1.503	4	6.012
6.2	Nur geringfügig verbaute Fliessgewässer	1.376	8	11.008
7.2	Baumgruppen, Baumreihen	391	8	3.128
	Summe	12.722		66.547

Tab. 2: Flächenbilanz Plan 2 (Gestaltung)

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Biotopwert
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Pflaster, Mauern)	4.188	0	0
1.3	Schotter-, Kiesflächen	221	1	221
1.4	Rasengitterstein mit Kiesauflage	1.318	0	0
2.1	Strassenränder, Bankette (regelmässige Mahd)	166	2	332
2.3	(Weg-)Raine ohne Gehölzaufwuchs	894	4	3.576
3.5	Grünland, extensiv	1.954	7	13.678
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	133	2	266
5.1	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	1.503	4	6.012
6.1	naturfremdes Fliessgewässer (= Fischaufstieg)*	137	*3	411
6.2	Nur geringfügig verbaute Fliessgewässer	1.376	8	11.008
7.1	Hecken, Gebüsche*	360	*6	2.160
7.2	Baumreihen (Bestand)	104	8	832
7.2	Baumreihen, Einzelbäume (Planung)*	368	*6	2.208
	Summe	12.722		40.438

* Diese Biotoptypen werden neu angelegt, daher liegt hier Grundwert P zugrunde.

Biotopwert Plan 1: 66.547 Punkte

Biotopwert Plan 2: 40.438 Punkte

Verbleibendes Defizit: 26.109 Punkte

Tab. 3: Flächenbilanz der Massnahmen ausserhalb des Plangebietes

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	5.1	Fichtenwald	2.630	4	1,0	4,0	10.520
2	5.1	Lärchenwald	4.000	4	1,1	4,4	17.600
3	5.3	Laubwald	2.957	6	1,0	8,0	23.656
Gesamtflächenwert A							+ 51.776

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäss den Festsetzungen							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.5	Grünland, extensiv	2.630	6	1,32	7,92	20.830
2	5.4	Laubwald, Aufforstung	4.000	6	1,20	7,20	28.800
3	5.3	Laubwald	2.957	8	1,20	9,60	28.387
Gesamtflächenwert B							+ 78.017

C. Bilanz	+ 26.241
------------------	-----------------