

# INHALT

<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgaben des Flächennutzungsplanes	1
1.2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	3
1.3 Siedlungsschwerpunktkonzept Lennestadt	9
1.4 Leitbild und Ziele der Stadtentwicklung in Lennestadt	11
<b>2. DIE ENTWICKLUNG DER STADT LENNESTADT</b>	<b>15</b>
2.1 Die Entwicklung der Bevölkerung	15
2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung seit 1981	15
2.1.2 Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung	19
2.2 Die Entwicklung der Wohnbauflächen	22
2.3 Die wirtschaftliche Entwicklung in Lennestadt	24
2.3.1 Analyse der Wirtschaftsstruktur	25
2.3.2 Die Entwicklung der Beschäftigung in Lennestadt	26
2.3.3 Die Portfolioanalyse für die Stadt Lennestadt	30
2.4 Stand der Siedlungsflächenentwicklung in Lennestadt	35
<b>3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LENNESTADT</b>	<b>41</b>
3.1 Wohn- und Mischbauflächen	41
3.1.1 Der Wohnbauflächenbedarf	41
3.1.2 Die Wohn- und Mischbauflächenreserven in Lennestadt	48
3.1.3 Die Darstellung neuer Wohn- und Mischbauflächen	54
3.1.4 Flächenbilanz	57
3.2 Gewerbliche Bauflächen	58
3.2.1 Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen	58
3.2.2 Die Gewerbeflächenreserven in Lennestadt	63
3.2.3 Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen	65
3.3 Sonderbauflächen	69

<b>3.4 Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>71</b>
3.4.1 Kindergärten	71
3.4.2 Schulen	71
3.4.3 Jugendeinrichtungen	72
3.4.4 Alteneinrichtungen	72
3.4.5 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen	73
3.4.6 Gesundheits- und Sozialeinrichtungen	73
3.4.7 Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	74
3.4.8 Kulturelle Einrichtungen	74
3.4.9 Sonstige Gemeinbedarfsflächen	74
<b>3.5 Verkehrsflächen</b>	<b>75</b>
<b>3.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>76</b>
3.6.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung	76
3.6.2 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	77
<b>3.7 Grünflächen</b>	<b>78</b>
3.7.1 Öffentliche Parkanlagen	79
3.7.2 Friedhöfe	79
3.7.3 Sportflächen, Freizeit- und Erholungsanlagen	79
<b>3.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>79</b>
<b>3.9 Flächen für Abgrabungen und für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen</b>	<b>82</b>
<b>3.10 Flächen für Landwirtschaft und für Wald</b>	<b>82</b>
<b>3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>84</b>
3.11.1 Ausgleichsflächen	84
<b>3.12 Kennzeichnungen von Flächen</b>	<b>85</b>
3.12.1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht	85
3.12.2 Altablagerungen und Altstandorte	86
<b>3.13 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen</b>	<b>86</b>
3.13.1 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW	87
3.13.2 Flächen, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz gestellt sind (FFH- Gebiete)	88
3.13.3 Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz	89
3.13.4 Richtfunkstrecken	89
3.13.5 Kurgebiete	89

## ABBILDUNGEN

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LENNESTADT VON 1981 BIS 1998	16
ABB. 2: KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LENNESTADT	17
ABB. 3: PROGNOSEVARIANTEN ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LENNESTADT	20
ABB. 4: ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE PRO PERSON	22
ABB. 5: ANTEIL DER EIN-PERSONENHAUSHALTE	23
ABB. 6: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN IN DER REGION LENNESTADT	27
ABB. 7: ENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTZWEIGEN STADT LENNESTADT	28
ABB. 8: WACHSTUMSRATEN DER WIRTSCHAFTSZWEIGE 1980 - 1997	29
ABB. 9: PORTFOLIO DER STADT LENNESTADT	30
ABB. 10: WACHSTUMSRATEN IM VERARBEITENDEN GEWERBE ZWISCHEN 1980 UND 1997	34
ABB. 11: AUSSCHNITT PREUBISCHE KARTENAUFNAHME 1. 25.000 – URAUFNAHME VON 1841	36
ABB. 12: AUSSCHNITT TOPOGRAPHISCHE KARTE 1. 25.000, BLATT 4814 LENNESTADT	37
ABB. 13: SIEDLUNGSFLÄCHENANTEILE IM KREIS OLPE	38
ABB. 14: SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG IM VERGLEICH	39
ABB. 15: PROGNOSEVARIANTEN ZUR HAUSHALTSENTWICKLUNG LENNESTADT	44
ABB. 16: WOHNUNGSBAU IN LENNESTADT	46
ABB. 17: NEUER GEWERBEFLÄCHENSTANDORT AN DER K 7 WESTLICH VON GREVENBRÜCK	67

## TABELLEN

TAB. 1: UNTERNEHMENSVERHALTEN IN ABHÄNGIGKEIT ZUR POSITION IM PORT- FOLIO	33
TAB. 2: MÖGLICHE KOMBINATIONEN VON BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSGRÖßENENTWICKLUNG	43
TAB. 3: VARIANTEN DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE LENNESTADT	43
TAB. 4: ZUSAMMENSCHAU DER WOHNBAUFLÄCHENPROGNOSEWERTE	48
TAB. 5: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN DER STADT LENNESTADT NACH IHREM STATUS	49
TAB. 6: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN IN DEN STADTTEILEN DER STADT LENNESTADT	50
TAB. 7: MISCHBAUFLÄCHENRESERVEN DER STADT LENNESTADT NACH IHREM STATUS	51
TAB. 8: MISCHBAUFLÄCHENRESERVEN IN DEN ORTSTEILEN DER STADT LENNESTADT	51

TAB. 9: RÜCKNAHMEN NICHT NUTZBARER RESERVEFLÄCHEN AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FNP	53
TAB. 10: UMFANG DER WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHENNEUDARSTELLUNGEN	56
TAB. 11: GEGENÜBERSTELLUNG VON BEDARF, RESERVEN, RÜCKNAHMEN UND NEUDARSTELLUNGEN AN WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN	57
TAB. 12: ANTEIL DER GEWERBEFLÄCHEN- NACHFRAGENDEN BESCHÄFTIGTEN	60
TAB. 13: GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGENDE BESCHÄFTIGTE (GFB) (1997)	60
TAB. 14: ANZAHL DER FERTIGGESTELLTEN FABRIK- UND WERKSTATTGEBÄUDE IN LENNESTADT	62
TAB. 15: GEWERBEFLÄCHENRESERVEN IN DER STADT LENNESTADT	63
TAB. 16: GEGENÜBERSTELLUNG VON BEDARF, RESERVEN, RÜCKNAHMEN UND NEUDARSTELLUNGEN AN GEWERBEFLÄCHEN	68
TAB. 17: SCHULEN IN LENNESTADT	71

## ANHANG

Anhang 1: Neudarstellungen und Rücknahmen von Bauflächen

Anhang 2: Baudenkmäler im Stadtgebiet Lennestadt

Anhang 3: Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Lennestadt

Anhang 4: Registrierte Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Lennestadt

# 1. Rahmenbedingungen der Flächennutzungsplanung

Die Stadt Lennestadt ist durch die kommunale Neugliederung im Jahr 1969 entstanden. Mit Auflösung des Amtes Bilstein entstand das heutige Stadtgebiet aus den ehemaligen Gemeinden Elspe und Saalhausen sowie aus Teilen der früheren Gemeinden Grevenbrück, Kirchveischede, Kirchhundem, Oedingen, Helden und Lenne. Es umfasst eine Fläche von ca. 135 km<sup>2</sup>.

Zum Jahreswechsel 1999 / 2000 hatte Lennestadt ca. 28.000 Einwohner.<sup>1</sup> Die Einwohner verteilen sich auf mehr als 40 Ortsteile. Topographisch bedingt liegen die meisten Siedlungsbereiche im Lennetal sowie in den beiden Tälern des Elspebaches und des Veischedebaches, den größeren Zuflüssen zur Lenne. Die Besiedlung und Bevölkerung konzentriert sich in den beiden Siedlungsschwerpunkten Altenhundem und Grevenbrück sowie in den unmittelbar daran angrenzenden größeren Ortsteilen Meggen, Maumke und Elspe. Diese fünf Ortsteile werden im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt. Sie nehmen ca. 60 Prozent der Einwohner von Lennestadt auf.

Der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan ist aus dem Jahr 1976. Die darin zugrunde gelegten Grundsätze und allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung stammen aus dieser Zeit. Seitdem haben sich zum Einen die allgemeinen sowie die fach(gesetz)lichen Anforderungen an die Stadtplanung sowie das Verständnis einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung gewandelt. Zum Anderen führte der wirtschaftliche Strukturwandel zu Veränderungen in den Nutzungsstrukturen der Stadt, der auch die Stadtentwicklung und Stadtplanung vor neue Herausforderungen stellt. Im Laufe der Zeit führte dies unter anderem zu mehr als 50 Änderungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Um nun die zukünftige Entwicklung der Stadt Lennestadt auf eine neue und aktuelle Grundlage zu stellen, ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der neue Flächennutzungsplan soll für die nächsten zwei Jahrzehnte die Grundlage der Stadtentwicklung sein. Planungshorizont und voraussichtlicher Geltungszeitraum für den neuen Flächennutzungsplan ist das Jahr 2020.

## 1.1 Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (vgl. § 5 BauGB). Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen-

---

<sup>1</sup> Die Landesdatenbank des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen weist zum 31.12.1999 einen Bevölkerungsstand von 28.013 Einwohnern in Lennestadt nach.

de sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die rechtliche Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sowie für seine inhaltlichen Darstellungen und Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup>. Nach dem Baugesetzbuch sind Flächennutzungspläne vorbereitende und Bebauungspläne verbindliche Bauleitpläne. Die Bauleitpläne sind den Planungszielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). "Planungen und sonstige Nutzungsregelungen", die durch andere gesetzliche Vorschriften bestimmt sind, werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen (§ 5 (4) BauGB).

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 (2) BauGB insbesondere dargestellt:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung;
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen;
- die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen;
- die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft;
- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
- die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Das nutzungsbezogene "Zubehör" wie zum Beispiel die Läden, die Kleinkinderspielplätze, die Straßen und Vergleichbares in Wohngebieten oder auch die Grünflächen in gewerblichen Bauflächen werden nicht dargestellt, da diese Darstellungen über die rahmenplanerischen Aufgaben des Flächennutzungsplanes hinausgehen. Der allgemeine Leitliniencharakter des Flächennutzungsplanes wird auch in § 8 (2) BauGB unterstrichen, wonach die, gegenüber jedermann rechtsverbindlichen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

---

2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)

## 1.2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sind neben den gemeindlichen Zielen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG)<sup>3</sup> auf Bundesebene und auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG)<sup>4</sup> im Landesentwicklungsprogramm für die räumliche Struktur des Landes und für unterschiedliche Sachbereiche formuliert. Die Gemeinde hat gemäß § 20 Landesplanungsgesetz "bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planbereich bestehen." Die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden in dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> und auf der Ebene des Regierungsbezirks im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe)<sup>6</sup> konkretisiert.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) trifft für die Stadt Lennestadt folgende Aussagen und Darstellungen: Lennestadt liegt als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur. In Lennestadt kreuzen sich zwei Entwicklungsachsen 3. Ordnung (überregionale Achsen). Die eine führt von Hagen über Werdohl und Lennestadt bis nach Winterberg (überregionale Achse im Lennetal mit Bundesstraße B 236 und Bahnstrecke). Die andere überregionale Achse stellt die Bundesstraße B 55 dar, die von Olpe aus in nördlicher Richtung über Lennestadt, Meschede und Lippstadt bis nach Rheda-Wiedenbrück führt.

Im Teil B des Landesentwicklungsplanes werden im äußeren Südwesten des Stadtgebietes sowie unmittelbar nördlich von Bilstein und nordwestlich an den Ortsteil Elspe angrenzende Gebiete für den Schutz der Natur dargestellt. Nordwestlich der Ortslagen Elspe und Grevenbrück ist ein Grundwassergefährdungsgebiet aufgrund der dortigen geologischen Struktur dargestellt, das sich zu seinem größeren Teil westlich auf Attendorfer Stadtgebiet erstreckt. Ansonsten wird das Stadtgebiet bis auf die Siedlungsbereiche als Freiraum und Waldgebiet dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) werden die Ziele der Raumordnung weiter konkretisiert. Als Wohnsiedlungsbereiche werden die bereits oben er-

---

3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 630)

4 Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juni 1994 (GV. NW S. 474 / SGV. NW. 230)

5 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995

6 Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989

wähnten fünf größeren Ortsteile Altenhudem, Meggen, Maumke, Grevenbrück und Elspe dargestellt, die an den im Landesentwicklungsplan dargestellten überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Damit ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf diese Ortsteile auszurichten, um die landesplanerisch angestrebte Schwerpunktbildung der Siedlungsentwicklung zu verwirklichen.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Wohnplätzen/Gemeindeteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern in den Gebietsentwicklungsplänen hat dort weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Wohnplätze/Gemeindeteile im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Wohnplätze/Gemeindeteile erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Dies kommt in Betracht zur Bestandssicherung, zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen oder zur sinnvollen Abrundung vorhandener Gemeindeteile (§ 34 Abs. 4 und 5 BauGB). Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte der Wohnungen) orientiert werden. Innerhalb der Erholungsbereiche kann ein sich aus der Freizeitfunktion der Gemeinde ergebender zusätzlicher Bedarf im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere wenn die Ver- und Entsorgung gesichert ist, und unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes gerechtfertigt sein. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Ortsteilen darf der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung und den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans nicht zuwiderlaufen.<sup>7</sup>

Bezüglich der Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung hat die kommunale Bauleitplanung ein für das Mittelzentrum entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt entspricht.<sup>8</sup>

Der Flächenbedarf ist von den Gemeinden im Verfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 20 LPlG) nachzuweisen. Der ermittelte Flächenbedarf der Gemeinden darf nur dann zu zusätzlichen Flächenneudarstellungen in der Bauleitplanung führen, wenn die Summe der Flächenreserven den Bedarf nicht abdecken kann. Treten bei der Realisierung bauleitplanerisch gesicherter Flä-

---

<sup>7</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 75, Ziel 17

<sup>8</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 73, Ziel 15

chen unüberwindbare Probleme auf, ist ein Ersatz nur im Wege eines Flächentausches möglich.<sup>9</sup>

Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot durch die Bauleitplanung zu sichern. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt dabei eine besondere Funktion bei der Ausweisung großflächiger, konzentrierter Gewerbeflächen zu. Betriebserweiterungen sollen nach Möglichkeit am bestehenden Standort, Betriebsverlagerungen nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, zumindest aber innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches stattfinden. Gewerbliche Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden. Diese dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie es dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.<sup>10</sup>

Der Gebietsentwicklungsplan stellt als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dar:

- den sich östlich an den Wohnsiedlungsbereich Grevenbrück anschließenden Bereich Theten / Trockenbrück, der den Kalkwerkstandort mit den umliegenden Bereichen erfasst sowie die nordöstlich sich anschließenden Gewerbegebiete im Talbereich des Elspebaches, die bis an den Wohnsiedlungsbereich von Elspe reichen;
- den Gewerbestandort "Kruse" in Grevenbrück, der sich westlich der B 55 zwischen Bahnlinie und Lenneaeu erstreckt;
- die Gewerbeflächen im Hengstebecktal südwestlich des Wohnsiedlungsbereiches von Grevenbrück;
- den Bereich der ehemaligen Grube/Schachtanlage Sachtleben im Ortsteil Meggen, der zum überwiegenden Teil noch als Bereich für standortgebundene Anlagen dargestellt ist;
- einen bandartigen Bereich im Ortsteil Altenhündem, der sich westlich der Bahnstrecke vom ehemaligen Bahnbetriebswerk bis zur südlichen Stadtgrenze erstreckt.

Von diesen Standorten ist der Bereich Theten/Trockenbrück/Elspe als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung" gekennzeichnet. Er weist damit im regionalen Maßstab eine sehr hohe Standortgunst auf (Mindestgröße 30 ha, wenigstens 15 ha ungenutzt, Lage in Entwicklungsschwerpunkten oder sehr gut erreichbar) und eignet sich daher besonders für den regionalen Ausgleich. Ein so gekennzeichnete Bereich soll nach Möglichkeit nur mit solchen Betrieben belegt werden, die die gegebenen und mit hohen öffentlichen Aufwendungen geschaffenen Standort-

---

<sup>9</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 73

<sup>10</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 80, Ziel 19

vorteile voll ausnutzen können. Solche Bereiche eignen sich in besonderem Maße für die Neuansiedlung und Auslagerung von Betrieben mit hohem Flächenverbrauch.<sup>11</sup>

Der bandartige Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich westlich der Bahnstrecke in Altenhundem ist als Bereich für den ortsnahen Bedarf gekennzeichnet. Er wird damit als ein Standort qualifiziert, der einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet und innerstädtische gut erreichbar ist und wegen seiner Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen eher gewerblich als industriell nutzbar ist. Solche Flächen sollen deshalb vorrangig nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten werden. Sie können insbesondere innerkommunal verlagernde Betriebe aufnehmen, die auf einen Standort in der Nachbarschaft von Wohnsiedlungsbereichen angewiesen sind, um bestehende Absatz- und Zulieferungsverflechtung zu erhalten.<sup>12</sup>

Die Darstellung der ehemaligen Schachanlage Sachtleben als Bereich für standortgebundene Anlagen wird in einer anstehenden Änderung des Gebietsentwicklungsplanes aufgehoben, um die vorgesehene gewerbliche Wiedernutzung dieses Bereiches den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Nordwestlich von Grevenbrück stellt der Gebietsentwicklungsplan den dort betriebenen Dolomitabbau als Bereich für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen dar. Es handelt sich hier um ein Dolomitvorkommen mit günstigen Abbaubedingungen. Dolomit kommt in erster Linie als Rohstoff für feuerfeste Produkte in Frage, darüber hinaus hat er besondere Bedeutung im Hoch- und Tiefbau für den örtlichen Bereich. Das Vorkommen wird auf längere Sicht seine Bedeutung behalten. Die abbauwürdige Lagesstätte erstreckt sich über den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereich hinaus noch weiter in nördliche und vor allem nordöstliche Richtung. Entsprechend ist sie aufgrund ihrer gesamtwirtschaftlichen Bedeutung und ihrer Standortgebundenheit langfristig zu sichern.<sup>13</sup>

Der Erläuterungsbericht zum Gebietsentwicklungsplan stellt darüber hinaus zwei weitere bedeutsame Rohstoffvorkommen im Lennestädter Stadtgebiet dar, deren Abbau jedoch mittlerweile eingestellt wurde. Dabei handelt es sich um das Schwefelkiesvorkommen nördlich und nordöstlich von Meggen, das von der ehemaligen Schachanlage Sachtleben abgebaut wurde. Südöstlich von Meggen ist der mittlerweile stillgelegte Steinbruch als bedeutsames Grauwacken-Sandstein-Vorkommen dargestellt.

---

<sup>11</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 83/84

<sup>12</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 84

<sup>13</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 131/132

Das Kasernengelände nordwestlich von Oedingen sowie das funktional damit zusammenhängende Militärgelände südwestlich von Obervalbert stellt der Gebietsentwicklungsplan als Bereich für besondere öffentliche Zwecke dar. Beide Standorte werden im Zuge der Strukturreform der Streitkräfte im Jahr 2001 aufgegeben. Neue Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen werden zur Zeit geprüft.

Der größte Teil des Freiraums im Stadtgebiet wird als Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt, der sich weitgehend mit dem im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Erholungsbereich deckt. In Bereichen für den Schutz der Landschaft soll die nachhaltige und ausgewogene Sicherung der gesamten natürlichen Leistungsfähigkeit sowie die Erhaltung des Landschaftscharakters und Nutzungsmusters im Vordergrund stehen.<sup>14</sup> Der Freiraum ist zum überwiegenden Teil mit Wald bestanden. Innerhalb der Waldbereiche stellt der Gebietsentwicklungsplan zwei Bereiche mit besonderer forstwissenschaftlicher Bedeutung dar – eine Naturwaldzelle nördlich von Bilstein sowie einen ökologisch wertvollen Waldbestand zwischen den Ortslagen Trockenbrück und Niedermelbecke. In diesen Bereichen sind die absolute Walderhaltung und der Vorrang ihrer jeweiligen Funktion sicherzustellen und alle sie beeinträchtigenden Maßnahmen zu unterlassen.<sup>15</sup>

Der Gebietsentwicklungsplan stellt im Gebiet der Stadt Lennestadt 6 Bereiche für den Schutz der Natur dar. Diese Bereiche umfassen durch ordnungsbehördliche Verordnung oder Landschaftsplan festgesetzte Naturschutzgebiete sowie Bereiche für deren Naturschutzwürdigkeit aufgrund des ökologischen Fachbeitrags zum Gebietsentwicklungsplan konkrete Hinweise vorliegen. Im einzelnen sind dies

- der Bereich Breiter Hagen (naturnaher Laubwald, Kalkhalbtrockenrasen; Massenkalk (Riff-Rückseite)) nordwestlich von Grevenbrück, der über die Stadtgrenze nach Attendorn reicht und seit 1985 als Naturschutzgebiet festgesetzt ist;
- der Bereich Rübenkamp (Kalkhalbtrockenrasen mit Gebüsch, Höhlen und Dolinen im Massenkalk) nordwestlich von Elspe, der seit 1985 als Naturschutzgebiet festgesetzt ist;
- der Bereich Bremkebachtal (Nasswiesengesellschaften) zwischen Elspe und Altenvalbert
- das Bachtal südlich Haus Valbert (naturnaher Bachlauf, Nasswiesen, naturnaher Laubwald, stark gefährdete Pflanzenarten und -gesellschaften) nördlich von Oedingermühle;
- Buchenwald am Stakenhagen (Bruchwald (Orchideen), Bärlapp-Vorkommen) im äußersten Südwesten des Stadtgebietes, von dem ein Teilgebiet als Naturschutzgebiet festgesetzt ist;

---

<sup>14</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 135/136

<sup>15</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 128/129

- Buchenwald am Händler (Bärlapp-Buchenwald) im äußersten Südosten des Stadtgebietes

Der Gebietsentwicklungsplan stellt Bereiche zum Schutz der Gewässer dar, für die wasserwirtschaftliche Sicherungs- und Nutzungsansprüche im Interesse der Wassergewinnung bestehen. Die Darstellung dieser Bereiche soll den Bestand für die wasserwirtschaftlichen Belange sichern und Beeinträchtigungen dieser Nutzungen ausschließen sowie im Rahmen der Vorsorgeplanung Möglichkeiten zur künftigen Bedarfsdeckung schaffen. Im Lennestädter Stadtgebiet werden solche Bereiche großflächiger im Masenkalkgebiet der sogenannten Attendorn-Elspe-Doppelmulde nordwestlich von Grevenbrück und Elspe dargestellt. Dort ist in besonderem Maße der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sicherzustellen. Weitere Darstellungen von Bereichen zum Schutz der Gewässer finden sich

- am Hemberg, nördlich von Elspe,
- nördlich und südöstlich von Halberbracht,
- südlich von Brenschede,
- östlich von Bonzel,
- westlich und südwestlich von Altenhudem,
- an der südwestlichen Stadtgrenze,
- nordöstlich von Saalhausen,
- östlich von Milchenbach.

Im Gebietsentwicklungsplan ist die festgesetzte Kurgebietsgrenze des staatlich anerkannten Luftkurortes Saalhausen dargestellt. In diesem Bereich ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sicherzustellen, dass den Belangen des Kurwesens und der Erholung Rechnung getragen wird.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt die Bundesstraße B 55 und B 236 im Lennestädter Stadtgebiet sowie den Abschnitt der Landesstraße L 715 zwischen Bilstein und Altenhudem als Straßen für den überregionalen Verkehr dar. Dabei wird in der Ortsdurchfahrt von Grevenbrück eine vorgesehene, in der Trassenführung aber noch offene Neuführung der B 55 dargestellt. Die dargestellte im Lennetal verlaufende Ruhr-Sieg-Strecke der Deutschen Bahn hat überregionale Bedeutung und stellt eine Verbindung zum Oberzentrum Siegen sowie zu den Ballungszentren Ruhrgebiet und Rhein-Main-Gebiet her.

### 1.3 Siedlungsschwerpunktkonzept Lennestadt

Für das Stadtgebiet Lennestadt sind nach dem Siedlungsschwerpunktkonzept aus dem Jahre 1983 zwei Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Dies liegt in der Siedlungsstruktur der Stadt begründet, deren Hauptsiedlungsbereiche sich in den Tälern von Lenne, Elspe und Veischede befinden.

Den Siedlungsschwerpunkt I mit mittelzentraler Funktion bilden die Stadtteile Altenhundem und Meggen; den Siedlungsschwerpunkt II der Stadtteil Grevenbrück, für den der Stadtteil Elspe die Wohnfunktion mit abdeckt.

Der (Haupt-) Siedlungsschwerpunkt I, Altenhundem – Meggen erfüllt die Anforderungen nach § 7 Landesentwicklungsprogramm hinsichtlich der Zuordnung von Wohnungen und zentralörtlichen Einrichtungen. Der Ortskern Altenhundem wurde in den letzten Jahrzehnten im Rahmen einer Flächensanierung zum Versorgungsschwerpunkt der Stadt unter Einsatz erheblicher öffentlicher und privater Mittel ausgebaut. Im Sanierungsgebiet wurden ca. 170 Mio. DM in öffentlichen und privaten Hochbau und ca. 20 Mio. DM in den Straßenbau investiert. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, durch die vorgesehene Erweiterung des Ortskerns in den Bahnhofsbereich (ca. 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) wird der Standort weiter gestärkt.

Mit dem Bahnhof und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) verfügt der Siedlungsschwerpunkt I über eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr.

Eine wesentliche Zielsetzung des Siedlungsschwerpunktkonzeptes besteht in der Bereitstellung entsprechender Wohnbauflächen im Einzugsbereich. Da sich die meisten Ortsteile mangels Größe und Infrastrukturausstattung nur im Rahmen des Eigenbedarfes entwickeln sollen und können, soll der darüber hinausgehende Wohnbauflächenbedarf auf gesamtstädtischer Ebene in den Siedlungsschwerpunkten – aufgrund der Ausstattung vor allem im Siedlungsschwerpunkt I – abgedeckt werden. Seit Mitte der 70er Jahre war dafür das Gebiet „Lendel“ im Osten des Siedlungsschwerpunktes vorgesehen. Nachdem Ende 1997 aufgrund einer Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes eine Realisierung dieses Baugebietes nicht mehr möglich war, wurde der an das Gebiet Lendel anschließende Bereich „Zwischen den Förden“ im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme für die Abdeckung des Wohnbaulandbedarfes im Stadtgebiet und im Siedlungsschwerpunkt I vorgesehen. Prüfungen möglicher Alternativkonzepte und Alternativstandorte wurden im Rahmen der Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Sie ergaben, dass Standortalternativen im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes I nicht vorhanden sind (vgl. Kap. 3.1.3). Der Bedarf für die Entwicklungsmaßnahme „Zwischen den Förden“ wurde im Rahmen der Voruntersuchungen nachgewiesen, ein Verzicht auf eine Bedarfsdeckung würde das Ende der Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes I bedeuten.

Die im Landesentwicklungsprogramm geforderte Zuordnung von Arbeitsstätten zum Siedlungsschwerpunkt I kann aufgrund der vorhandenen Struktur und der Topographie nicht in vollem Maße erfolgen. Die im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes I im neuen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden bis auf den Bereich Sachtleben in Meggen bereits genutzt. Aufgrund der Topographie scheiden bis auf 3,5 ha nur langfristig zu realisierende ehemalige Bahnflächen weitere Gewerbeflächenentwicklungen in diesem Bereich aus. Der Siedlungsschwerpunkt I hat aufgrund seiner Arbeitsplatzstruktur (tertiärer Sektor) besondere Bedeutung für wohnortnahe (Teilzeit-) Arbeitsplätze, die insbesondere für Frauen attraktiv sind.

Der Siedlungsschwerpunkt II Grevenbrück übernimmt für die Bevölkerung im Einzugsbereich (Elspetal, Veischedetal) Teilfunktionen eines Siedlungsschwerpunktes für den Nahbereich. Die öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung sind im Wesentlichen zur Deckung des periodischen Bedarfes des Einzugsbereiches konzipiert. Ebenso decken die vorhandenen Einrichtungen für Bildung, für soziale und medizinische Betreuung und Verwaltungseinrichtungen den Bedarf des Nahbereiches ab. Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet haben lediglich die Sonderschule und das Amtsgericht.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen überschreitet der Bereich Grevenbrück in einem gewissen Maße den Eigenbedarf. Dies ist im Bestand und in der vorgesehenen Entwicklung von Gewerbeflächen im Nahbereich begründet.

Der Bereich Elspe und Grevenbrück hat aufgrund der Topographie und der Lage an der B 55 die besten Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Deshalb sind dort auch in den letzten Jahrzehnten die größten zusammenhängenden Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes entstanden. Diese Gebiete sind bereits weitgehend genutzt, für derzeit noch ungenutzte Flächen ist kurzfristig die Nutzung zu erwarten. Da Ergänzungsflächen zu den bereits genutzten Gebieten nicht vorhanden sind, soll ein neuer, für Jahrzehnte entwicklungsfähiger Gewerbestandort ausgewiesen werden. Eine stadtgebietsweite, flächendeckende Standortuntersuchung hat ergeben, dass sich der Bereich an der K 7, westlich von Grevenbrück dafür am besten eignet (vgl. Kap. 3.2.3). Die nicht vollständig umsetzbare Zuordnung des Hauptgewerbeflächenstandortes zum Hauptsiedlungsschwerpunkt ist vertretbar, da die Einzugsbereiche für Beschäftigte bei gewerblichen Arbeitsplätzen (sekundärer Sektor) in der Regel größer sind als bei (Teilzeit)-Arbeitsplätzen im tertiären Bereich.

## 1.4 Leitbild und Ziele der Stadtentwicklung in Lennestadt

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan für die Stadt Lennestadt wurde erforderlich, weil der nun fast 25 Jahre alte, gegenwärtig noch rechtswirksame Flächennutzungsplan seinen Planungshorizont bereits überschritten hat. Seine aus den späten 70er Jahren stammenden Grundlagen sind veraltet und seine Zielaussagen zur Stadtentwicklung sind aufgrund der stattgefundenen wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Veränderungen überholt. Er kann die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr sinnvoll steuern.

Neben der Erarbeitung einer aktuellen Planungsgrundlage für die nächsten zwei Jahrzehnte sind mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes deshalb auch die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung einer Revision zu unterziehen. Die grundlegenden Stadtentwicklungsziele des alten Flächennutzungsplanes waren noch stark von der 1969 erfolgten kommunalen Neugliederung und den damit angestrebten Zielsetzungen geprägt. Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte sowie der Haupt- und Nebenzentren der „neuen“ Stadt Lennestadt und eine darauf abgestimmte Verteilung neuer Siedlungsflächen standen damals im Mittelpunkt. Mit der Bildung des städtebaulichen Entwicklungsschwerpunktes Altenhudem und dem Ziel dort die wichtigen und zentralen Infrastruktureinrichtungen zu konzentrieren, sollte die mittelzentrale Funktion von Lennestadt gestärkt werden. In diesem Zusammenhang spielte die städtebauliche Sanierung des Ortskerns von Altenhudem, die die städtebaulichen Missstände dort beseitigen sollte, eine zentrale Rolle.

Für die kommende Flächennutzungsplanperiode gilt es, die bestehende Siedlungsstruktur von Lennestadt zu stärken und weiterzuentwickeln. Neue Siedlungsflächen sollten sich im wesentlichen auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Altenhudem und Grevenbrück sowie auf die Nebenzentren Meggen, Maumke und Elspe konzentrieren, um die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Mittelzentrums Lennestadt, bei der mittelfristig zu erwartenden, stagnierenden Bevölkerungsentwicklung, dauerhaft zu sichern. In den kleineren Ortsteilen ohne oder mit nur eingeschränkter Grundversorgungsinfrastruktur haben sich Darstellungen neuer Bauflächen deshalb am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren, und kommen dort nur im Umfang ihrer Eigenentwicklung in Betracht. Generell müssen neue Siedlungsflächen wirtschaftlich bebaubar sein, was ihre Hangneigung und Erschließbarkeit betrifft, sie müssen aber auch unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbar sein.

Der wirtschaftliche Strukturwandel prägt die Entwicklung im gewerblichen Bereich. Im vergangenen Jahrzehnt verlor Lennestadt mit der 1992 erfolgten Stilllegung des Bergbaubetriebes Sachtleben im Ortsteil Meggen den ehemals größten Arbeitgeber und zugleich einen ganzen Wirtschaftszweig. Dies war ein historischer Einschnitt in der Wirtschaftsstruktur der Stadt sowie der gesamten Region. Lennestadt erhielt damit eine

großflächige Industriebrache, die für die Stadtentwicklung eine neue Herausforderung und zugleich eine Chance darstellt. Das Nutzungskonzept, das im wesentlichen eine gewerblich / industrielle Wiedernutzung dieser Industriebrache vorsieht, und zum Teil schon umgesetzt ist, führte zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, die in die Neuaufstellung eingeht.

Auch der Strukturwandel des übrigen ortsansässigen Verarbeitenden Gewerbe wird im Stadtbild vermehrt sichtbar und stellt neue Anforderungen an die Stadtentwicklung und den Flächennutzungsplan. Das produzierende Gewerbe zieht sich zum Teil zurück und hinterlässt Brachflächen, wie dies beispielsweise am Gewerbestandort Kruse zu beobachten ist, der bereits brach gefallen ist. Andererseits stellt die fortschreitende Tertiärisierung der Wirtschaft - auch innerhalb des verarbeitenden Gewerbes, in dem sich der Dienstleistungsanteil in Form von Serviceleistungen gegenüber der originären Produktion ausweitet - neue Anforderungen an Gewerbestandorte. Die Architektur der Gewerbebauten sowie die städtebauliche Gestaltung und Qualität der Gewerbegebiete werden wichtiger als bisher. Gleichzeitig verlieren das Prinzip der Funktionstrennung und immissionsschutzrechtliche Aspekte angesichts einer immer "saubereren" technologie- und dienstleistungsorientierteren Produktion für einen Teil des Verarbeitenden Gewerbes an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund können weiterhin gewerbliche Standorte im Siedlungszusammenhang dargestellt werden und gleichzeitig bedarf es eines neuen, für die nächste Generation nutzbaren Gewerbestandortes im Stadtgebiet.

Neue Bauflächenpotentiale sind in Lennestadt aufgrund der Topographie des Stadtgebietes, das sich durch ein sehr bewegtes Relief auszeichnet, begrenzt. Zudem sind die wenigen noch unbebauten Talauenbereiche aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Bei fortschreitender Siedlungstätigkeit ist die Grenze der möglichen Siedlungsentwicklung in absehbarer Zeit erreicht. Vor diesem Hintergrund muss eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden für bauliche Zwecke neben der Wiedernutzung von Brachflächen als ein wesentliches Ziel im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Lennestadt angesehen werden, um - auch zukünftigen Generationen - noch Entwicklungsspielräume offen zu halten.

Der Leitgedanke einer nachhaltigen (Stadt)entwicklung, der auf die Agenda 21, das Abschlussdokument der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung von 1992 in Rio de Janeiro, zurückgeht, fand mit der Novellierung des Baugesetzbuches und des Raumordnungsgesetzes zum 01.01.1998 auch Eingang in Raumordnung und Bauleitplanung. Damit ist die generelle Anforderung verknüpft, mit den knapper werdenden, natürlichen Ressourcen sparsam umzugehen. Der Flächennutzungsplan, der die Bodennutzung der

Gemeinde in den Grundzügen darstellt, kann dabei nur einige wichtige Weichen für eine nachhaltige Stadtentwicklung stellen.

Diese Anforderungen werden in der Flächennutzungsplanung in einer geringen Flächeninanspruchnahme und in der zunehmenden Bedeutung der Umweltschutzbelange konkret. So stellt der neue Flächennutzungsplan im Stadtgebiet erstmals zwei große zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar, in denen Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche Entwicklungen an anderer Stelle gebündelt werden und damit eine ökologische Entwicklung und Aufwertung großer zusammenhängender Bereiche erreicht wird.



## **2. Die Entwicklung der Stadt Lennestadt**

Nachfolgend werden die wichtigsten Determinanten der Stadtentwicklung - die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung - in den vergangenen Jahrzehnten analysiert und diskutiert sowie die Entwicklung der Siedlungsfläche bilanziert.

### **2.1 Die Entwicklung der Bevölkerung**

Es ist das Ziel der Flächennutzungsplanung in Lennestadt, zur ausreichenden Sicherung der Wohnungsversorgung ein für das Mittelzentrum entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei dürfen nach den Grundsätzen der Landesplanung die Wohnsiedlungsbereiche durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt entspricht. Um das Ausufer von Bauflächen und den Verlust von bereits knappen Freiräumen soweit wie möglich zu verhindern, ist entsprechend § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und folglich eine sparsame Flächeninanspruchnahme in der Bauleitplanung unbedingt erforderlich.

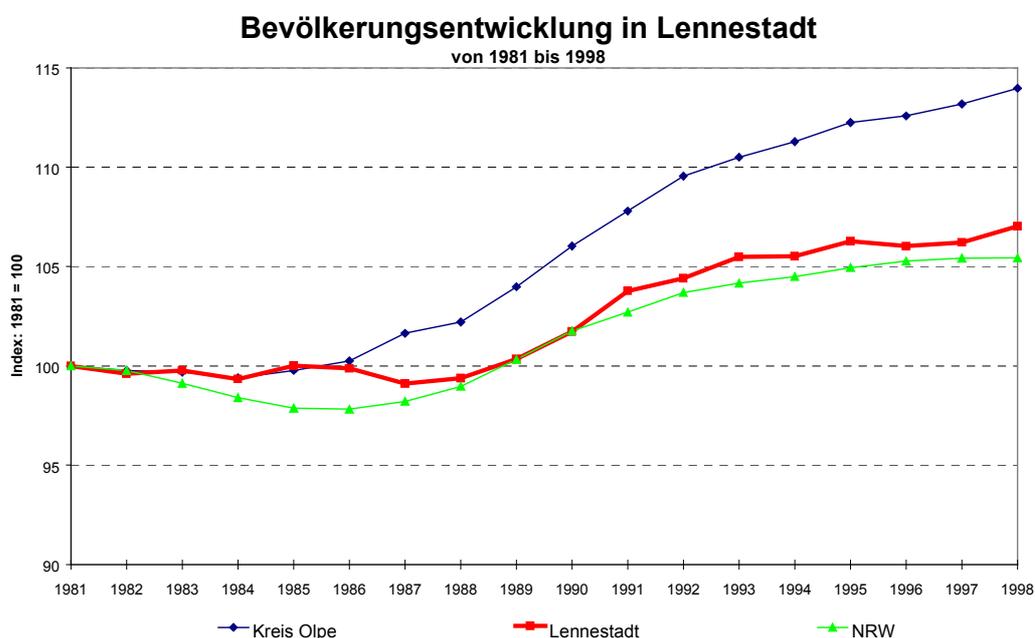
Eine sparsame Flächeninanspruchnahme setzt eine möglichst zuverlässige Einschätzungsmöglichkeit des Bevölkerungsstandes sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Ende des absehbaren Geltungszeitraums des Flächennutzungsplans voraus. Mit der vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) im November 1999 vorgelegten "Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015", die im Vorfeld der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Lennestadt-Ländel erarbeitet wurde, liegen hierzu aktuelle und fundierte Ergebnisse vor, auf die für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zurückgegriffen werden kann. Die dort erarbeiteten Prognosewerte werden bis ins Jahr 2020 fortgeschrieben, um den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes ganz abzudecken.

#### **2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung seit 1981**

Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerung von Lennestadt in den vergangenen zwei Jahrzehnten, lassen sich drei Entwicklungsphasen voneinander unterscheiden. In den 80er Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl von Lennestadt bis 1988 bei ca. 26.000 Einwohnern. Ab 1989 ist dann eine starke Zunahme der Bevölkerung bis 1993 auf ca. 27.450 Einwohner zu verzeichnen. Danach schwächte sich die Bevölkerungszunahme wieder deutlich ab. Ende 1999 waren in Lennestadt ca. 28.000 Einwohner ansässig.

Insgesamt wuchs die Bevölkerung von Lennestadt zwischen 1981 und 1998 um 1.828 Personen bzw. ca. 7 Prozent. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme der Bevölkerung um knapp 110 Einwohner. Zum Vergleich: Im Kreis Olpe stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 14 Prozent und im Land NRW um 5,4 Prozent an. (vgl. Abb. 1)

Abb. 1



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten LDS-NRW

Die starke Zunahme der Bevölkerung in den Jahren zwischen 1989 und 1993 geht im wesentlichen auf Wanderungsgewinne, bedingt durch die deutsche Wiedervereinigung, die politische Öffnung der osteuropäischen Länder sowie einen starken Zustrom von Asylbewerbern, zurück. Diese auf gesamtdeutsche wie europäische Veränderungen zurückgehende Bevölkerungsentwicklung ist für diesen Zeitraum typisch und fand in ähnlicher Form auch im Kreis Olpe sowie im Land NRW statt (vgl. Abb. 1). Das deutliche Bevölkerungswachstum begann jedoch auf Kreis- und Landesebene ca. 3 bzw. 2 Jahre früher als in Lennestadt. Im Kreis Olpe hielt die Phase mit erheblichen Bevölkerungszuwächsen auch bis 1995 an. Erst danach wurden die Zuwächse geringer. Damit verlief die Bevölkerungsentwicklung in Lennestadt deutlich verhaltener als im Kreisdurchschnitt und liegt seit Anfang der 90er Jahre nur wenig über dem Landesdurchschnitt.

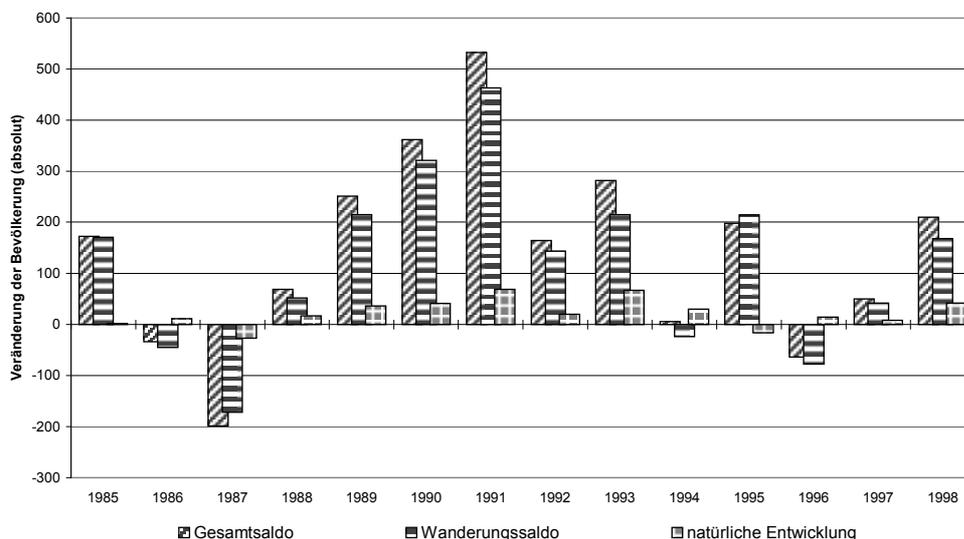
Die folgende Grafik (vgl. Abb. 2) macht deutlich, dass der Wanderungssaldo die entscheidende Komponente und damit ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung

in Lennestadt ist. Der Wanderungssaldo ergibt sich aus der Differenz von Zuzügen und Fortzügen.

Im Betrachtungszeitraum 1985 bis 1998 hatte Lennestadt bis auf die Jahre 1986, 1987, 1994 und 1996 positive Wanderungssalden, also Wanderungsgewinne, zu verzeichnen. Die Wanderungsgewinne gingen ab dem Jahr 1989 enorm in die Höhe und erreichten 1991 mit + 463 Personen ihren Höchststand. Dies ging auf die bereits angesprochenen Veränderungen auf gesamtdeutscher und europäischer Ebene zurück. Danach sind die Wanderungsgewinne für Lennestadt wieder deutlich zurückgegangen.

Abb. 2

**Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Lennestadt**  
zwischen 1985 und 1998



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten LDS-NRW

Der durchschnittliche jährliche Wanderungsüberschuss betrug über den gesamten Betrachtungszeitraum ca. 120 Personen. Dieser Wert ist aufgrund der besonderen Situation zu Beginn der 90er Jahre überhöht. Betrachtet man den Zeitraum 1992 bis 1998, dann liegt der durchschnittliche Wanderungsüberschuss bei knapp 100 Personen pro Jahr und für den Zeitraum 1994 -1998 sogar nur bei ca. 65 Personen.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo zwischen den Geborenen und Gestorbenen eines Jahres (siehe jeweils die rechte Säule), war im Untersuchungszeitraum bis auf die Jahre 1987 und 1995 immer positiv. Allerdings war der Geburtenüberschuss relativ gering und lag, bis auf die Jahre 1991 und 1993, immer unter 50 Personen. Im jährlichen Durchschnitt betrug der Geburtenüberschuss im Zeitraum 1985 bis 1998 in Lennestadt nur 22 Personen. Die Zahl der Geburten hat in Lennestadt, nach relativ hohen Geburtenzahlen zu Beginn der 90er Jahre, in etwa wieder das Niveau der 80er Jahre

erreicht, was auch mit dem bundesweit rückläufigen Trend der Geburten korrespondiert. Die Sterbefälle waren im Betrachtungszeitraum relativ konstant. Bei einem zu erwartenden weiteren Rückgang der Geburten und einem künftig steigenden Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 mit einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

## **Wanderungsbeziehungen**

Starke Wanderungsverflechtungen mit den höchsten Wanderungsgewinnen hatte die Stadt Lennestadt im Beobachtungszeitraum mit dem Ausland. Dies hängt in erster Linie mit den veränderten außenpolitischen Rahmenbedingungen seit 1989 zusammen, die zu einer verstärkten Zuwanderung von Aussiedlern und Asylbewerbern, insbesondere im Zeitraum 1989 bis 1993, führte und in ähnlicher Form in den meisten westdeutschen Kommunen festzustellen ist. Die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland weisen aber sehr starke Schwankungen auf, die fast ausschließlich von den sich verändernden Rahmenbedingungen und gesetzgeberischen Maßnahmen beeinflusst wurden und werden. Sie sind nahezu unabhängig von der kleinräumigen Situation vor Ort.

Abgesehen von den Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland, handelt es sich bei den Fort- und Zuzügen in Lennestadt im wesentlichen um Nahwanderungen. So kommen mit durchschnittlich 365 Personen rd. 37 Prozent der Zuzüge aus dem Kreis Olpe, der auch rd. 34 Prozent (durchschnittlich 358 Personen pro Jahr) der Fortzüge aus Lennestadt aufnimmt. Damit hat Lennestadt gegenüber dem übrigen Kreis Olpe ein leichtes Wanderungsplus. Innerhalb des Kreises Olpe bestehen die stärksten Wanderungsverflechtungen mit den benachbarten Gemeinden Finnentrop und Kirchhundem, auf die jeweils rund ein Drittel der Wanderungen innerhalb des Kreises Olpe entfallen. Dabei weist Lennestadt gegenüber Finnentrop einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von rund 17 Einwohnern und gegenüber Kirchhundem einen leichten Wanderungsverlust von durchschnittlich rund 8 Einwohnern pro Jahr auf. Danach folgen die Nachbargemeinde Attendorn mit ca. 17 Prozent sowie die Kreisstadt Olpe mit ca. 11 Prozent der Wanderungsbeziehungen innerhalb des Kreises. Relativ starke Wanderungsverflechtungen bestehen darüber hinaus mit dem benachbarten Hochsauerlandkreis, dabei insbesondere mit der Nachbargemeinde Schmallenberg, auf die mehr als die Hälfte der Wanderungsbeziehungen mit dem Hochsauerlandkreis entfallen.

Insgesamt ist dieses Mobilitätsmuster ein deutliches Zeichen dafür, dass die Wanderungen im wesentlichen innerhalb der Arbeitsmarktregion erfolgen und vor allem aus dem kleinräumigen Wohnungsangebot resultieren.

Im Regionalvergleich der Wanderungsstruktur<sup>16</sup> unterscheidet sich die Stadt Lennestadt nicht wesentlich vom Kreis Olpe. Es fällt aber auf, dass der Anteil der Ausländer an den Zuzügen um mehr als 5 Prozentpunkte höher liegt als im Kreis Olpe als auch im Durchschnitt des Regierungsbezirks und des Landes NRW. Auch die Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen hat in Lennestadt einen um fast 3 Prozentpunkte höheren Anteil bei den Zuzügen als im Kreis Olpe; gegenüber dem Regierungsbezirk liegt er um mehr als 4 Prozentpunkte höher.

Damit korrespondieren auch die gruppenspezifischen Wanderungssalden, die bei den Ausländern und bei den 18 bis 25-jährigen am deutlichsten positiv sind. Auch die Gruppe der Erwerbstätigen weist einen überdurchschnittlich positiven Wanderungssaldo auf. Diese Daten sind ein Indiz dafür, dass in den letzten Jahren eine Zunahme an Arbeitsplätzen in Lennestadt stattgefunden hat, die insbesondere für junge und ausländische Arbeitnehmer attraktiv sind.

### **2.1.2 Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

Die vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) erarbeitete Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015 analysiert die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1985 bis 1998 und zeigt die möglichen Verläufe der zukünftigen Einwohnerentwicklung auf.<sup>17</sup> Sie greift dabei auf die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW (LDS) im Jahr 1999 erstellte Bevölkerungsprognose für den Kreis Olpe zurück, deren Ergebnisse auf die Stadt Lennestadt übertragen werden.

Die vom LDS durchgeführten Modellrechnungen basieren auf der Methode der Komponentenfortschreibung. Bei diesem Verfahren wird eine nach Altersjahren und Geschlecht gegliederte Basisbevölkerung mit altersspezifischen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten sowie Annahmen zur Entwicklung der Wanderungsbewegungen Jahr für Jahr in die Zukunft fortgeschrieben. Die Bevölkerungsprognosen des LDS wurden in drei Varianten berechnet ("Basisvariante", "Ausgeglichene Wanderungssalden" und "Erhöhte Zuwanderung"), die sich ausschließlich durch verschiedene Annahmen zum Wanderungssaldo der Ausländer unterscheiden. Die Aktualität der LDS-Prognose ermöglichte es, diese drei Prognosevarianten von der Kreisebene auf die Stadt Lennestadt zu übertragen. Bei der Übertragung wurde berücksichtigt, dass Lennestadt in den letzten 10 Jahren niedrigere Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatte als der Kreis Olpe (vgl. Abb. 1).

---

<sup>16</sup> vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW (Hg.): Datenspektrum für die Stadt Lennestadt: jahresdurchschnittliche Wanderungsstruktur 1994 - 1998 im Regionalvergleich; Düsseldorf 2000

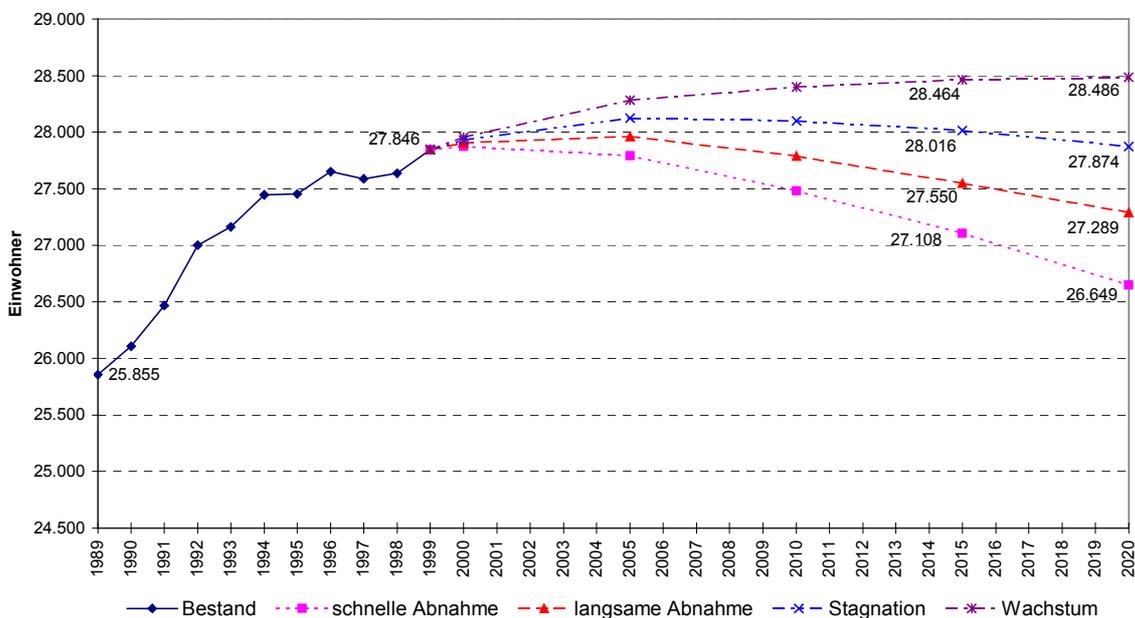
<sup>17</sup> vgl. Höbel, R. / Terörde, S. (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum, 1999

Dadurch hat sich der Anteil der Bevölkerung Lennestadts an der Bevölkerung des Kreises Olpe verringert. Bei der Übertragung der Kreis-Prognose auf die Stadt Lennestadt wurde dieser Trend von InWIS analysiert und fortgeschrieben. Dabei wurde zum einen der durchschnittliche Anteil der Stadt an der Bevölkerung des Kreises für den Zeitraum 1989 bis 1998 und zum anderen für den Zeitraum 1994 bis 1998 zugrunde gelegt. Der erste Referenzzeitraum bezieht die unterschiedlichen Trends der Einwohnerentwicklung des vergangenen Jahrzehnts mit ein. Der kürzere Referenzzeitraum klammert die Sonderentwicklung zu Anfang der 90er Jahre aus und berücksichtigt somit die aktuellen Entwicklungen stärker.

Aus der Kombination der drei Entwicklungsvarianten des LDS mit den beiden Referenzzeiträumen ergaben sich so sechs Prognosevarianten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Lennestadt. Dabei stellte sich heraus, dass sich jeweils zwei dieser Prognosevarianten überlagerten, so dass sie auf insgesamt vier Varianten reduziert werden konnten (vgl. Abb. 3):

Abb. 3

### Prognosevarianten zur Bevölkerungsentwicklung Lennestadt



Quellen: LDS NRW, Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 - 2015, Fortschreibung bis 2020: Planquadrat Dortmund

- Die Variante "Wachstum": Bevölkerungsanstieg von 27.846 Einwohnern (Anfang 1999) auf 28.464 im Jahr 2015 (+ 618 Personen bzw. + 2,2 %).
- Die Variante "Stagnation": geringfügiger Bevölkerungsanstieg von 27.846 Einwohnern (Anfang 1999) auf 28.016 im Jahr 2015 (+ 170 Personen bzw. + 0,61 %).
- Die Variante "langsame Abnahme": Bevölkerungsrückgang von 27.846 Einwohnern (Anfang 1999) auf 27.550 im Jahr 2015 (– 296 Personen bzw. – 1 %).
- Die Variante "schnelle Abnahme": Bevölkerungsrückgang von 27.846 Einwohnern (Anfang 1999) auf 27.108 im Jahr 2015 (– 738 Personen bzw. –2,6 %).

In allen Varianten wächst die Bevölkerung von Lennestadt bis zum Jahr 2002. Danach nimmt die Bevölkerung nur bei erhöhter Zuwanderung bis 2015 kontinuierlich zu. Ansonsten wird 2002 bzw. 2005 ein Wendepunkt in der Einwohnerentwicklung von Lennestadt erreicht, ab dem die Bevölkerung geringer wird.

Die in der Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015 erarbeiteten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung wurden bis ins Jahr 2020 fortgeschrieben. Es zeigt sich dabei, dass in der Variante "Wachstum" die Bevölkerungszahl gegenüber 2015 bis 2020 nur noch geringfügig zunimmt. Die Entwicklungskurve erreicht zwischen 2015 und 2020 eine Stagnationsphase. In den anderen drei Varianten nimmt die Bevölkerungszahl weiter ab. In der Variante "Stagnation" erreicht die Bevölkerungszahl im Jahr 2020 mit 27.874 Einwohnern fast wieder das Niveau von 1999. Die Entwicklungsvariante "langsame Abnahme" führt zu einem Bevölkerungsrückgang auf 27.289 Einwohner und in der Variante "schnelle Abnahme" sinkt die Bevölkerung bis 2020 bis auf 26.649 Einwohner ab.

Die vier Prognoseergebnisse geben den Rahmen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wieder. Im Zusammenhang mit einer Bevölkerungsprognose ist zu berücksichtigen, dass sowohl wirtschaftsstrukturelle (Arbeitsmarktwanderungen), städtebauliche (Wohnbauflächen) als auch politische Einflüsse (Einwanderungs- und Asylpolitik) dafür verantwortlich sein können, ob die für das Jahr 2020 geschätzte Bevölkerungszahl erreicht wird. Die vorliegenden Prognoseergebnisse reichen aus, um die für die landesplanerische Abstimmung erforderlichen Eckdaten des Wohnbauflächenbedarfs ermitteln zu können.

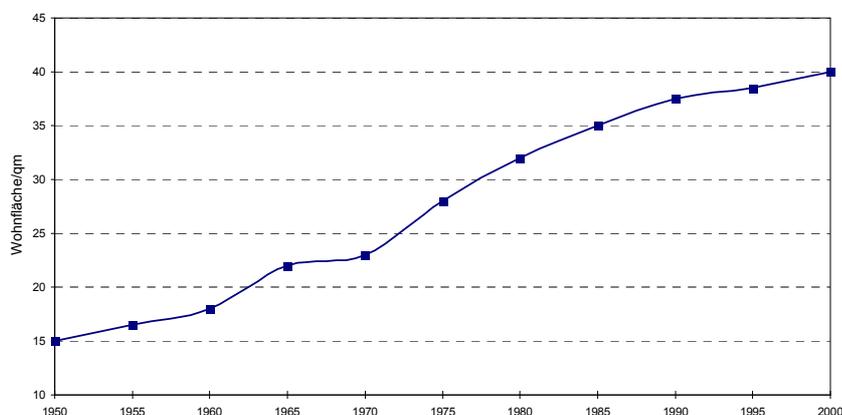
## 2.2 Die Entwicklung der Wohnbauflächen

Wohnungen werden nicht durch einzelne Personen, sondern durch Haushalte auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt. Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist deshalb die zu erwartende Zahl der Haushalte eine entscheidende Größe, da sich ein Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen aus einer Zunahme an Haushalten ergibt. Eine zunehmende Zahl an Haushalten kann einerseits aus einer steigenden Einwohnerzahl resultieren, andererseits aus einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und veränderten gesellschaftlichen und demographischen Strukturen. Zunehmender Wohnflächenbedarf resultiert auch aus steigendem wirtschaftlichen Wohlstand.

Die folgenden Abbildungen zeigen den generellen Trend dieser wichtigen Einflussgrößen im Bundesgebiet. Die Wohnfläche pro Person stieg in der Nachkriegszeit von rund 15 m<sup>2</sup> auf ca. 40 m<sup>2</sup>/Person im Jahr 2000. Diese Entwicklung ist verbunden mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte, aber auch mit der demographischen Umstrukturierung der Bevölkerung<sup>18</sup>.

Abb. 4

### Entwicklung der Wohnfläche pro Person in Westdeutschland



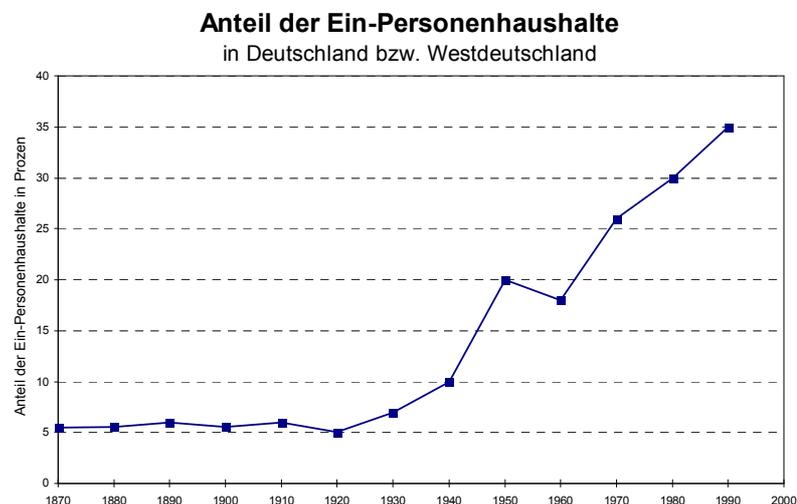
Quelle: Informationen zur Raumentwicklung 1995, S. 682

Parallel hierzu nahm seit 1870 kontinuierlich die Zahl der Personen je Haushalt ab. Gehörten 1870 noch rund 4,7 Personen im Durchschnitt einem Haushalt an, sind es 1990 im Bundesgebiet nur noch 2,2 Personen. Als weitere Konsequenz dieser Entwicklung

<sup>18</sup> Nach dem Tod eines Ehepartners verbleibt der überlebende Partner in seiner Wohnung, obwohl sie zu groß ist. Ein ähnlicher Effekt ist auch in Haushalten mit Kindern gegeben. Mit dem Auszug der Kinder wird die Wohnung in den meisten Fällen nicht gewechselt. Die gewachsene Nachbarschaft, das Eigentum etc. schließen einen Umzug aus. Entsprechend bildet sich mit der strukturellen Alterung der Bevölkerung eine höhere Wohnfläche je Person aus.

lässt sich beobachten, dass die Zahl der Ein-Personenhaushalte in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen ist (vgl. Abb. 5). In den dienstleistungsgeprägten Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt beträgt der Anteil der Ein-Personenhaushalte an allen Haushalten schon über 60 Prozent. Im Bundesgebiet ist gegenwärtig ein Anteil von rd. 35 Prozent gegeben. In Lennestadt lag der Anteil der Ein-Personenhaushalte zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 bei rund 24 Prozent und im Regierungsbezirk Arnsberg bei 31,6 Prozent. Schreibt man den allgemeinen Trend für Lennestadt bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt fort, dürfte der Anteil gegenwärtig bei etwa 30 Prozent liegen.

Abb. 5



Quelle: Informationen zur Raumentwicklung 1995, S. 683

Die wesentlichen Gründe hierfür liegen in der Zunahme von älteren Personen, in der Zunahme von Scheidungen, im durchschnittlich höheren Heirats- und Familiengründungsalter und im Rückgang von Eheschließungen.

Zum Zeitpunkt der letzten Volkszählung 1987 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Lennestadt 2,75 Personen pro Haushalt. Sie lag damit um 0,1 Personen niedriger als im Durchschnitt des Kreises Olpe, aber um fast 0,5 Personen höher als der Bundesdurchschnitt von damals 2,28 Personen pro Haushalt.<sup>19</sup> Seitdem ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Lennestadt wie überall in Bund und Land zurückgegangen. Dies lässt sich aber nicht an empirischen Daten belegen, da die Zahl der Haushalte und ihre durchschnittliche Größe auf Gemeindeebene seit der Volkszählung nicht mehr empirisch ermittelt wurde.

<sup>19</sup> Vgl.: Höbel, R. / Terörde, S. (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum, 1999, S. 21

Anhand der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsbelegung, für die eine empirische Datengrundlage vorliegt, lässt sich dieser Prozess nachvollziehen.<sup>20</sup> Betrachtet man die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsversorgung in Lennestadt zwischen 1987 und 1998, so ist festzustellen, dass das Angebotsniveau trotz zunehmender Einwohnerzahl erhöht werden konnte. Ende 1987 standen in Lennestadt für 25.786 Einwohner 9.492 Wohnungen bereit. Dies entspricht 368 Wohnungen je 1.000 Einwohner bzw. einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,72 Bewohnern pro Wohneinheit. Ende 1998 hatte Lennestadt 27.846 Einwohner bei einem Wohnungsbestand von 10.525 Wohnungen. Damit hat sich die Wohnungsversorgung auf 378 Wohnungen je 1000 Einwohner erhöht, was einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,65 Einwohner pro Wohneinheit entspricht.

### 2.3 Die wirtschaftliche Entwicklung in Lennestadt

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die lokale Wirtschaftsentwicklung durch Bereitstellung entsprechender Gewerbeflächen zu fördern. Hierbei ist es einerseits sinnvoll, die durch die Kommune vorgehaltene Fläche aus finanzwirtschaftlicher Sicht möglichst klein zu halten, da ungenutzte erschlossene Flächen durch die Kapitalbindung eine Belastung für den Gemeindehaushalt sind. Andererseits muß angesichts des notwendigen zeitlichen Rahmens für Bebauungsplanverfahren und Erschließungsmaßnahmen immer ausreichende Fläche für die Unternehmensentwicklung zur Verfügung stehen. Zu dieser notwendigen ökonomischen Balance muß die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan auch mit den Belangen der Nutzungskonkurrenzen und der Freiraumsicherung gewissenhaft abgewogen werden. Gewerbliche Bauflächen stehen aus diesen Gründen nicht in beliebigem Umfang zur Verfügung. Die Bedingungen erfordern eine, auf die voraussichtliche Nachfrage ausgerichtete Gewerbeflächenbedarfsprognose, mit der sowohl den Erfordernissen der Wirtschaft als auch den anderen raumbezogenen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Der Bedarf der gewerblichen Bauflächen läßt sich allerdings nicht unmittelbar bestimmen. Der erste Arbeitsschritt ist daher eine kurze Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung. Hieraus läßt sich die grundsätzliche Nachfragedisposition der Wirtschaft bestimmen. Der zweite Arbeitsschritt ist die Vorausschätzung des Gewerbeflächenbedarfs mittels verschiedener Prognosekonzepte. Jedes dieser Prognoseverfahren hat spe-

---

<sup>20</sup> Bei einer zurückgehenden durchschnittlichen Haushaltsgröße wird sich in der Regel die durchschnittliche Wohnungsbelegung (Wohnungsbelegungsziffer) reduzieren, da der Wohnungsmarkt auf die sich verändernde Nachfragesituation entsprechend durch Ausweitung des Wohnungsbestandes reagiert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbestand aufgrund der Mechanismen und Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht exakt der Anzahl der Haushalte entspricht. Obwohl im Prinzip jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, kann sie durch den Wohnungsmarkt in der Regel nicht für jeden Haushalt adäquat befriedigt werden.

zifische Vor- und Nachteile, aber in der Zusammenschau der Ergebnisse kann der voraussichtliche Bedarf der Unternehmen in Lennestadt ziemlich sicher bestimmt werden.

### 2.3.1 Analyse der Wirtschaftsstruktur

Gewerbliche Bauflächen sind als Standort für Betriebe und Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für Produktion und andere wirtschaftliche Aktivitäten. Die Entwicklungspotentiale von Unternehmen und Betrieben werden unter anderem von der Quantität und der Qualität der gewerblichen Bauflächen bestimmt, wobei sich leistungsfähige infrastrukturelle Ausstattungen sowie auf den Betriebsablauf abgestimmte Grundstückangebote für die Unternehmen in der wirtschaftlichen Bilanz positiv auswirken können. Die Erfahrungen der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung haben gezeigt, dass ein Standortangebot selbst jedoch keine unmittelbare Nachfrage induziert<sup>21</sup>. Die Standort- oder Flächenangebote haben allenfalls eine lenkende Funktion. Das künftige Gewerbeflächenangebot wird zwar von den Unternehmen, die aus ihrer betriebsinternen Entwicklung<sup>22</sup> oder durch Entwicklungen im Standortumfeld<sup>23</sup> ihren bisherigen Standort aufgeben müssen, wahrgenommen. Das Angebot an Gewerbeflächen wird von diesen Betrieben aber auch nur alternativ zu anderen Standorten in Erwägung gezogen.

Generell ist ein enger Zusammenhang zwischen der Standortnachfrage der Unternehmen und der regionalwirtschaftlichen Entwicklung zu beobachten. Nur Unternehmen mit einer positiven Perspektive werden Standorte nachfragen. Entsprechend sind in einem ersten Analyseschritt der wirtschaftliche Status und die wirtschaftlichen Perspektiven von Lennestadt und ihres potentiellen Einzugsgebietes zu bestimmen. Erfahrungsgemäß weisen die Betriebe nur eine relativ geringe Wanderungsdistanz auf; das Einzugsgebiet der Standorte wird voraussichtlich im Kreisgebiet Olpe und in den unmittelbar angrenzenden Kreisen liegen<sup>24</sup>. Aus diesen Zusammenhängen resultiert die Notwendigkeit, die

---

<sup>21</sup> Vgl. Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Theoretische und empirische Befunde zu den sektoralen und räumlichen Besonderheiten der Neuansiedlungen in der Bundesrepublik. Berlin 1978 sowie Ickrath, H.-P.: Standortwahl der „neuen technologieorientierten Unternehmen“. Eine empirische Untersuchung zum Einfluß von speziellen Agglomerationsvorteilen auf die Standortwahl der 'neuen technologieorientierten Unternehmen', dargestellt an ausgewählten Großstädten in der Bundesrepublik Deutschland. Münster / Hamburg 1992

<sup>22</sup> Hierzu gehören die betriebliche Expansion und/oder technische Veränderungen und vegleichbares bis hin zum Produktwechsel.

<sup>23</sup> Hierzu gehören zum Beispiel die veränderte Verkehrsgunst, aber auch das Heranrücken empfindlicher oder störender Nutzungen, die durch ihre politische Macht das Gewerbe verdrängen, aber auch die Veränderungen der Grundrente und Verdrängung durch Einzelhandelsnutzung und ähnliches.

<sup>24</sup> Eine Vielzahl von Analysen für das Verarbeitende Gewerbe weist nach, daß etwa 50 Prozent der mobilen Unternehmen eine Distanz von 14 Kilometern nicht überwinden. Weitere 20 Prozent verbleiben verbleiben innerhalb einer Distanz bis 29 Kilometer. Vgl. Fürst, K. / Zimmermann, K.: Standortwahl industrieller Unternehmen. Bonn 1993 und Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Berlin 1978 sowie Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Indu-

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in diesem Gebiet zu untersuchen, um die Investitionsneigung der Unternehmen und schließlich das Nachfragepotential einschätzen zu können.

Die Strukturanalyse wird zunächst anhand eines regionalen Vergleichs durchgeführt. Ausgehend von den Überlegungen und grundsätzlichen Erscheinungsformen des sektoralen Strukturwandels und der funktionalen Arbeitsteilung<sup>25</sup> ist zu untersuchen, ob sich das Einzugsgebiet von Lennestadt in einzelnen Komponenten wie das Land Nordrhein-Westfalen entwickelt hat. Die vergleichende Untersuchung erlaubt es, den Status des Einzugsgebietes von Lennestadt zu bestimmen und bei Abweichungen zum Teil nach den Gründen zu fragen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Lennestadt und in ihrem Einzugsgebiet läßt sich in ihren Grundtendenzen aus der Beschäftigtenentwicklung ableiten. Eine positive Beschäftigtenentwicklung spiegelt eine günstige wirtschaftliche Stellung der Unternehmen wider, da Unternehmen im Normalfall nur dann ihr Personal aufstocken, wenn eine Expansion des Marktes bzw. ihres Marktanteils gegeben ist<sup>26</sup>.

### **2.3.2 Die Entwicklung der Beschäftigung in Lennestadt**

In Lennestadt waren im Jahr 1997 durchschnittlich etwa 8.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Beschäftigtenentwicklung in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Olpe sowie in Lennestadt war zwischen 1980 und 1997 durch eine allgemeine Zunahme der Beschäftigung gekennzeichnet. Die Zahl der Beschäftigten nahm in diesem Zeitraum im Land NRW um 6 Prozent, im Kreis Olpe um 22 Prozent und in Lennestadt um 19 Prozent zu.

Die Grafik (vgl. Abb. 6) zeigt die Entwicklung in der Region Lennestadt in einigen ausgewählten Kommunen sowie in Lennestadt selbst zwischen 1980 und 1997. Es wird deutlich, dass Lennestadt im Verhältnis zu den umliegenden Kommunen eine Mittelposition einnimmt. Die Nachbargemeinde Kirchhundem hatte im Kreis Olpe die relativ schlechteste Beschäftigtenentwicklung während sich die Beschäftigung in Finnentrop besser entwickelte.

---

strieetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1983 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11)

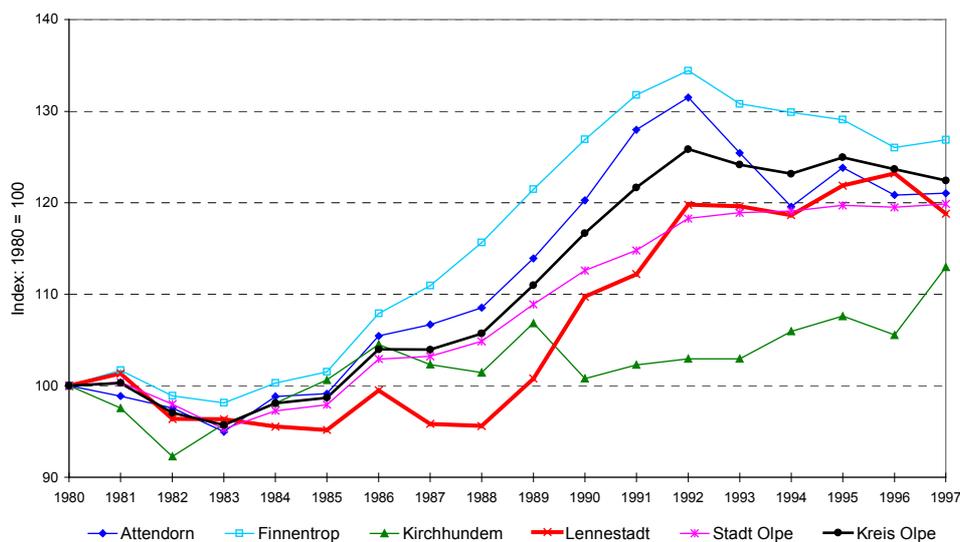
<sup>25</sup> Vgl. Fourastié, J.: Die Große Hoffnung des 20. Jahrhunderts. Köln 1954; Bade, F.-J.: Regionale Beschäftigungsentwicklung und produktionsorientierte Dienstleistungen. Berlin 1987; Häußermann, H./Siebel, W.: Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt 1995.

<sup>26</sup> Schwieriger ist ein Beschäftigungsrückgang zu beurteilen. Entlassungen oder rückläufige Einstellungen können zwar einerseits auf eine Schwäche der Unternehmen hinweisen, aber andererseits können Unternehmen in einem stagnierenden Markt Beschäftigte auch durch technischen Fortschritt oder eine höhere Qualifikation der Arbeitskräfte ersetzen. In diesem Fall ist die regionalwirtschaftliche Situation positiv, obwohl sich dies absolut oder relativ in einer negativen Beschäftigtenentwicklung niederschlägt.

In den frühen 80er Jahren ging die Beschäftigung in der gesamten Region zurück. Zwischen 1985 und 1986 beginnt eine positive Entwicklung, die sich aber in Lennestadt, im Gegensatz zu den meisten anderen Kommunen der Region, zunächst nicht fortsetzt sondern auf das vorherige Niveau zurückfällt. Dadurch nahm Lennestadt im Zeitraum zwischen 1984 und 1989 in der Region, wie im gesamten Kreis Olpe, bezüglich der Beschäftigtenentwicklung die schlechteste Position ein. Zwischen 1988 und 1989 setzte in Lennestadt ein sehr starkes Beschäftigtenwachstum ein, das bis 1992 anhielt. Durch das im Verhältnis zu der Region überdurchschnittliche Wachstum konnte Lennestadt wieder zum Mittelfeld aufschließen. Ab 1992 mündete das Beschäftigtenwachstum in Lennestadt - ohne Einbruch - in eine tendenzielle Stagnation.

Abb. 6

### Entwicklung der Beschäftigten in der Region Lennestadt



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

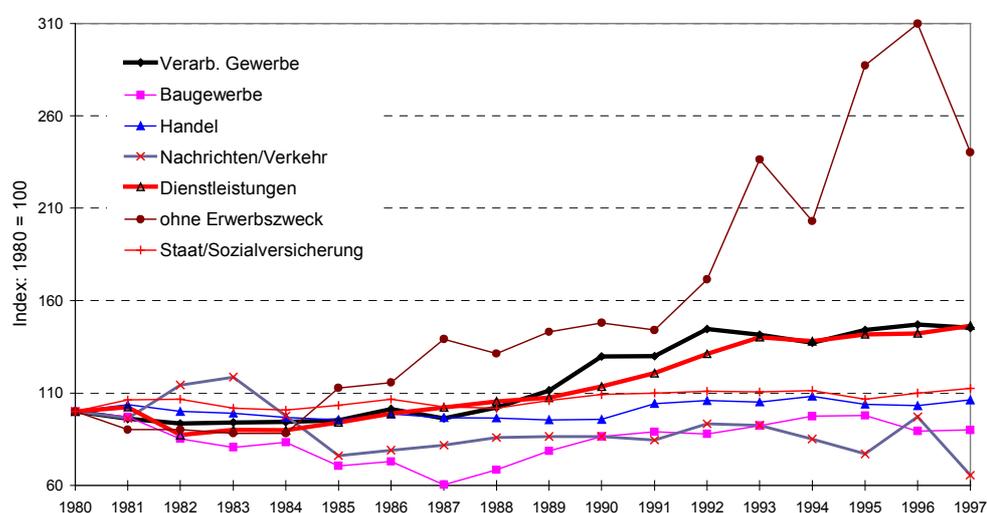
Aus dem Vergleich zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Kreis wird offensichtlich, daß die Stadt Lennestadt und der Kreis Olpe insgesamt eine günstigere Entwicklung erfuhren als das Land. Vor dem Hintergrund, dass das Land und der Kreis Olpe ein Aggregat von positiven und negativen Entwicklungsverläufen darstellen, war der Entwicklungsverlauf von Lennestadt, insbesondere seit 1988, sehr positiv.

Eine Differenzierung des Materials nach Wirtschaftsabteilungen gibt Aufschlüsse über den Hintergrund dieser Entwicklung (vgl. Abb. 7). Wesentliche Träger des Beschäftigungswachstums in Lennestadt waren die Organisationen ohne Erwerbszweck (+ 140 Prozent), der Bereich Kredit/Versicherungen (+ 89 Prozent), die Dienstleistungen (+ 46 Prozent) und das Verarbeitende Gewerbe (+ 45 Prozent). Das Baugewerbe erfuhr in den 80er Jahren einen starken Einbruch der auch durch die konjunkturellen Belebun-

gen der 90er Jahre nicht wieder ausgeglichen wurde. Noch stärkere Rückgänge waren, ähnlich wie im Kreis, im primären Sektor (Bergbau/Energie und Landwirtschaft) zu verzeichnen. Zudem entwickelte sich der Bereich Nachrichten und Verkehr in Lennestadt stark rückläufig, wohingegen diese Wirtschaftsabteilung in der übrigen Region im gleichen Zeitraum deutliche Zuwächse zu verzeichnen hatte.

Abb. 7

### Entwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen Stadt Lennestadt



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

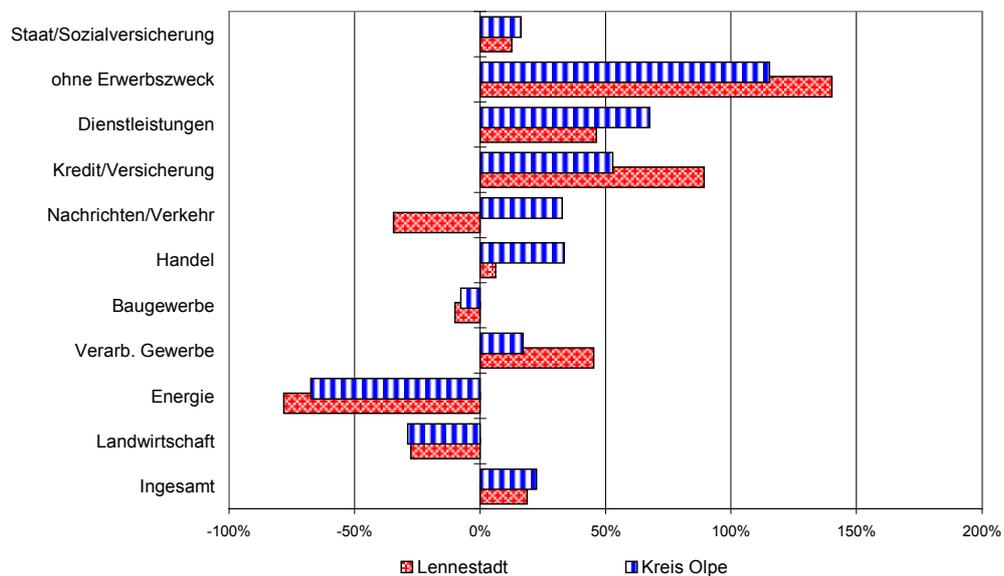
Im direkten Vergleich der Branchenentwicklungen mit dem Kreis Olpe weist Lennestadt einige Unterschiede und Besonderheiten auf (vgl. Abb. 8).

Neben der bereits erwähnten im Gegensatz zum Kreis rückläufigen Entwicklung im Bereich Nachrichten/Verkehr blieben die relativen Beschäftigtenzuwächse im Handel und in den Dienstleistungen deutlich hinter dem Durchschnitt des Kreises zurück. Es fällt auf, dass die Dienstleistungen in Lennestadt seit 1993 im Gegensatz zum Kreis nur noch sehr verhalten wachsen, so dass hier von einer stagnierenden Entwicklung gesprochen werden kann. Dagegen entwickelte sich die Beschäftigung im Bereich Kredit/Versicherungen sowie im Verarbeitenden Gewerbe in Lennestadt erheblich besser als im Kreisdurchschnitt. So lag das Beschäftigtenwachstum im Verarbeitenden Gewerbe zwischen 1980 und 1997 in Lennestadt mit 45 Prozent mehr als doppelt so hoch wie im Kreis Olpe mit 17 Prozent. Mit diesem noch ganz erheblichen Wachstum des Verarbeitenden Gewerbes nimmt Lennestadt nicht nur gegenüber dem Kreis sondern noch mehr

im Vergleich zur Entwicklung im Land NRW, wo die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe im Beobachtungszeitraum deutlich zurückging, eine Sonderstellung ein. Im Gegensatz zu den meisten anderen Kommunen im Land wie in der Region verzeichnet das Verarbeitende Gewerbe in Lennestadt in den letzten Jahren noch keine zurückgehende, sondern eine stagnierende Beschäftigtenentwicklung. Damit zählt das Verarbeitende Gewerbe in Lennestadt noch zu den Wachstumsträgern und spielt von daher eine sehr bedeutende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Abb. 8

### Wachstumsraten der Wirtschaftszweige 1980 - 1997



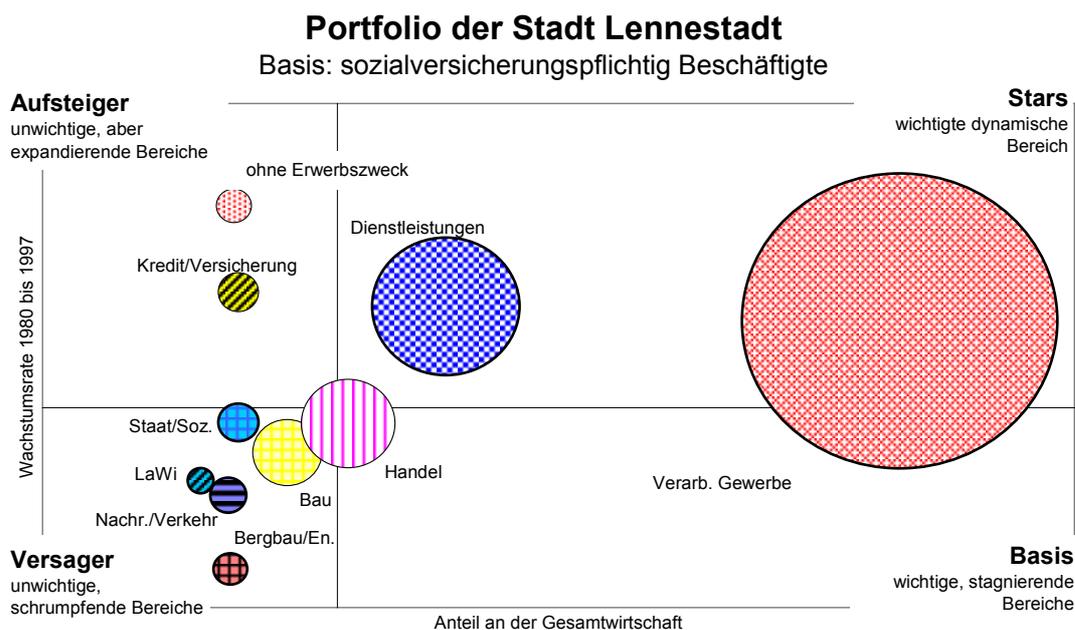
Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Abbildung 7 zeigt, dass das Verarbeitenden Gewerbe und die Dienstleistungen seit 1993 eine fast identische Entwicklungsdynamik in Lennestadt aufweisen. Im Kreis Olpe wie im gesamten Land NRW dagegen entwickelten sich die beiden Branchen im gleichen Zeitraum gegenläufig, mit Rückgängen im Verarbeitenden Gewerbe und Zuwächsen bei den Dienstleistungen. Dies ist ein Hinweis, dass der allgemein zu beobachtende Wandel von der Produktions- zur Dienstleistungsgesellschaft (Tertiärisierungsprozess) sich in Lennestadt noch nicht voll durchgesetzt hat. Es ist aber damit zu rechnen, dass auch in Lennestadt dieser Tertiärisierungsprozess in den nächsten Jahren mehr und mehr an Gewicht gewinnen wird, was dann mit Beschäftigungsrückgängen im Verarbeitenden Gewerbe und Zuwächsen bei den Dienstleistungen verbunden sein wird.

### 2.3.3 Die Portfolioanalyse für die Stadt Lennestadt

Der Vergleich der einzelnen Wachstumsverläufe kann nur einen begrenzten Blickwinkel des ökonomischen Status von Lennestadt wiedergeben. Das hohe Wachstum einer Mini-Branche hat für die regionale Entwicklung und Flächennachfrage eine geringere Bedeutung als das geringfügige Wachstum der größten Wirtschaftszweiges. In einer Portfolioanalyse lassen sich die wichtigen Gesichtspunkte, Wachstum und die Bedeutung einer Wirtschaftsabteilung, gleichzeitig darstellen. Das Diagramm (vgl. Abb. 9) zeigt mit der waagerechten Linie die Trennung zwischen den Wirtschaftsabteilungen mit unter- und überdurchschnittlichen Wachstum. Die senkrechte Linie trennt die Wirtschaftsabteilungen mit einer geringen von denen mit einer hohen Bedeutung. Mit Hilfe der beiden Linien lassen sich vier Felder bilden, in die sich alle Wirtschaftsabteilungen mit den Koordinaten Wachstum und Anteil der Abteilungen an den Beschäftigten insgesamt einordnen lassen.

Abb. 9



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Im oberen linken Feld (Feld 1) sind die Wirtschaftsabteilungen zu finden, die ein hohes Wachstum aufweisen, aber noch von geringer, das heißt unterdurchschnittlicher Bedeutung sind. In diesem Feld befinden sich die Abteilungen Kredit/Versicherung und die Organisationen ohne Erwerbszweck. Die Branchen dieses Feldes können als „Aufsteiger“ bezeichnet werden. Im zweiten Feld, oben rechts (Feld 2), befinden sich in der Regel die Wirtschaftsabteilungen, die im Wirtschaftsspektrum eine hohe Bedeutung haben und gleichzeitig ein hohes Wachstum aufweisen. In Lennestadt sind dies die Dienstlei-

stungen und das Verarbeitende Gewerbe. Diese Branchen sind die zentralen Träger der wirtschaftlichen Dynamik und die „Stars“ der Wirtschaft. Das rechte untere Feld (Feld 3) zeigt die Abteilungen, die für die Stadt zwar von wesentlicher Bedeutung sind, deren Wachstum aber entweder unterdurchschnittlich oder schon negativ ist. In diesem Feld ist in Lennestadt nur die Branche Handel vertreten. Im linken unteren Feld (Feld 4) sind die Wirtschaftsabteilungen von geringem Stellenwert und mit unterdurchschnittlicher oder negativer Entwicklung vertreten. Hierzu gehören das Baugewerbe sowie die Branchen Staat/Sozialversicherung, Nachrichten/Verkehr, Landwirtschaft und Bergbau/Energie.

Das Verarbeitende Gewerbe bildet mit einem Anteil von 50 Prozent der Beschäftigten die wirtschaftliche Basis von Lennestadt. Weil die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe in Lennestadt noch immer stärker wächst als in der Gesamtwirtschaft ist es sogar im Feld 2 positioniert. Dies ist eine ungewöhnliche Positionierung für das Verarbeitende Gewerbe, da es sich ansonsten zumeist (im Land und in den überwiegenden Gemeinden der Region) aufgrund seiner noch überdurchschnittlichen Bedeutung, aber unterdurchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung im Feld 3 wiederfindet. Neben dem Verarbeitenden Gewerbe sind auch die Dienstleistungen im Feld 2 plaziert, die mit einer ähnlichen Wachstumsrate wie das Verarbeitende Gewerbe, aber einem Anteil von 17 Prozent an der Gesamtwirtschaft nur auf ca. ein Drittel der Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes kommen. Damit vereinen diese beiden in Feld 2 plazierten Branchen ca. zwei Drittel aller in Lennestadt Beschäftigten auf sich.

Im Feld 3 befindet sich in Lennestadt nur die Wirtschaftsabteilung Handel, die aber aufgrund ihrer sehr peripheren Lage in diesem Feld, nahe am Kreuzungspunkt der 4 Felder, der das durchschnittliche Wachstum und den durchschnittlichen Anteil aller Branchen markiert, keine wirkliche Basisbranche für Lennestadt darstellt. Ihr Anteil beträgt nur ca. 10,7 Prozent an der Gesamtbeschäftigung und ihre Wachstumsrate ist mit ca. 6,1 Prozent über den Betrachtungszeitraum 1980 bis 1997 unterdurchschnittlich, wenn auch noch leicht positiv.

Der Anteil der Wirtschaftsabteilungen Staat/Soziales (3,3 Prozent), Landwirtschaft (1 Prozent), Energie/Bergbau (2 Prozent), Nachrichten/Verkehr (2,4 Prozent) und Baugewerbe (6,4 Prozent) beträgt zusammen ca. 15 Prozent und ist gemessen an der Gesamtwirtschaft gering. Ihr unterdurchschnittliches Wachstum wird auch künftig nichts an der unbedeutenden Position dieser Wirtschaftsabteilungen ändern.

Unterstellt man, dass die Stadt Lennestadt mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung den in der Region wie im Land NRW schon weiter vorangeschrittenen Prozess der Tertiärisierung der Wirtschaft nachvollzieht, dann wird sich das Verarbeitende Gewerbe in den nächsten Jahren aufgrund der zu erwartenden zurückgehenden Beschäftigung in diesem Sektor von Feld 2 nach Feld 3 bewegen und dabei an relativer Bedeutung für die Wirtschaft von Lennestadt verlieren. Parallel mit dem zu erwartenden langsamen Ab-

stieg des Verarbeitenden Gewerbes werden die Dienstleistungen weiter aufsteigen und sich im Feld 2 tendenziell nach rechts oben bewegen und damit an wirtschaftlicher Bedeutung in der Stadt gewinnen. In einer längerfristigen Perspektive ist damit der wirtschaftliche Status der Stadt Lennestadt als positiv einzuschätzen und zu erwarten, dass Lennestadt den festzustellenden Rückstand im wirtschaftlichen Strukturwandel (Tertiärisierung) gegenüber der Region ein Stück weit aufholen wird.

Aus dieser einfachen analytischen Aufbereitung können erste Hinweise auf das Investitionsverhalten, die Arbeitsmarktentwicklung und auch auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen gewonnen werden. Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen, die im oberen linken Feld positioniert sind, werden Arbeitskräfte nachfragen und Investitionen vornehmen. Allerdings ist die Anzahl der Unternehmen, mit einem Anteil von 6,5 Prozent sehr gering und ihre Nachfragekraft entsprechend wenig entwickelt. Die Situation ist zwar positiv aber nicht dominant.

Relevante Investitionen sowie die wesentliche Nachfrage nach Arbeitskräften und schließlich nach Gewerbeflächen resultieren aus den Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen, die im oberen rechten Feld angesiedelt sind. Die Unternehmen dieser Abteilungen bestimmen den Arbeitsmarkt und den Gewerbeflächenmarkt und damit die Entwicklung einer Stadt. Lennestadt hat in dieser sehr wichtigen Gruppe die Dienstleistungen sowie das Verarbeitende Gewerbe etablieren können. Dabei stellt das Verarbeitende Gewerbe den klassischen Nachfrager nach gewerblichen Bauflächen nach § 8 und 9 der BauNVO dar. Die Dienstleistungen haben dagegen kaum Bedarf an gewerblichen Bauflächen, da sie sich hauptsächlich in Mischgebieten, zum Teil auch in Wohngebieten ansiedeln und erfahrungsgemäß nur ca. 10 Prozent ihres Flächenbedarfs durch gewerbliche Bauflächen decken. Entscheidend für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf in Lennestadt wird daher die weitere Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe sein. Bei dem zu erwartenden nachholenden Tertiärisierungsprozess in der Wirtschaftsstruktur von Lennestadt ist damit zu rechnen, dass sich das Verarbeitende Gewerbe, das in den letzten Jahren auf hohem Niveau stagnierte, mittelfristig rückläufig entwickeln wird. Es ist daher zu erwarten, dass auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen mittel- bis langfristig zurückgehen wird. Im Verarbeitenden Gewerbe werden in Zukunft Rationalisierungsinvestitionen im Vordergrund stehen, während Kapazitätsinvestitionen eher die Ausnahme sein werden. Es ist auch damit zu rechnen, dass im Zuge dieses Rationalisierungsprozesses der eine oder andere zur Zeit noch genutzte Unternehmensstandort aufgegeben wird bzw. aufgegeben werden muss, für die nur zum Teil Ersatzstandorte nachgefragt werden.

Dem linken unteren Feld sind die Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen zuzuordnen, die weder investieren noch Gewerbeflächen nachfragen, sondern eher durch Deinvestitionen dem wirtschaftlichen und städtischen Entwicklungskreislauf Branchen und aufgelassene Produktionsgebäude als Standorte wieder zur Verfügung stellen.

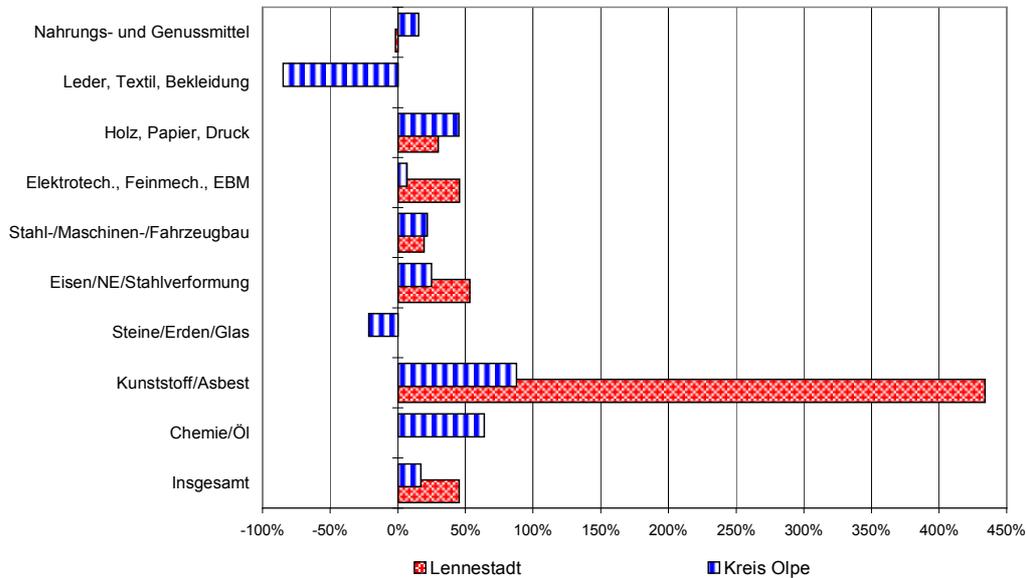
Tab. 1: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio

	Feld 1 Aufsteiger	Feld 2 Stars	Feld 3 Basis	Feld 4 Probleme
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung auf dem Arbeitsmarkt	hohe Arbeitskräfte-nachfrage	geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage
Investitionen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz
Gewerbeflächen bzw. Standortnachfrage	geringe quantitative Nachfrage vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen Untervermietung, Grundstücksteilung, Brache

Die Aussagen können durch eine Analyse des Wirtschaftsbereiches Verarbeitendes Gewerbe noch differenziert werden. Die Grafik zeigt (vgl. Abb. 10), dass in Lennestadt nahezu alle dort vertretenen Branchen im Zeitraum 1980 bis 1997 Beschäftigungszuwächse zu verzeichnen hatten. Hier ragt die Branche Kunststoff- und Asbestverarbeitung besonders heraus, die ihre Beschäftigtenzahl im Untersuchungszeitraum um mehr als das vierfache erhöhen konnte. Damit steigerte sich der Beschäftigtenanteil dieser Branche am gesamten Verarbeitenden Gewerbe von 4 Prozent im Jahr 1980 auf fast 15 Prozent 1997, so dass sie mittlerweile die drittwichtigste Branche im Verarbeitenden Gewerbe von Lennestadt ist. Die in Lennestadt bedeutendste Branche des Verarbeitenden Gewerbes ist Elektrotechnik, Feinmechanik und EBM-Waren mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 40 Prozent. Ihr Wachstum war im Untersuchungszeitraum mit 45,8 Prozent nahezu identisch mit der Gesamtentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe (+45,3 Prozent). Noch besser entwickelte sich die Beschäftigung bei Eisen/NE/Stahlverformung mit + 53,1 Prozent. Einen geringfügigen Beschäftigungsrückgang von – 1,7 Prozent hatte nur die Nahrungs- und Genussmittelbranche zu verzeichnen.

Abb. 10

**Wachstumsraten im Verarbeitenden Gewerbe**  
zwischen 1980 und 1997



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Für die Stadt Lennestadt zeigt die Analyse der Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung insgesamt eine positive Situation. Die Wachstumsträger sind die Dienstleistungen und das Verarbeitende Gewerbe. Die unmittelbaren Träger der Gewerbeflächennachfrage, die Betriebe bzw. die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes, weisen in den letzten Jahren eine insgesamt stagnierende Entwicklung auf. Dies trifft auch auf die dominierende Branche Elektrotechnik, Feinmechanik, EBM-Waren zu. Nur die Kunststoff- und Asbestverarbeitung wies auch in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum auf. Da trotz der zur Zeit noch sehr guten Positionierung des Verarbeitenden Gewerbes in Lennestadt alles darauf hindeutet, dass die zur Zeit noch stagnierende Entwicklung in dieser Wirtschaftsabteilung mittelfristig eine rückläufige Tendenz bekommen wird, ist - zumindest mittel- und langfristig - mit einer eher verhaltenen Gewerbeflächennachfrage zu rechnen.

## 2.4 Stand der Siedlungsflächenentwicklung in Lennestadt

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebauliche Entwicklung und die Flächennutzung in den Grundzügen dar. Diese Aufgabenstellung begründet einen Rückblick auf die Entwicklung der Flächennutzung der letzten 15 bis 20 Jahre.

Über eine erweiterte Betrachtung der langfristigen Entwicklung seit Beginn der Industrialisierung Mitte des letzten Jahrhunderts wird die Dynamik des Siedlungsflächenwachstums deutlich. Damit werden die raum- und siedlungsstrukturellen Probleme eines fortschreitenden Siedlungsflächenwachstums und die mittel- bis langfristigen Grenzen einer solchen Entwicklung aufgezeigt. Eine solche Ausweitung der (zeitlichen) Perspektive über den Planungshorizont des FNP hinaus kann die Sicht für die richtigen Weichenstellungen der Siedlungsentwicklung in Lennestadt für die nächsten 15 Jahre schärfen, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde auch den nachfolgenden Generationen noch genügend Spielräume offen hält.

Topografisch bedingt fand die Siedlungsentwicklung in den letzten 150 Jahren im heutigen Stadtgebiet von Lennestadt hauptsächlich in den Tälern von Lenne, Elspebach und Veischedebach statt. Eine Gegenüberstellung der historischen Karte von 1841<sup>27</sup> und der aktuellen Topographischen Karte 1 : 25.000 (TK 25) zeigt die enorme Zunahme der besiedelten Fläche im heutigen Stadtgebiet, die sich in den vergangenen 150 Jahren vervielfacht hat.

1841 beschränkten sich die Siedlungsbereiche auf die zumeist heute noch in der Siedlungsstruktur erkennbaren Dorfkern. Grevenbrück war zu dieser Zeit sogar nur eine Hofstelle an einer alten Lennequerung. Der gesamte Bereich zwischen der Mündung des Veischedebaches bis zum alten Dorfkern von Elspe war nahezu unbesiedelt. Im heutigen Siedlungsbereich Grevenbrücks gab es eine kleine Siedlung (Straßendorf) im Veischedetel, die damals Foerde hieß. In der Siedlungsstruktur Grevenbrücks ist dieser Bereich heute noch im Bereich der Straße Twiene und dem Förderplatz, mit zum Teil noch erhaltener alter Bausubstanz erkennbar.

In den darauffolgenden hundert Jahren dehnten sich die Siedlungsbereiche erheblich aus. Die Siedlungserweiterungen beschränkten sich zunächst jedoch fast ausschließlich auf die ebenen oder nur wenig geneigten Flächen in den Talräumen. Gewerbe- und Industrieflächen entstanden hauptsächlich im Lennetal bei Grevenbrück, Meggen und Altenhundem. Die Talhänge blieben bis 1950 noch fast unbebaut.

---

<sup>27</sup> vgl. Preußische Kartenaufnahme 1 : 25.000 - Uraufnahme - hrsg. vom Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 1994

Seit 1950 hat sich die Siedlungsfläche in einem halben Jahrhundert noch einmal mehr als verdoppelt. Die Siedlungsbereiche dehnten sich einerseits noch weiter in die Talauen aus; hier entstanden überwiegend ausgedehnte neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen, wie bspw. im Elspebachtal zwischen Grevenbrück und Elspe. Andererseits entwickelten sich neue Wohnsiedlungsbereiche vermehrt in Hanglagen, die sich an die bereits besiedelten Talbereiche anschließen. Daran zeigt sich, dass die flachen und wirtschaftlich bebaubaren Flächen in Lennestadt bereits knapp sind.

Die Gegenüberstellung der topographischen Kartenaufnahmen (Blatt 4814 Lennestadt) aus dem Jahr 1841 (Preußische Kartenaufnahme 1 : 25.000 - Uraufnahme -) (vgl. Abb. 11) und von heute (Topographische Karte 1 : 25.000, 13. Auflage 2001) (vgl. Abb. 12) verdeutlichen die enorme Siedlungsflächenausdehnung in den letzten 150 Jahren. Stellt man sich eine in dieser Weise fortschreitende Siedlungsentwicklung vor, wird klar, dass angesichts der Topographie des Stadtgebietes die Grenzen der Siedlungsentwicklung noch in diesem Jahrhundert erreicht werden.

Abb. 11: Ausschnitt Preußische Kartenaufnahme 1. 25.000 – Uraufnahme von 1841

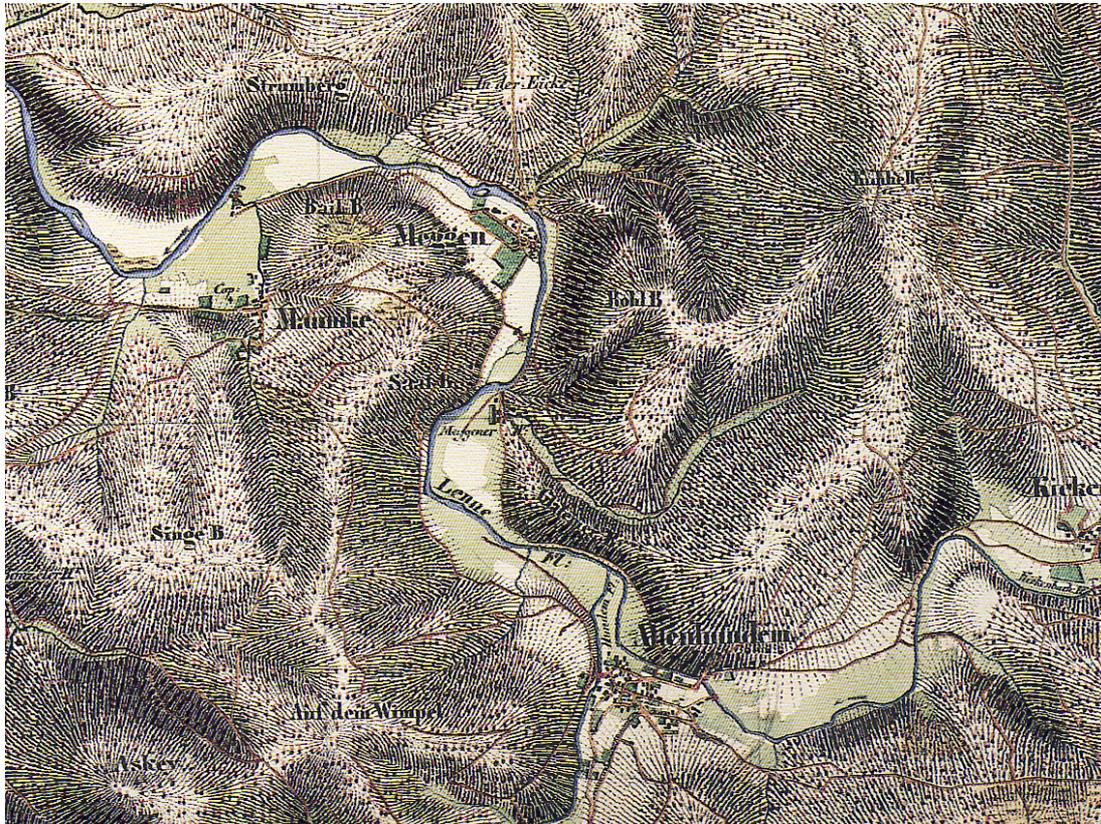


Abb. 12: Ausschnitt Topographische Karte 1: 25.000, Blatt 4814 LenneStadt



Für die beiden letzten Jahrzehnte lässt sich die Flächennutzung durch die Auswertung der amtlichen Statistik skizzieren. LenneStadt weist 1997 eine Siedlungsfläche von ca. 1.510 ha auf. Die Fläche für Gebäude einschließlich Gärten umfaßt ca. 808 ha<sup>28</sup>, die Fläche für Betriebe rd. 72 ha<sup>29</sup>; die Erholungsflächen (Parks und Vergleichbares) nehmen rd. 50 ha und die Verkehrsflächen rd. 580 ha ein. Der Anteil der Siedlungsfläche beträgt damit rund 11,2 Prozent der Gemarkungsflächen in LenneStadt. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Siedlungsflächenanteil im gesamten Kreis Olpe von 13,1 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Im Verhältnis zum Landesdurchschnitt von 20,6 Prozent (1996) ist der Siedlungsflächenanteil in LenneStadt nur etwas mehr als halb so hoch.

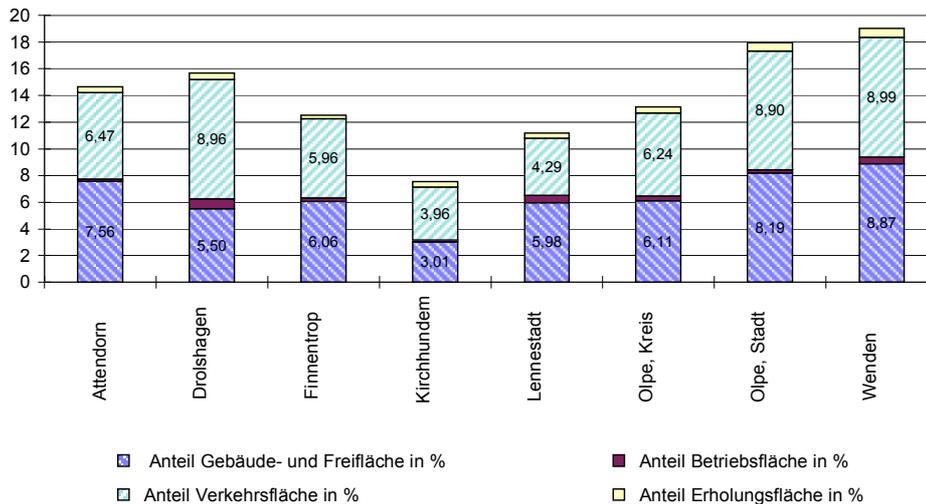
Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden und Städten im Kreis Olpe weist LenneStadt unterdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile auf (vgl. Abb. 13). Nur die Nachbargemeinde Kirchhündem hat innerhalb des Kreises Olpe einen geringeren Siedlungsflächenanteil als LenneStadt.

<sup>28</sup> In dieser Flächenkategorie sind enthalten: Flächen für öffentliche Gebäude/Zwecke, Flächen für Wohngebäude, ... für Handel und Wirtschaft, ... für Gewerbe und Industrie usw.

<sup>29</sup> Diese Betriebsflächen enthalten nicht die Grundstücke der Unternehmen bzw. die Gewerbegebiete sondern Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerke, Regenrückhaltebecken etc.), Flächen zum Abbau von Bodenschätzen, Halden und Ähnliches.

Abb. 13

### Siedlungsflächenanteile im Kreis Olpe

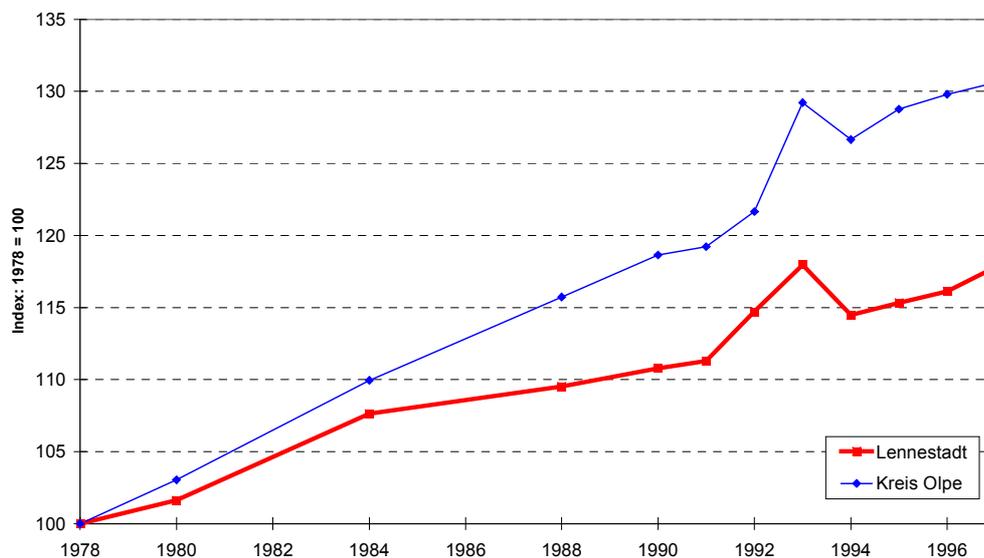


Auch die Siedlungsflächenentwicklung zwischen 1978 und 1997 war in Lennestadt im Vergleich zum Kreis Olpe unterdurchschnittlich. Im Kreisgebiet nahm die Siedlungsfläche zwischen 1978 und 1997 im Durchschnitt um 30,6 Prozent zu. In Lennestadt wuchs die Siedlungsfläche im gleichen Zeitraum nur um 17,8 Prozent (vgl. Abb. 14). Im Schaubild ist gut zu erkennen, dass der Verlauf der Entwicklungskurve von Lennestadt dem Kreis Olpe sehr ähnlich ist, jedoch die Steigerungsraten etwas geringer sind. Ein schwächeres Siedlungsflächenwachstum im Kreisgebiet hatte in diesem Zeitraum nur die Nachbargemeinde Kirchhundem zu verzeichnen.

Bezieht man die genutzte Siedlungsfläche auf die Bevölkerung, dann können unterschiedliche Ausstattungsniveaus festgestellt werden. Im ländlichen Raum mit überwiegend aufgelockerter Bebauung und hohen Anteilen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Siedlungsflächenausstattung pro Einwohner erheblich höher als in großen Städten. Im Landesdurchschnitt stehen jedem Einwohner 390 m<sup>2</sup> Siedlungsfläche zur Verfügung, im Kreis Olpe 671 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Kreises Olpe weist Lennestadt mit 546 m<sup>2</sup> pro Einwohner die geringste Siedlungsflächenausstattung auf.

Abb. 14

### Siedlungsflächenentwicklung im Vergleich



Zusammenfassend ist festzuhalten, daß der Siedlungsflächenanteil in Lennestadt im Vergleich mit den Verhältnissen im Kreis Olpe relativ niedrig ist. Auch bezüglich der Siedlungsflächenentwicklung der letzten beiden Jahrzehnte sowie der Ausstattung an Siedlungsfläche pro Einwohner weist Lennestadt unterdurchschnittliche Werte auf. Es fällt auf, dass die beiden Gemeinden Lennestadt und Kirchhundem sowohl bezüglich der Siedlungsflächenanteile als auch in der Siedlungsflächenentwicklung die "Schlusslichter" im Kreis Olpe sind. Dies hängt sicherlich auch mit dem im Vergleich überdurchschnittlich bewegten Oberflächenrelief in diesen beiden Gemeinden zusammen, was eine relative Knappheit an flachen und schwach geneigten und damit bebaubaren Flächen, mit sich bringt. Hier scheinen die natürlichen Gegebenheiten einen sparsameren Umgang mit der Fläche zu erzwingen. Dennoch ist angesichts der demographischen Entwicklung mit abnehmenden Wachstumsraten der Einwohnerzahlen in Lennestadt eine Steigerung der Siedlungsflächenausstattung (= Siedlungsfläche pro Einwohner) zu erwarten - auch angesichts der Notwendigkeit, weitere neue Flächen bereitzustellen. Damit wird die Ausnutzung der Siedlungsflächen - trotz der relativen Knappheit an bebaubaren Flächen - weiter absinken.



### **3. Erläuterungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan Lennestadt**

Im folgenden werden auf der Basis der Entwicklungsziele der Stadt Lennestadt und der dargestellten Entwicklungstrends die notwendigen Dimensionierungen vorgenommen und konkret dargestellt. Angesichts der Flächenknappheit sowie der wirtschaftlichen und demographischen Umbruchsituation wurde Wert darauf gelegt, die Darstellung entsprechend der gegenwärtig „voraussehbaren Bedürfnisse“ (vgl. § 5, Abs. 1, Satz 1 BauGB) zu gestalten. Für den gewerblichen Bereich, der mit der typischen Mittelgebirgstopographie nur beschränkt umgehen kann, wurde zudem ein Standort gewählt, der weit über den aktuellen Bedarf hinaus entwickelt werden kann.

Die Erläuterungen konzentrieren sich im folgenden auf die neu dargestellten Bauflächen sowie auf andere Neudarstellungen. Sie umfassen aber auch alle übrigen Darstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind. Die Gliederung dieses Kapitels orientiert sich an § 5 Abs. 2 - 4 BauGB.

#### **3.1 Wohn- und Mischbauflächen**

##### **3.1.1 Der Wohnbauflächenbedarf**

Unter der Annahme, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, entspricht der zukünftige Wohnungsbedarf in Lennestadt der zu erwartenden Zahl der Haushalte zu diesem Zeitpunkt. Die Zahl der Haushalte lässt sich durch Division der zu erwartenden Einwohnerzahl durch die zu erwartende durchschnittliche Haushaltsgröße ermitteln.

In der von InWIS erarbeiteten Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015 wurde auf Basis der auf Kreisebene vorliegenden Ergebnisse des Mikrozensus (1-prozentige Haushaltsbefragung) für Lennestadt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,54 Personen pro Haushalt im Jahr 1997 zugrunde gelegt.<sup>30</sup> Bei der Prognose der zukünftigen Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Lennestadt wird dort die vom Statistischen Bundesamt 1995 erstellte Haushaltsgrößenprognose für das Gebiet der alten Bundesländer herangezogen, die aufgrund von erkennbaren aktuellen Entwicklungstendenzen modifiziert wurde. Dabei werden drei alternative Varianten bezüg-

---

<sup>30</sup> Vgl.: Höbel, R, / Terörde, S. (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum, Nov. 1999, S. 21/22

lich der möglichen Haushaltsgrößenentwicklung in Lennestadt in die Prognose einbezogen.<sup>31</sup>

- Haushaltsgrößenentwicklung analog zum Bundestrend: durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2015: 2,477 Personen
- langsamere Verringerung der Haushaltsgrößen als im Bundestrend aufgrund stärkeren Zuzugs größerer Haushalte: durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2015: 2,509 Personen
- schnellere Verringerung der Haushaltsgrößen als im Bundestrend aufgrund stärkeren Bevölkerungsrückgangs: durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2015: 2,443 Personen

Eine Fortschreibung dieser Prognosevarianten bis ins Jahr 2020 ergibt bei der Haushaltsgrößenentwicklung analog zur bundesdeutschen Entwicklung eine durchschnittliche Haushaltsgröße in Lennestadt von 2,457 Personen, bei der langsameren Reduzierung von 2,497 Personen und bei der schnelleren Reduzierung von 2,415 Personen.

Aus der Verknüpfung der Varianten zur Bevölkerungsentwicklung und zur durchschnittlichen Haushaltgrößenentwicklung ergaben sich in der Wohnungsbedarfsprognose 7 plausible Varianten zur zukünftigen Entwicklung der Anzahl der Haushalte, die die potentiellen Wohnungsnachfrager sind.<sup>32</sup> Dabei wurden Wechselwirkungen zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Haushaltgrößenentwicklung berücksichtigt. So ist bei wachsenden Bevölkerungszahlen aufgrund erhöhter Zuwanderung, insbesondere von größeren und jungen Familien, ein schnellerer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße nicht plausibel. Umgekehrt ist bei einer starken Bevölkerungsabnahme nicht damit zu rechnen, dass sich die Haushaltsgrößen langsamer reduzieren als im Bundestrend, weil sich dann der Anteil der älteren Menschen und damit der Ein-Personen-Haushalte überdurchschnittlich entwickeln wird. Die nachfolgende Matrix zeigt, welche plausiblen Varianten aus den möglichen Verknüpfungen der angenommenen Entwicklungstrends näher in Betracht gezogen wurden (vgl. Tab. 2).

---

<sup>31</sup> Vgl.: Höbel, R. / Terörde, S. (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum, Nov. 1999, S. 24/25

<sup>32</sup> Vgl.: Höbel, R. / Terörde, S. (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum, Nov. 1999, S. 25/26

Tab. 2: Mögliche Kombinationen von Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung

Bevölkerungs- entwicklung \ Haushaltsgrößen- entwicklung	schnellere Verringerung		BRD-Trend	langsamere Verringerung
	V 1		V 2	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel
schnelle Abnahme	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel		V 3	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel
langsame Abnahme	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel		V 4	V 5
Stagnation	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel		V 6	V 7
Wachstum	nicht untersucht, da Trendkombination nicht plausibel			

Quelle: Höbel/Terörde (InWIS): Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 bis 2015, Bochum Nov. 1999; eigene Darstellung Planquadrat Dortmund

Die Tabelle 3 stellt die zugrundegelegten Varianten mit ihren jeweils wichtigsten Kenngrößen dar.

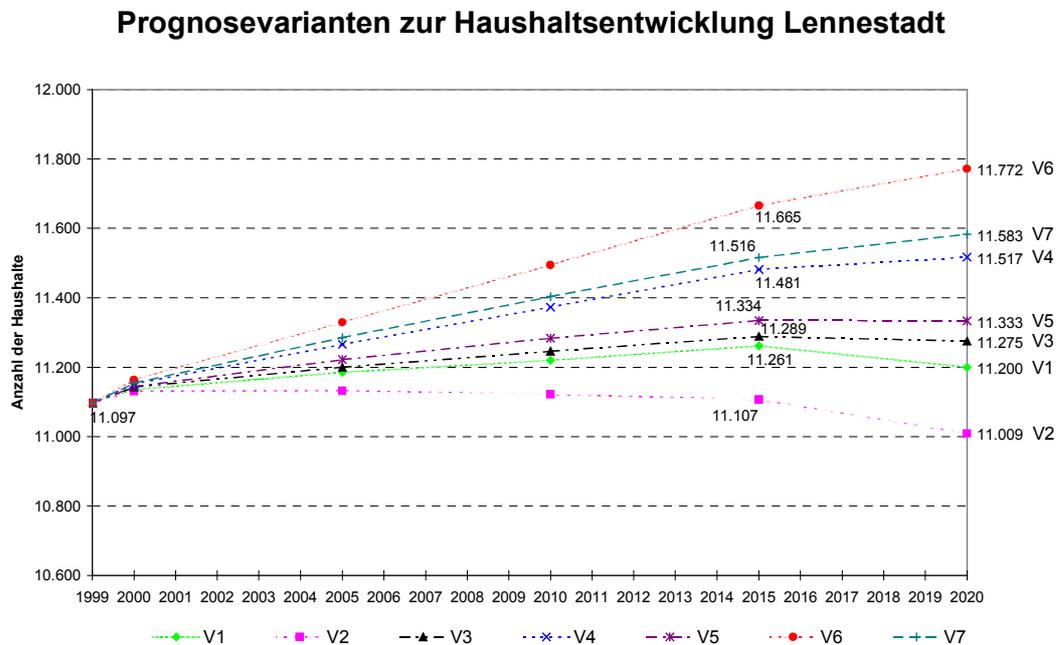
Tab. 3: Varianten der Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt

Bevölkerungs- entwicklung	Schnelle Ab- nahme		Langsame Ab- nahme	Stagnation		Wachstum	
	2015	2020	2015	2015	2020	2015	2020
2015	27.108		27.550	28.016		28.464	
2020	26.649		27.289	27.874		28.486	
Haushaltsgrößen- entwicklung	schnel- lere Verrin- gerung	BRD- Trend	BRD-Trend	BRD- Trend	lang- samere Verrin- gerung	BRD- Trend	lang- samere Verrin- gerung
	2015	2,443	2,477	2,477	2,477	2,509	2,509
2020	2,415	2,457	2,457	2,457	2,497	2,497	
Haushalte	2015	11.261	11.107	11.289	11.481	11.334	11.665
	2020	11.200	11.009	11.275	11.517	11.333	11.772
Gesamtwoh- nungsbedarf	2015	2.048	1.891	2.076	2.270	2.122	2.456
	2020	2.182	1.988	2.258	2.502	2.316	2.760
Variante	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7

Quelle: Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 - 2015, Fortschreibung 2020: Planquadrat Dortmund

Bezüglich der Haushaltsentwicklung in Lennestadt steigt die Anzahl der Haushalte bei allen Varianten in den kommenden Jahren an (vgl. Abb. 15).

Abb. 15



Quelle: Wohnungsbedarfsprognose Lennestadt 1999 - 2015, Fortschreibung 2020: Planquadrat Dortmund

Vergleicht man die zu erwartende Haushaltsentwicklung (Abb. 15) mit der Bevölkerungsentwicklung (Abb. 3), dann wird deutlich, dass der Trend der zunehmenden Verkleinerung der Haushaltsgrößen dazu führt, dass trotz abnehmender Bevölkerung die Haushalte weiter zunehmen<sup>33</sup> und erst nach 2015 eine stagnierende bzw. nur noch geringfügig zunehmende Zahl von Haushalten erwartet werden kann. Die beiden äußeren Kurven der Haushaltsentwicklung (V2 und V6) stellen aufgrund der dort getroffenen Annahmen eher unwahrscheinliche Trends dar und werden daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt. Die zu erwartende Zahl von Haushalten in Lennestadt liegt im Jahr 2015 zwischen 11.261 und 11.516 und im Jahr 2020 zwischen 11.200 und knapp 11.600 Haushalten.

Aus der prognostizierten Haushaltsentwicklung ermittelt die Wohnungsbedarfsprognose unter Berücksichtigung verschiedener Korrekturfaktoren (Untermieterhaushalte, Zweitwohnsitze etc.) den Neubedarf an Wohnungen in Lennestadt bis ins Jahr 2015. Tabelle 2 zeigt für jede Variante den ermittelten Gesamtwohnungsbedarf, der den Ersatzbedarf für zu erwartende Wohnungsabgänge und einen Nachholbedarf (vorhandene "Versorgungslücke" auf dem Wohnungsmarkt) mit einschließt. Lässt man die eher unwahrscheinlichen Varianten 2 und 6 außer acht, dann liegt der bis 2015 zu erwartende Bedarf zwischen 2.048 und 2.306 zusätzlichen Wohnungen. Die Fortschreibung bis zum Jahr 2020

<sup>33</sup> Bei den Varianten mit weiterhin zunehmender Bevölkerung kommt es zu einer deutlich stärkeren Zunahme der Haushalte.

ergibt einen Wohnungsbedarf zwischen 2.182 und 2.570 Wohnungen. Dies bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf bis 2015 von 128 bis 144 Wohnungen und für den Zeitraum bis 2020 von 110 bis 129 Wohnungen.

Der Vergleich mit der tatsächlichen Wohnungsbautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit zeigt, dass es sich bei der haushaltsbezogenen Prognose nur um den rechnerischen, vom Wohnungsmarkt unabhängigen Idealfall der Vollversorgung handeln kann. Zwischen 1987 und 1998 wurden in Lennestadt jährlich durchschnittlich 95 Wohnungen pro Jahr neu gebaut. Damit müssten die Bauleistungen dieser Phase, in der die Bevölkerung um 7 Prozent zugenommen hat und das Zinsniveau relativ niedrig war, um 25 bis 40 Prozent übertroffen werden. Bei zu erwartendem rückläufigen Bevölkerungswachstum und steigendem Zinsniveau erscheint dies wenig realistisch. Die Spannung zwischen rechnerischem Idealfall und den marktbedingten Realisierungschancen wird hier offensichtlich.

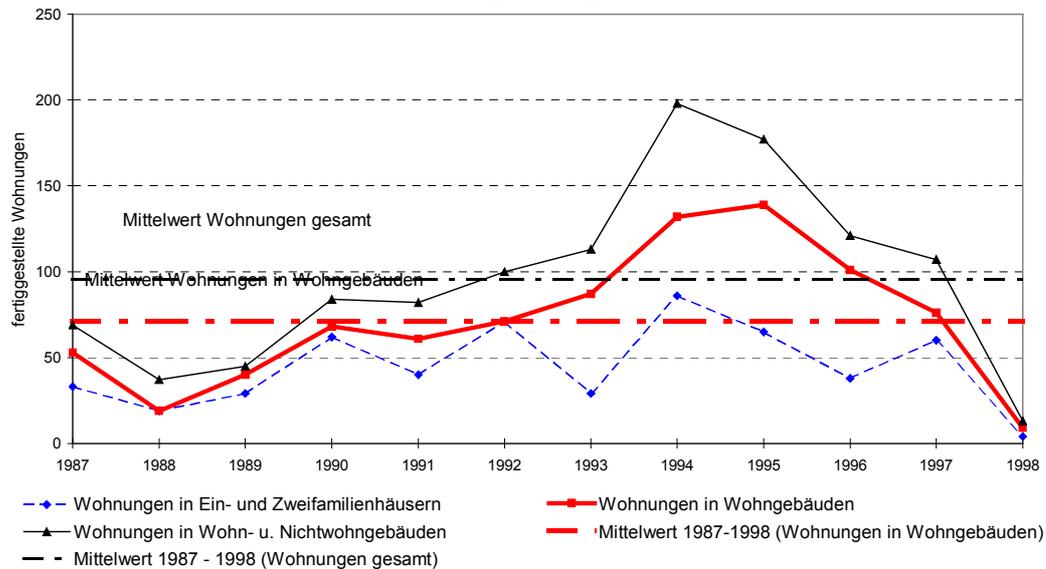
Die Baufertigstellungsstatistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW weist für den Zeitraum 1987 bis 1998 in Lennestadt durchschnittlich 95 fertiggestellte Wohnungen und davon 71 fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden pro Jahr nach. Die in Nichtwohngebäuden erstellten Wohnungen sind für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung irrelevant, da sie in der Regel nicht auf Wohnbauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung entstehen.<sup>34</sup> Daher werden für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im folgenden nur die in Wohngebäuden erstellten Wohnungen herangezogen.

---

<sup>34</sup> Dies sind Wohnungen in Büro- und Geschäftshäusern (zumeist MK oder MI-Flächen) sowie Wohnungen in Gewerbegebäuden (zumeist GE- oder GI-Flächen vgl. § 8 Abs. 3 u. § 9 Abs. 3 BauNVO)

Abb. 16

### Wohnungsbau in Lennestadt Basis Baufertigstellungsstatistik



Die Grafik (vgl. Abb. 16) lässt erkennen, dass die Investitionen im Wohnungsbau zyklisch erfolgen. Einen Einfluss auf das Bauvolumen haben dabei vor allem die wirtschaftliche Situation und in geringerem Umfang die verfügbare Baufläche.

Beobachtungen und Analysen des Wohnungsmarktes lassen erwarten, dass sich der Wohnungsbau weiterhin zyklisch entwickelt und die Bandbreite zwischen den höchsten und niedrigsten Fertigstellungszahlen auch in Zukunft im Rahmen der letzten 10 bis 15 Jahre bleiben wird. Unter diesen Annahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich die durchschnittliche Wohnbautätigkeit in den nächsten zwei Jahrzehnten in etwa so fortsetzt wie bisher, so dass bis 2020 ca. 1.425 Wohnungen in Wohngebieten neu gebaut werden.

Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gemessen an der Anzahl aller fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden lag in Lennestadt zwischen 1987 und 1998 bei 63 Prozent. Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ist davon auszugehen, dass der Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Zukunft unter den Zahlen der vergangenen Jahre bleiben wird, da der Mietwohnungsmarkt derzeit gesättigt ist und der Absatz von Eigentumswohnungen in einer ländlich geprägten Stadt wie Lennestadt sehr schwierig ist. Deshalb ist es wahrscheinlich, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder auf den Stand in den achtziger Jahren zurückgehen wird und max. 30 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen werden. Unter diesen Voraussetzungen

ist bis 2020 von ca. 1.000 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 425 in Mehrfamilienhäusern auszugehen.

Die durchschnittliche Baulandfläche pro Wohnung lag in Lennestadt im Zeitraum zwischen 1987 und 1996 im Ein- und Zweifamilienhausbau bei 514 m<sup>2</sup> und im Mehrfamilienhausbau bei 170 m<sup>2</sup>. Bei zukünftig knapper und damit teurer werdendem Wohnbauland und dem zu beobachtenden Rückgang der Ansprüche an die Wohnfläche aufgrund des steigenden Kostenrahmens ist anzunehmen, dass die durchschnittlichen Baulandflächen je Wohnung zurückgehen werden und bei Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig bei 450 m<sup>2</sup> und im Mehrfamilienhausbau bei 150 m<sup>2</sup> je Wohnung liegen werden. Daraus ergibt sich ein Nettowohnbauflächenbedarf von ca. 51,4 ha bis zum Jahr 2020. Bei einem 20-prozentigen Anteil für Erschließungsflächen errechnet sich daraus ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 62 ha.

Die Baufertigstellungsstatistik gibt neben der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auch die Größe der Grundstücksflächen und damit den jährlichen Nettowohnbaulandverbrauch wider. Sie weist für Lennestadt zwischen 1988 und 1996 einen durchschnittlichen Nettowohnbaulandverbrauch von ca. 2,94 ha pro Jahr nach<sup>35</sup>. Schreibt man diesen Trend für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans fort, so ergibt sich hieraus ein Nettowohnbauflächenbedarf von ca. ca. 58,8 ha bis 2020. Unter Annahme eines 20 prozentigen Anteils für Erschließungsflächen beträgt der Bruttowohnbauflächenbedarf bis 2020 ca. 71 ha.

Legt man der Wohnbaulandberechnung den prognostizierten Idealfall der Wohnungsbedarfsprognose zugrunde, dann ergibt sich bei den gleichen Annahmen (Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern 70 : 30; durchschnittliche Baulandfläche 450 m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser, 150 m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäusern, Erschließungsflächenanteil von 20 Prozent) ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 103 ha bis 2020. Berücksichtigt man aber auch hier, dass weiterhin ca. ein Viertel der neu entstehenden Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und damit nicht in Wohngebieten gebaut werden, reduzieren sich diese beiden Werte um jeweils 25 Prozent, so dass sich so ein Bruttowohnbaulandbedarf bis 2020 von ca. 77 ha ergibt.

Die Zusammenschau der sich aus den unterschiedlichen Ansätzen ergebenden Bedarfswerte bestimmt den Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellenden Wohnbaufläche (vgl. Tab. 4). Die Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik gibt mit 62 ha bzw. 71 ha den Rahmen des prognostizierten Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2020 an. Die ideale Vollversorgung, ohne Rücksicht auf die Rendite der Investitionen, die Mietzahlungsfähigkeit und andere wesentliche Faktoren auf dem

---

<sup>35</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW - Sonderauswertung Baufertigstellungsstatistik für die Stadt Lennestadt, Düsseldorf, Stand: 14.06.2000

Wohnungsmarkt, die der Wert der Wohnungsbedarfsprognose darstellt, sollte nicht in die Planung einbezogen werden, weil sie sich voraussichtlich nicht am Markt realisieren lässt.

Tab. 4: Zusammenschau der Wohnbauflächenprognosewerte

Wohnbauflächenprognose	2020
Fortschreibung der Wohnungsfertigstellung	62 ha
Fortschreibung des Baulandverbrauchs	71 ha
Wohnungsbedarfsprognose (InWIS)	77 ha
<b>Gewählter Prognosewert</b>	<b>66 ha</b>

Bildet man den Mittelwert der beiden aus der Baufertigstellungsstatistik abgeleiteten Zahlen, dann ist mit einem Wohnbaulandbedarf von ca. 66 ha bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Diese Bedarfswerte sind mit den Ergebnissen der Reserveflächenbestandsaufnahme abzugleichen.

### 3.1.2 Die Wohn- und Mischbauflächenreserven in Lennestadt

Unter Flächenreserven sind die im genehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten und in der Örtlichkeit nicht in diesem Sinne genutzten Flächen zu verstehen.

Als mögliche Ursachen für ihre Nichtnutzung gelten nach unseren Erfahrungen folgende Gründe:

1. Eine Fehlprognose des tatsächlichen Gesamtbedarfs, d.h. in der Vergangenheit wurden im Flächennutzungsplan mehr Flächen ausgewiesen, als tatsächlich gebraucht werden. Ggf. wurde mit der Schaffung verbindlichen Baurechts ein größeres Angebot an Bauflächen geschaffen.
2. Die Ziele der Stadtentwicklung änderten sich und es wurde für einzelne Flächen bislang absichtlich kein verbindliches Baurecht geschaffen.
3. Es können Privatflächen sein, deren Eigentümer nicht die Ziele der Stadtentwicklung, sondern eine andere private Nutzung verfolgen.
4. Es können Flächen sein, die aufgrund von Fehleinschätzungen der Nutzer oder im Sinne einer Bevorratung als Erweiterungsflächen erworben wurden, gegenwärtig nicht gebraucht werden und für die Allgemeinheit nicht verfügbar sind.
5. Es können Flächen in unattraktiver oder ungünstiger Lage sein, und keine Nachfrage finden.

6. Es können Flächen sein, die nicht ausreichend erschlossen sind oder deren Erschließung unverhältnismäßig aufwendig ist.

Um die Quantität der in Lennestadt gegenwärtig vorhandenen Flächenreserven zu erfassen, wurden im Mai und Juni 2000 flächendeckende Begehungen der im genehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Gebiete durchgeführt. Gleichzeitig wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ausgewertet.

Die flächendeckende Bestandsaufnahme der Wohnbauflächen in Lennestadt ergab einen Wohnbauflächenreservebestand von ca. 67 ha. Hiervon liegen ca. 14 ha, also etwa 21 Prozent, im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Etwa 18,5 ha Wohnbaureserveflächen, ca. 27,3 Prozent, liegen in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslagen gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Mit 34,7 ha bzw. ca. 51,7 Prozent liegen mehr als die Hälfte der Wohnbaureserveflächen in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden.

Tab. 5: Wohnbauflächenreserven der Stadt Lennestadt nach ihrem Status

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	14,09 ha
in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Diese können auch Außenbereiche im Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) sein.	34,66 ha
in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslagen gem. § 34 BauGB beurteilt werden.	18,53 ha
<b>Gesamt</b>	<b>67,28 ha</b>

Quelle: Planquadrat Dortmund, eigene Erhebung (Juni 2000)

Eine differenzierte Betrachtung der Wohnreserveflächensituation in den einzelnen Stadtteilen zeigt die Tab. 6. Die Wohnbaureserveflächen verteilen sich auf insgesamt 15 Ortslagen. Der Stadtteil Elspe hat mit ca. 23 Prozent der Wohnbauflächenreserven hier den größten Anteil, gefolgt von Saalhausen, wo knapp 15 Prozent der Wohnbauflächenreserven der Stadt liegen. In den Stadtteilen Oedingen und Grevenbrück liegen jeweils zwischen 9 und 10 Prozent der Wohnbaureserven und im Stadtteil Altenhudem ca. 8,7 Prozent. In den anderen Stadtteilen bleiben die Wohnbaureserven geringer (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Wohnbauflächenreserven in den Stadtteilen der Stadt Lennestadt

Ortschaft/ Bereich	Ges.-Fläche	genutzt	ungenutzte Reserveflächen			
			B-Plan § 30	FNP/Sat- zungen §34	FNP §35	insgesamt
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Oedingen	18,84	12,33	2,50	0,92	3,09	<b>6,51</b>
Oberelspe	6,91	6,42		0,49		<b>0,49</b>
Halberbracht	22,38	19,90	0,98	1,50		<b>2,48</b>
Elspe	50,03	34,54	2,97	2,54	9,98	<b>15,49</b>
Grevenbrück	51,52	45,16	1,52	1,83	3,01	<b>6,36</b>
Bonzel	1,82	1,18	0,09		0,55	<b>0,64</b>
Bilstein	24,95	21,84	0,43	0,58	2,10	<b>3,11</b>
Kirchveischede	26,17	21,97	2,04	0,84	1,32	<b>4,20</b>
Maumke	41,48	37,79	0,65	1,63	1,41	<b>3,69</b>
Meggen	27,57	25,42		2,15		<b>2,15</b>
Altenhündem	56,45	50,57	0,94	2,11	2,83	<b>5,88</b>
Kickenbach	15,35	11,99	0,55	1,14	1,67	<b>3,36</b>
Langenei	14,03	11,38		2,24	0,41	<b>2,65</b>
Saalhausen	41,69	31,72	1,42	0,26	8,29	<b>9,97</b>
Milchenbach	0,42	0,12		0,30		<b>0,30</b>
<b>Summen</b>	<b>399,61</b>	<b>332,33</b>	<b>14,09</b>	<b>18,53</b>	<b>34,66</b>	<b>67,28</b>

Quelle: Planquadrat Dortmund, eigene Erhebung (Juni 2000)

In der Bilanzierung der Flächenreserven lassen sich hinsichtlich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen Korrekturen bezüglich der zukünftigen Nutzbarkeit vornehmen. Nach den Erfahrungen der Bezirksregierung Arnsberg lassen sich innerhalb des Geltungszeitraums eines Flächennutzungsplans durchschnittlich nur ca. 25 Prozent dieser Flächen mobilisieren. Hiernach wären von den 18,53 ha Reserven gem. § 34 BauGB im Zeitraum des Flächennutzungsplans nur ca. 4,6 ha nutzbar.

In der **Gesamtsumme** stehen damit in Lennestadt **ca. 53,4 ha Reserveflächen für Wohnbebauung** zur Verfügung.<sup>36</sup>

Für die Mischbauflächen in Lennestadt weist die Reserveflächenerhebung einen Bestand von 22,2 ha nach. Hiervon liegen mit ca. 15,2 ha mehr als zwei Drittel (ca. 68,5 Prozent) in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Mit ca. 5,9 ha liegen etwas mehr als ein Viertel (26,4 Prozent) in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Der Anteil der Mischreserveflächen, die im Bereich verbindlicher Bauleitpläne liegen, beträgt nur ca. 5,1 Prozent.

<sup>36</sup> Zum Zeitpunkt der Reserveflächenerhebung Juni 2000

Tab. 7: Mischbauflächenreserven der Stadt Lennestadt nach ihrem Status

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	1,14 ha
in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Diese können auch Außenbereiche im Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) sein.	5,86 ha
in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34 BauGB beurteilt werden.	15,19 ha
<b>Gesamt</b>	<b>22,19 ha</b>

Quelle: Planquadrat Dortmund, eigene Erhebung (Juni 2000)

Die 22,2 ha Mischbauflächenreserven verteilen sich räumlich auf 15 Ortsteile (vgl. Tab. 8). Mit ca. 5,4 ha verbucht der Stadtteil Grevenbrück den größten Bestand an Mischbauflächenreserven. Darüber hinaus verfügt die Ortslage Maumke über 3,7 ha Mischbauflächenreserve und die Ortslagen Oedingen und Oberelspe über jeweils ca. 2,7 ha. Über Mischbauflächenreserven zwischen 1 und 2 ha verfügen die Stadtteile Elspe, Kirchveischede und Altenhundem; in den übrigen Ortslagen liegen die Mischbaureserveflächen unter 1 ha. Die Ortslagen Oedingermühle und Langenei weisen keine Mischbaureserveflächen auf.

Tab. 8: Mischbauflächenreserven in den Ortsteilen der Stadt Lennestadt

Ortschaft/ Bereich	Ges.-Fläche ha	genutzt ha	ungenutzte Reserveflächen			insgesamt ha
			B-Plan § 30 ha	FNP/Satzungen § 34 ha	FNP § 35 ha	
Oedingen	22,42	19,77	0,27	2,27	0,11	2,65
Oedingermühle	0,73	0,73				0,00
Oberelspe	18,78	16,10		1,50	1,18	2,68
Halberbracht	5,10	4,68	0,05	0,26	0,11	0,42
Elspe	22,54	21,15	0,19	1,20		1,39
Grevenbrück	47,98	42,59		3,04	2,35	5,39
Bonzel	8,82	8,49		0,33		0,33
Bilstein	12,58	12,10		0,48		0,48
Kirchveischede	11,68	10,49	0,63	0,56		1,19
Maumke	30,35	26,63		2,81	0,91	3,72
Meggen	20,89	20,24		0,65		0,65
Altenhundem	36,49	34,91		0,89	0,69	1,58
Kickenbach	2,22	1,89		0,33		0,33
Langenei	6,71	6,71				0,00
Saalhausen	8,98	8,25		0,22	0,51	0,73
Milchenbach	7,26	6,92		0,34		0,34
Sporke	6,26	5,95		0,31		0,31
<b>Summe</b>	<b>269,79</b>	<b>247,60</b>	<b>1,14</b>	<b>15,19</b>	<b>5,86</b>	<b>22,19</b>

Quelle: Planquadrat Dortmund, eigene Erhebung (Juni 2000)

Bei den Mischbauflächen in Lennestadt handelt es sich überwiegend um Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO. Diese nehmen zum überwiegenden Teil Wohnnutzung auf. Es werden deshalb 80 Prozent der Mischbaureserveflächen den Wohnbauflächenreserven zugerechnet. Max. 20 Prozent der Mischbauflächenreserven werden nach aller Erfahrung langfristig gewerblich genutzt werden. Somit sind insgesamt ca. 17,8 ha der Mischreserveflächen als potentielle Wohnbauflächen zu bewerten; ca. 4,4 ha werden den gewerblichen Flächenreserven zugerechnet.

Wie bei den Wohnbauflächen sind in der Bilanzierung der Flächenreserven hinsichtlich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen Korrekturen bezüglich der zukünftigen Nutzbarkeit vorzunehmen. Hiernach wären von den 15,19 ha Reserven gem. § 34 BauGB im Zeitraum des Flächennutzungsplans nur ca. 3,8 ha nutzbar, davon ca. 3 ha für Wohnzwecke und 0,8 ha für gewerbliche Zwecke.

In der **Gesamtsumme** stehen dann der Stadt Lennestadt ca. 10,8 ha gemischte Bauflächenreserven zur Verfügung, von denen sich **ca. 8,6 ha als Wohnbauflächen** und ca. 2,2 ha als gewerbliche Bauflächen nutzen lassen.

**Insgesamt** ergibt sich damit ein **für Wohnnutzung verfügbarer Reserveflächenbestand** von **ca. 62 ha**. In der Gegenüberstellung mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von ca. 66 ha bis zum Jahr 2020 zeigt sich, dass das Reserveflächenangebot für Wohnnutzungen nur um 4 ha unter dem Bedarf liegt, was dem rechnerischen Neudarstellungsbedarf an Wohnbauflächen entspricht.

Bedenkt man, dass das Maß der Reserven wesentlich das Maß der möglichen Flächenneuausweisungen bestimmt, da sich das Maß der Flächenneuausweisung aus der Subtraktion der Reserven von den prognostizierten Bedarfen ergibt, können nicht mobilisierbare Reserveflächen erneut frühzeitige Flächenengpässe herbeiführen und erneute Flächennutzungsplanänderungen zur Folge haben. Von daher hat die Rücknahme nicht nutzbarer Bauflächenreserven im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes für die zukünftige Entwicklung der Siedlungsflächen Bedeutung.

Eine Überprüfung der erfassten Reserveflächen ergab, dass eine ganze Reihe von nicht genutzten Bauflächen sich aus heutiger Sicht nicht für die angestrebte Nutzung mobilisieren lassen bzw. nicht mehr geeignet erscheinen. Dafür kommen unterschiedliche Gründe in Betracht wie beispielsweise:

- mangelnde Verfügbarkeit von Flächen (keine Verkaufsbereitschaft)
- mangelnde Erschließbarkeit von Flächen (technisch aufwendig, hohe Kosten)
- städtebaulich und/oder siedlungsstrukturell ungünstige Lage von Flächen
- vorhandene Nutzungskonflikte bzw. Nutzungskonkurrenzen (z.B. Landwirtschaft, Immissionen etc.)

- Flächen in ökologisch empfindlichen bzw. wertvollen Bereichen (z.B. Talauen)

Zudem wurden die Siedlungsränder auf weitere Möglichkeiten der Bauflächenrücknahme im Sinne einer Arrondierung untersucht. Hierbei wurden über den Reserveflächenbestand hinaus weitere Flächen identifiziert, die im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt, aber nicht als Bauflächen nutzbar sind. Dies betrifft bspw. steile, zum Teil bewaldete Hanglagen am Siedlungsrand.

Unter diesen Gesichtspunkten lassen sich aus der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans insgesamt 27,5 ha Wohnbauflächen und ca. 7,0 ha gemischte Bauflächen herausnehmen. Die aus dem Flächennutzungsplan zurücknehmbaren Bauflächen zeigt in der Übersicht die nachfolgende Tab. 9. Die einzelnen Flächen sind jeweils mit Lage und Größe aus der differenzierten Liste der Bauflächenrücknahmen und den Übersichtsplänen im Anhang zu entnehmen.

Durch die Herausnahme von insgesamt ca. 34,6 ha Wohn- und Mischbauflächenreserven reduziert sich das für Wohnungsbau verfügbare Reserveflächenangebot auf 27,4 ha, so dass sich der Neudarstellungsbedarf für Wohnbauflächen entsprechend von 4 ha auf 38,6 ha erhöht.

Tab. 9: Rücknahmen nicht nutzbarer Wohn- und Mischbaureserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP

<b>Ort / Bereich</b>	<b>Bauflächenrücknahmen in Wohngebieten (in ha)</b>	<b>Bauflächenrücknahmen in Mischgebieten (in ha)</b>	<b>Wohn / Mischflächenrücknahmen gesamt (in ha)</b>
Oedingen	3,49	0,19	3,68
Oberelspe	0,06	0,52	0,58
Halberbracht	0,72	0,29	1,01
Elspe	6,24		6,24
Grevenbrück	1,86	2,51	4,37
Bilstein	1,60	0,44	2,04
Kirchveischede	2,77	0,54	3,31
Maumke	1,75	1,32	3,07
Altenhundem	0,37		0,37
Kickenbach	1,10		1,10
Langenei	0,41		0,41
Saalhausen	8,16	0,51	8,67
Milchenbach		0,71	0,71
<b>Summe</b>	<b>28,53</b>	<b>7,03</b>	<b>35,56</b>

### 3.1.3 Die Darstellung neuer Wohn- und Mischbauflächen

Geeignete Standorte für den Wohnungsbau sind aus siedlungsstrukturellen, städtebaulichen sowie regionalplanerischen<sup>37</sup> Gründen Standorte in den Siedlungsschwerpunkten sowie in den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Wohnsiedlungsbereichen, die über eine vollständige Grundversorgungsinfrastruktur verfügen. Eine räumlich unkonzentrierte Verteilung neuer Wohnstandorte hätte erhebliche Nachteile für die weitere Siedlungsentwicklung von Lennestadt. Eine Streuung der neuen Wohnbauflächen über das Stadtgebiet würde die zahlenmäßig stagnierende bis rückläufige Bevölkerung auf eine größere Fläche verteilen und die Dichte so weit absinken lassen, dass in der Konsequenz der Bestand vorhandener Infrastruktureinrichtungen gefährdet würde, da sie zu wenige Kunden bzw. Nutzer haben. Damit würde sich das Versorgungsniveau der Bevölkerung mit Einzelhandel, Schulen und Kindergärten verringern. Für Lennestadt bedeutet dies, dass sich die Darstellung neuer Wohnbauflächen – von kleineren Arrondierungen abgesehen – auf die Ortsteile beschränken sollte, die über ein Grundversorgungsgerüst verfügen.

Die topographischen Gegebenheiten in Lennestadt schränken die potentiell geeigneten Wohnstandorte erheblich ein. Standorte mit einer Geländeneigung von mehr als 25 Prozent sind für Wohnbebauung ungeeignet. Die flacher geneigten Flächen im Umfeld der Siedlungsschwerpunkte und Wohnsiedlungsbereiche sind zum größten Teil bereits bebaut.

Im Rahmen eines Standortsuchverfahrens wurden unter Beachtung der genannten Vorgaben 15 potentiell geeignete Wohnbauflächen ermittelt. Sie wurden hinsichtlich ihrer Qualitäten und Restriktionen anhand der Kriterien

- Flächeneigenschaften (Größe, Neigung, Ausrichtung),
- Lage im Siedlungszusammenhang
- Erschließung / Erschließbarkeit
- landschaftsökologische Eignung
- Nutzungskonflikte
- sonstige Restriktionen

näher untersucht und bewertet.

Im Ergebnis des Standortsuchverfahrens wurden 10 der untersuchten 15 Standorte für die Neudarstellung im Flächennutzungsplan empfohlen. Zusätzlich enthält der Flächennutzungsplan weitere neue Wohnbauflächendarstellungen, die auf Vorschläge und

---

<sup>37</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 74, **Ziel 16**: "Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten; Streu- und Splittersiedlungen dürfen daher nicht verfestigt oder erweitert werden"

Empfehlungen aus der Verwaltung, der örtlichen Politik oder der Bürgerschaft zurückgehen. Bei einem Teil dieser Flächen handelt es sich um die nachvollziehende Darstellung von bereits bebauten Flächen (Bestandsflächen) im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Zum Teil sind dies auch kleinere Arrondierungs- oder Ergänzungsflächen unter 1 ha Größe. Zusätzliche Neudarstellungen von mehr als 1 ha Größe werden nur dort vorgenommen, wo dies zur Deckung des zu erwartenden Flächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung erforderlich ist.

Als besonders schwierig erweist sich die Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfes im Bereich des Siedlungsschwerpunktes I Altenhudem / Meggen, da geeignete Flächen dort kaum noch zu finden sind. Zur Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs im Siedlungsschwerpunkt I stellte der Entwurf des Flächennutzungsplans den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Zwischen den Förden“ dar, nachdem der ursprünglich dafür vorgesehene und unmittelbar an den Siedlungsbereich von Altenhudem angrenzende Bereich „Lendel“ aufgrund einer Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes nicht mehr realisiert werden kann. Ein Verzicht auf die weitere Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes I ist aufgrund der in den letzten Jahrzehnten mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln geschaffenen Infrastruktur in Altenhudem sowie aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vertretbar.

Da der Bereich „Zwischen den Förden“ trotz seiner räumlichen Nähe zum Siedlungsschwerpunkt einen neuen Siedlungsansatz darstellt, wurden im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes I (Raum Meggen / Maumke sowie Langenei / Kickenbach) Alternativflächen untersucht. Wesentliche Kriterien dabei waren eine Flächengröße von mindestens 10 ha, eine Hangneigung unter 23 Prozent und möglichst keine planerischen Restriktionen (Bergschadensgebiete, Altlasten, Naturschutzgebiete, Immissionschutzabstände etc.). Dabei war festzustellen, dass geeignete Flächen, die diesen Kriterien gerecht werden, im Raum Meggen / Maumke nicht vorhanden sind.

Eine mögliche Alternativfläche im Bereich Kickenbach weist eine deutlich schwierigere Topographie auf als der Bereich Zwischen den Förden, was mit einer sehr (kosten)aufwändigen Erschließung und Bebauung dieses Bereiches verbunden wäre. Zudem befindet sich auf dieser Fläche ein florierender landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdewirtschaft), für den eine Betriebsaufgabe ebenso wenig in Frage kommt wie eine Betriebsverlagerung. Geeignete Aussiedlungsflächen sind im näheren Umfeld ohnehin nicht vorhanden. Eine großräumige Verlagerung ist aufgrund der wirtschaftlichen Standortgebundenheit (Einzugsbereich der Kunden) und der Standortbedeutung (Freihalten von Flächen durch Grünlandwirtschaft, Freizeit- und Erholungswert) nicht in städtischem Interesse. Hinzu kommt, dass die Infrastruktur des Ortsteils Kickenbach für eine Wohnbauflächenerweiterung in dieser Größenordnung völlig unzureichend ist.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es unter den vorhandenen Gegebenheiten keine Alternative zur Fläche Zwischen den Förden für die künftige Wohnbauflächenentwicklung des Siedlungsschwerpunktes I in Lennestadt gibt. Da der über den Eigenbedarf der Ortsteile hinausgehende Wohnbauflächenbedarf im Siedlungsschwerpunkt I zu decken ist, hat der Verzicht auf die Darstellung der Fläche „Zwischen den Förden“ nicht nur negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes sondern auf die Entwicklung der Gesamtstadt.

Dennoch wird die Wohnbauflächendarstellung Zwischen den Förden aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, um die Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes im übrigen Stadtgebiet nicht zu verzögern. Die Darstellung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich wird deshalb zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines Einzeländerungsverfahrens weiterverfolgt.-

Tab. 10: Umfang der Wohn- und Mischbauflächenneudarstellungen

<b>Flächenneudarstellungen</b>	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>Mischbauflächen</b>	
<b>Ortsteil</b>	<b>in ha</b>	<b>in ha</b>	<b>Bemerkungen</b>
Oedingen	1,7		
Oberelspe	2,1		
Altenvalbert		6,4	Bestand
Burbecke		4,6	Bestand
Halberbracht	1,3		
Elspe	9,0		
Trockenbrück	3,2	3,9	Bestand
Theten		6,5	Bestand
Sporke	0,8	0,2	
Grevenbrück	7,8		
Bonzel	1,3	1,0	0,2 ha Bestand
Bilstein	3,1		
Kirchveischede	1,5		
Maumke	3,6		
Meggen	2,2	0,6	1,1 ha Bestand
Altenhundem	3,6		0,2 ha Bestand
Kickenbach	1,0		
Saalhausen	5,6		2,0 ha Bestand
Milchenbach		1,2	0,4 ha Bestand
<b>Summe</b>	<b>47,8</b>	<b>24,4</b>	
<b>Summe ohne Bestandsflächen</b>	<b>41,6</b>	<b>2,1</b>	

Die Tabelle 10 gibt eine Übersicht über den Umfang der in den jeweiligen Ortsteilen neu dargestellten Wohn- und Mischbauflächen<sup>38</sup>. Abgesehen von der nachvollziehenden Darstellung bereits bebauter Bestandsflächen, werden im Flächennutzungsplan ca. 42 ha neue Wohnbauflächen und ca. 2 ha neue Mischbauflächen dargestellt.

<sup>38</sup> Eine detaillierte Auflistung aller im Flächennutzungsplan neu dargestellter Wohn- und Mischbauflächen befindet sich im Anhang

### 3.1.4 Flächenbilanz

Für die Wohn- und Mischbauflächen ergibt sich auf Grundlage des ermittelten Flächenbedarfs, der vorhandenen Flächenreserven sowie der vorgenommenen Rücknahmen und Neударstellungen folgende Flächenbilanz:

Tab. 11: Wohn- und Mischbauflächenbilanz

<b>Wohn- und Mischbauflächen</b>	<b>Umfang</b>
Flächenreserven (Stand: Juni 2000)	62 ha
vorgesehene Neударstellungen	44 ha
vorgesehene Rücknahmen (Stand: Dez. 2002)	- 35ha
<b>vorhandenes Flächenangebot</b>	<b>71 ha</b>
Wohnbauflächenbedarf	66 ha
<b>Flächenbilanz</b>	<b>+ 5 ha</b>

## 3.2 Gewerbliche Bauflächen

### 3.2.1 Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Analyse des regionalökonomischen Status von Lennestadt hat gezeigt, dass herausragende Investitionen bzw. umfangreiche Expansionen nicht zu erwarten sind und die künftige Gewerbeflächennachfrage mittel- bis langfristig als verhalten einzuschätzen ist. Auch die Beiträge von außen durch Ansiedlungen bleiben angesichts der Entwicklung im Umland und den dort gegebenen Standorten bzw. Gewerbeflächen relativ gering. Allerdings bezieht sich die Analyse nur auf die Wirtschaftsabteilungen und -unterabteilungen. Bezogen auf die betriebliche Ebene sind die Ergebnisse der Portfolioanalyse noch zu wenig detailliert und zur Nachfragebestimmung nicht ausreichend.

Gewerbliche Bauflächen werden nur dann nachgefragt, wenn ein Betrieb investiert, sich neu gründet, sich im Stadtgebiet ansiedelt (als Zweigstellenneugründung oder überörtliche Verlagerung) oder eine innerörtliche Verlagerung erfolgt. Neugründungen und Betriebsverlagerungen führen in der Regel zur Inanspruchnahme von neu ausgewiesenen oder wiederzunutzenden Flächen. Der Flächenbedarf, der durch Wachstum und Umstrukturierung von Unternehmen entsteht, wird, wenn er nicht zur Verlagerung oder Zweigstellengründung führt, durch eine Arrondierung und Reorganisation am Standort gedeckt. Dieser letzte Bedarf ist für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bedeutung, da er sich auf Flächen bezieht, die im Flächennutzungsplan schon als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Nur wenn der Standort den Bedarf nicht decken kann, wird der expandierende Betrieb ein Verlagerer.

Diese Zusammenhänge sind Grundlage des Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodells GIFPRO<sup>39</sup>. Hier sind alle wesentlichen Determinanten des Flächenbedarfs berücksichtigt. Es werden sowohl die wirtschaftliche Entwicklung als auch die städtebaulichen oder immissionschutzrechtlichen Prozesse, die zur Flächennachfrage führen, aufgenommen. Der Vorteil dieses Prognosemodells liegt in seiner Einfachheit und Nachvollziehbarkeit.

---

<sup>39</sup> Das den Berechnungen zugrundeliegende Modell ist das von der Bezirksregierung Arnsberg angewandte Modell. Es basiert auf bundesweiten Ermittlungen und Literaturrecherchen des ILS. Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bearbeiter: Wuschansky B., Dortmund 1985 sowie Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO - . Bearbeiter: Bauer, M. / Bonny, H.-W. (Büro Planquadrat Dortmund), Dortmund 1987.

Parallel zum GIFPRO-Modell wird die Statistik der Baufertigstellungen für den Zeitraum der letzten zehn Jahre analysiert. Die Baufertigstellungen spiegeln die Investitionstätigkeit und den Flächenverbrauch im Zuge der Errichtung von Fabrik-, Werkstatt-, Handels- und Lagergebäuden in Lennestadt wider. Die Trendfortschreibung der Baufertigstellungen erfasst sowohl örtliche Gegebenheiten als auch Einzelereignisse der Vergangenheit. Diese Reihe ist eine Ergänzung der analytischen GIFPRO-Prognose.

Aus der Zusammenschau der gebildeten Gewerbeflächenbedarfswerte läßt sich der Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellenden Gewerbefläche bestimmen.

#### • Bedarfsberechnung nach dem GIFPRO-Modell

Die Regionalplanung benutzt für die Bedarfsabschätzung im Zusammenhang mit der landesplanerischen Abstimmung das Prognosemodell GIFPRO. Es geht - wie oben erläutert - von der Nachfrage der Unternehmen bzw. Beschäftigten aus.

Die Ausgangsgrößen für die Flächenbedarfsberechnung sind:

- die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigten (GFB),
- die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (GFA),
- die hieraus resultierenden gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Personen insgesamt (GFI),
- die gemeindespezifischen Flächenkennziffern (qm pro Beschäftigten) (FKZ),
- die Neuansiedlungsquoten (NQ),
- die Verlagerungsquoten (VQ),
- die erwartete Flächenfreisetzung (FQ) sowie
- der Planungszeitraum (T).

Die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigten setzt sich in der Modellrechnung aus den Anteilen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Verkehr/Nachrichten sowie sonstige Dienstleistungen zusammen. Hierbei geht das GIFPRO-Modell von folgenden gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenanteilen aus (vgl. Tab. 12):

Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bildet der Jahresdurchschnittswert der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lennestadt aus dem Jahr 1997. Durchschnittlich waren in diesem Zeitraum in Lennestadt 8.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, wovon nach der Modellrechnung 5.237 Beschäftigte (GFB) Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchten.

Tab. 12: Anteil der gewerbeflächen-  
nachfragenden Beschäftigten

Verarbeitendes Gewerbe	100 %
Sonstige Nutzungen	
- Baugewerbe	100 %
- Handel	40 %
- Verkehr/Nachrichten	40 %
- Sonstige Dienstleistungen	10 %

Quelle: Bauer, M./Bonny, H. W.: Gewerbe- und Industrieflächenprognose. Dortmund 1989

Den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden die gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen anteilig hinzugerechnet. Im Jahr 1997 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Lennestadt bei 8,3 Prozent<sup>40</sup> (= 435 gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose (GFA)). Arbeitslose und Beschäftigte bilden zusammen 5.672 gewerbeflächenrelevante Personen

(GFI).

Die Flächenkennziffer (FKZ) gibt die Bruttobaulandfläche an, die ein flächenbeanspruchender Beschäftigter im Durchschnitt der Betriebe benötigt. Sie schwankt nach Erfahrungen im Regierungsbezirk Arnsberg innerhalb einer Bandbreite von 200 - 300 m<sup>2</sup> / Beschäftigten<sup>41</sup>. Sie wird je nach städtebaulichen, topografischen, wirtschaftlichen oder branchenspezifischen Gegebenheiten und Erfordernissen im Einzelfall festgelegt. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes flächensparender Besiedlung werden Überschreitungen der Obergrenze der Flächenkennziffer (300m<sup>2</sup>/Beschäftigten) nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

Tab. 13: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (GFB) (1997)

Wirtschaftszweig	Beschäftigte insgesamt	GE-nachfragender Anteil	GE-nachfragende Beschäftigte
Verarb. Gew.	4.137	100%	4.137,00
Bau	528	100%	528,00
Handel	880	40%	352,00
Verkehr/Nachrichten	194	40%	77,60
Sonstige Dienstleist.	1.421	10%	142,10
<b>Gesamt</b>	<b>7.160</b>		<b>5.236,70</b>

Quelle: eigene Zusammenstellung

<sup>40</sup> Auskunft des Arbeitsamtes Siegen vom 17. April 2000

<sup>41</sup> Vgl. Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffern in der Gewerbeplanung. In: RaumPlanung 73, 1996

Um den jährlichen Flächenbedarf der Stadt Lennestadt zu berechnen, wird die gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigtenzahl im Rahmen der Prognose mit den Neuansiedlungsquoten (NQ) und den Verlagerungsquoten (VQ) verknüpft. Das GIFPRO-Modell nimmt für Ansiedlungen eine Quote von 0,15 % je gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und für Verlagerungen eine Quote von 0,7 % je gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten an. Für die durch die Verlagerungen frei werdenden Flächen wird eine Flächenfreisetzungquote (FQ) von 25 % der Verlagerungsquote angenommen. Für Zwecke der Bauleitplanung werden als Planungszeitraum (T) ca. 20 Jahre bis zum Jahr 2020 in Ansatz gebracht.

Der Gewerbeflächenbedarf wird nach folgender Formel berechnet:

$$[(GFI \times NQ + GFI \times VQ - GFB \times VQ \times FQ) \times FKZ \times T \times (1 + FZ / 100)]$$

Hieraus ergibt sich ein Neuansiedlungsbedarf von

$$(GFI = 5.672) \times (NQ = 0,0015) \times (FKZ = 250) \times (T = 20) = \text{ca. } 42.540 \text{ m}^2$$

ein Verlagerungsbedarf von

$$(GFI = 5.672) \times (VQ = 0,007) \times (FKZ = 250) \times (T = 20) = \text{ca. } 198.520 \text{ m}^2$$

sowie ein Abzug durch Flächenfreisetzung von

$$(GFB = 5.237) \times (VQ = 0,007) \times (FQ = 0,25) \times (FKZ = 250) \times (T = 20) = \text{ca. } 45.824 \text{ m}^2.$$

Dem Neuansiedlungsbedarf von 4,25 ha und dem Verlagerungsbedarf von 19,85 ha können zum Ausgleich von örtlichen Besonderheiten und planerischen Unwägbarkeiten 20 % = 4,8 ha zugeschlagen werden. In der Bilanz liegt der Flächennutzungsplanung demzufolge ein Gewerbeflächenbedarf von 24,3 ha Bruttobauland zugrunde.

- Die Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik

Der Gewerbeflächenbedarf läßt sich auch mit den Werten der Baufertigstellungsstatistik prognostizieren. Hierbei wird angenommen, daß die Bauinvestitionen bzw. die benötigte Grundstücksfläche fortgeschrieben werden kann. Zwischen 1987 und 1996 wurden in Lennestadt ca. 14,6 ha Grundstücksfläche für Gewerbegebäude in Anspruch genommen<sup>42</sup>. In einem Jahr waren dies im Mittel 5 Bauvorhaben bzw. Nutzungsfälle.

---

<sup>42</sup> Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Daten aus der Baufertigstellung für die Stadt Lennestadt - Sonderauswertung, Düsseldorf 2000

Tab. 14: Anzahl der fertiggestellten Fabrik- und Werkstattgebäude in Lennestadt

Jahr	Gebäude	Geschoßfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
1987	2	1238	4694
1988	4	8041	34869
1989	3	2144	7191
1990	3	3715	7384
1991	7	5865	18487
1992	11	7028	22442
1993	4	8532	23344
1994	4	3319	11457
1995	4	1640	8268
1996	4	2729	7933
<b>Summe</b>	<b>46</b>	<b>44251</b>	<b>146069</b>

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Angaben des LDS 2000

Ergänzt man diesen Netto-Gewerbeflächenverbrauch noch um ca. 20 Prozent Erschließungsfläche, wurden in diesem Zeitraum ca. 1,8 ha Bruttogewerbefläche jährlich in Anspruch genommen. Nach diesem Ansatz errechnet sich bis zum Jahr 2020 ein Bruttogewerbeflächenbedarf von 36 ha.

Die Baufertigstellungsstatistik kann für Prognosezwecke nur mit Einschränkungen herangezogen werden. Sie erfasst unabhängig vom Standort alle Aktivitäten die dem Gewerbebau (Werkstatt- und Fabrikgebäude) zugeordnet werden. Hierunter fallen damit auch Gebäude die in Kern- oder Mischgebieten ihren Standort haben, wenn sie baurechtlich als Gewerbegebäude eingeordnet werden müssen. Angesichts des Prognoseziel die gewerblichen Bauflächen im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung zu erfassen, bedeutet dies eine Überschätzung des Flächenverbrauchs. Gleichzeitig besteht aber auch eine Untererfassung. In Gewerbegebieten sind neben Werkstatt- und Fabrikgebäuden auch Lager- und Handelsgebäude zulässig die durch die herangezogenen Daten nicht erfasst sind. Lager- und vor allem Handelsgebäude sind aber auch im größerem Umfang typische Gebäude des Kerngebietes, so dass eine einfache Zurechnung dieser Flächen auf den Gewerbeflächenbedarf eine Überschätzung des Verbrauchs bzw. des Bedarfs darstellt<sup>43</sup>. Vereinfacht wird daher unterstellt, daß die Gewerbeflächen im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung mit den Werten für Werkstatt- und Fabrikgebäude übereinstimmt und die tendenzielle Überschätzung durch die nicht explizit berücksichtigten Lager- und Handelsgebäude ausgeglichen wird. Insgesamt ist auf dieser Datenbasis - wie oben gezeigt - ein Flächenbedarf von ca. 36 ha für den Zeitraum von 20 Jahren zu erwarten.

<sup>43</sup> Die Baufertigstellungsstatistik weist für Lennestadt etwa 6 Gebäude für Lager- und Handelszwecke im Jahr nach. Zum Teil enthalten diese Gebäude Wohnungen, was als Merkmal von Kerngebäudegebäuden gelten kann. Die Fläche für diese Zwecke umfaßt etwas mehr als 2 ha pro Jahr.

Die beiden ermittelten Prognosewerte des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs der nächsten 20 Jahre bestimmen den Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zu Verfügung zu stellenden Gewerbefläche. Die Bedarfsschätzung nach GIFPRO stellt mit ca. 24 ha die untere Grenze und das Ergebnis der Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik mit ca. 36 ha die obere Grenze des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 dar.

Gewerbeflächenprognose	2020
Prognosemodell GIFPRO	24 ha
Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik	36 ha
<b>Gewählter Prognosewert</b>	<b>30 ha</b>

Ein Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 30 ha erscheint somit für die Stadt Lennestadt bis zum Jahr 2020 realistisch. Diese Bedarfswerte sind mit der Bestandsaufnahme zu verrechnen und im Flächennutzungsplan darzustellen.

### 3.2.2 Die Gewerbeflächenreserven in Lennestadt

Die flächendeckende Bestandsaufnahme in den Gewerbegebieten von Lennestadt ergab einen Reservebestand an gewerblichen Bauflächen von insgesamt ca. 35,1 ha (vgl. Tab. 15). Hiervon sind 8,0 ha betriebsgebundene Flächen abzuziehen, die ansiedlungs- oder verlagerungswilligen Betrieben nicht zur Verfügung stehen, so dass sich die planerisch verfügbaren Gewerbeflächenreserven auf ca. 27,1 ha reduzieren.

Tab. 15: Gewerbeflächenreserven in der Stadt Lennestadt

Ortschaft	Bereich	ungenutzt			Planungsrechtliche Situation		
		insgesamt	betriebsgebunden	planerisch verfügbar insgesamt	nur FNP	B-Plan § 30	B-Plan § 33
		ha	ha	ha	ha	ha	ha
Grevenbrück	"Hengstebecktal"	1,90	1,90				
Grevenbrück	"Kruse"	4,50		4,50	4,50		
Grevenbrück	Neukamp	0,65		0,65	0,65		
Theten/Trockenbrück	Theten/Trockenbrück	8,10		8,10	7,50		0,60
Elspe	"Elspe-West"	1,22	0,89	0,33		0,33	
Elspe	"Elspe-Ost"	2,27	2,27				
Oedingen	Oedingermühle	0,46		0,46	0,46		
Maumke	"Germaniahütte"	1,36		1,36	1,36		
Meggen	"Sachtleben"-Ost	4,73		4,73	4,73		
Altenhündem	Bahnbetriebswerk	5,72		5,72	5,72		
Langenei	Zur Lehmkuhle	2,95	2,95				
Saalhausen	südlich Winterberger Straße	1,24		1,24	1,24		
<b>Summe Gewerbereserveflächen</b>		<b>35,10</b>	<b>8,01</b>	<b>27,09</b>	<b>26,16</b>	<b>0,33</b>	<b>0,60</b>

Quelle: Planquadrat Dortmund, eigene Erhebung (Stand: Mai 2002)

Von den ermittelten Gewerbereserveflächen liegen ca. 0,3 ha im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Ca. 0,6 ha Flächen liegen in Bereichen, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde (§ 33-Bereiche).

Mit ca. 26,2 ha liegen über 90 Prozent der Gewerbereserveflächen in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Gewerbereserveflächen in unbeplanten Innenbereichen im Sinne von § 34 BauGB bestehen in Lennestadt nicht.

Auch bei den gewerblichen Bauflächen bestimmt das Maß der Reserven wesentlich das Maß der möglichen Flächenneuausweisungen, so dass auch hier die Rücknahme nicht nutzbarer Reserveflächen Einfluss auf den Umfang der möglichen Gewerbeflächenneudarstellung und damit auf die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt hat.

Eine Überprüfung der erfassten gewerblichen Reserveflächen ergab, dass sich davon eine ganze Reihe aus heutiger Sicht in absehbarer Zeit nicht mobilisieren lassen oder aufgrund entgegenstehender ökologischer Belange nicht mehr geeignet sind. Aus solchen Gründen werden ca. 23,5 ha Gewerbeflächen aus der Flächennutzungsplandarstellung herausgenommen.

Das größte zusammenhängende Flächenangebot im Bereich Theten / Trockenbrück kann nur zu einem geringen Teil entwickelt und umgesetzt werden. Dies betrifft die Fläche zwischen den Verarbeitungsanlagen des dort ansässigen Kalkwerkes und der Thetener Straße, für die ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde und die bereits in weiten Teilen neu gewerblich genutzt wird. Der überwiegende Teil der Flächen im Bereich Theten / Trockenbrück sind jedoch aus verschiedenen Gründen in absehbarer Zeit nicht entwickelbar:

- Ein großer Teil der Fläche im westlichen Bereich wird durch eine Halde des Kalkwerkes eingenommen, bei der Kontaminationen zu vermuten sind. Ihre Verbringung oder Verwertung als Wirtschaftsgut ist aus heutiger Sicht unrealistisch, so dass diese Fläche in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen wird.
- Mitten durch das Gebiet führt die linienbestimmte Trasse der B236n, wodurch die neben der Halde verbleibenden Restflächen westlich dieser Trasse für eine gewerbliche Nutzung blockiert sind.
- Im Gebiet liegen zwei Splittersiedlungen mit Wohnbebauung – eine an der Thetener Straße und eine an der Kalkwerkstraße. Sie können einerseits nicht verlagert werden und setzen andererseits einer Ausdehnung der gewerblichen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen Grenzen (einzuhaltende Abstände bzw. Nutzungseinschränkungen für GE-Flächen).
- Ein Bereich nördlich der Splittersiedlung an der Thetener Straße wird vom Elspebach mit einem kleineren Überschwemmungsbereich sowie Ober- und Untergraben der Wasserkraftanlage Klinkhammer beansprucht.

Insgesamt haben die genannten, für eine gewerbliche Nutzung nicht nutzbaren Flächen im Gebiet Theten / Trockenbrück einen Umfang von ca. 14,2 ha.

Zudem sind in weiteren Gewerbegebieten kleinere Reserveflächen in Überschwemmungs- und Auenbereichen der Lenne nicht (mehr) für gewerbliche Nutzungen heranzuziehen. Dies betrifft eine ca. 1,1 ha große Fläche im Bereich „Zur Lehmkuhle“ im Ortsteil Langenei sowie eine ca. 1,3 ha große Fläche im Gewerbegebiet Germaniahütte.

Im Gewerbegebiet Kruse kann aufgrund der vorgesehenen Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Grevenbrück ca. 1 ha Reservefläche nicht mehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In Altenhudem ist der Gleisbereich des ehemaligen Bahnbetriebswerkes, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, aus bahnbetrieblichen Gründen auf absehbare Zeit nicht als Gewerbefläche entwickelbar. Deshalb wird diese ca. 5 ha große Fläche im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Gewerbefläche sondern als Bahnfläche dargestellt.

Damit verbleibt von den nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt ca. 27,1 ha ermittelten Gewerbeflächenreserven ein verfügbares Gewerbeflächenangebot von ca. 3,6 ha<sup>44</sup>. In der Konsequenz ergibt sich daraus ein Neudarstellungsbedarf für gewerbliche Bauflächen von ca. 26,4 ha.

### **3.2.3 Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen**

Zur Deckung eines Gewerbeflächenbedarfs in dieser Größenordnung ist die Ausweisung eines neuen Gewerbestandortes im Stadtgebiet von Lennestadt erforderlich. Die Suche nach einem geeigneten Gewerbestandort wird in Lennestadt aufgrund der Topographie des Stadtgebietes, die sich durch hohe Reliefenergie auszeichnet, erschwert. Größere, zusammenhängende, ebene bzw. schwach geneigte Flächen, wie sie für Gewerbegebiete benötigt werden, stellen einen Engpass im Stadtgebiet dar. Ebene Flächen finden sich fast ausschließlich in den Talauen der relativ engen Bachtäler (Lenne, Elspe, Veischede, Hundem). Sie sind entweder bereits bebaut oder aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes von weiterer Bebauung freizuhalten.

Vor diesem Hintergrund wurde ein zweistufiges Suchverfahren zur Ermittlung eines geeigneten neuen Gewerbestandortes im Stadtgebiet von Lennestadt durchgeführt. Im ersten Verfahrensschritt - der flächendeckenden Ausschlussflächenkartierung - ergaben sich 7 potentiell geeignete Bereiche, die in einem zweiten Verfahrensschritt näher untersucht und einer vergleichenden Bewertung unterzogen wurden.

---

<sup>44</sup> Eine Auflistung aller aus der Flächennutzungsplandarstellung herausgenommenen Gewerbeflächen befindet sich im Anhang.

Im Ergebnis schnitt dabei der Standort an der Kreisstraße K 7 westlich des Ortsteils Grevenbrück am besten ab. Dieser Standort, in räumlicher Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Grevenbrück hat mit einer Gesamtgröße von mehr als 60 ha eine Entwicklungsperspektive, die weit über den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes hinausreicht (vgl. Abb. 17).

Die Gesamtgröße und der Zuschnitt des Standortes machen eine abschnittsweise Erschließung und Entwicklung des gesamten Bereiches notwendig und sinnvoll. Die gesamte Fläche gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil, wobei der südliche Teil durch die K7 wiederum in zwei Bereiche aufgeteilt wird.

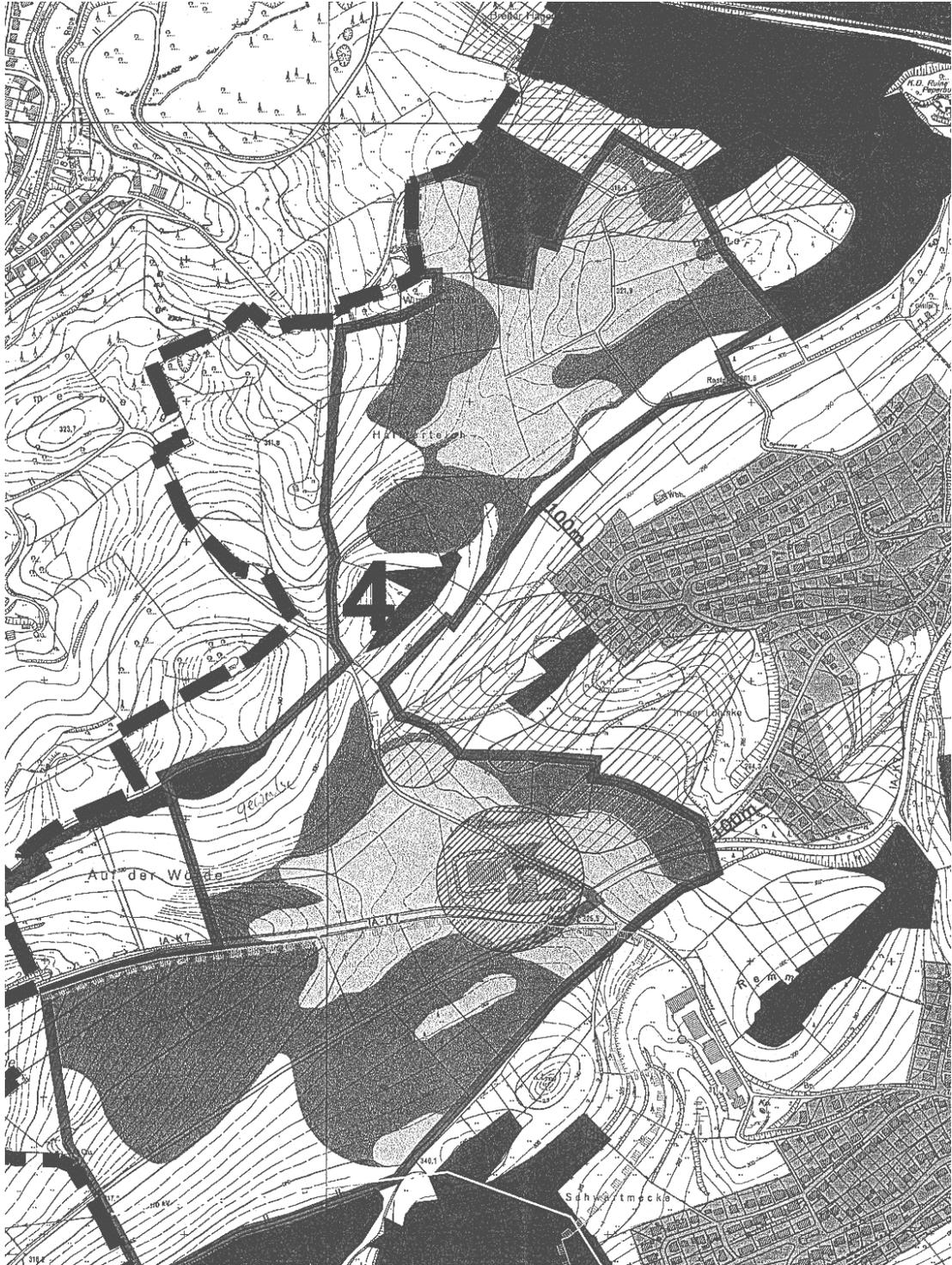
Die Gewerbeflächenneudarstellung im Flächennutzungsplan beschränkte sich auf den südlichen Teil des untersuchten Standortes, der unmittelbar südlich und nördlich an die K7 angrenzt. Diese Darstellung wird aus dem Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen, da neben einem erforderlichen GEP-Änderungsverfahren noch ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen dieses Gewerbestandes (z.B. verkehrliche Auswirkungen) erforderlich sind. Um das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im übrigen Stadtgebiet nicht weiter zu verzögern, wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich in einem Einzeländerungsverfahren weiter verfolgt.

Am östlichen Rand des Ortsteils Kirchveischede wird eine ca. 4,3 ha große Fläche als neues Gewerbegebiet "Buchenseifen" dargestellt. Dieses Gewerbegebiet ist insbesondere für die Deckung des Flächenbedarfs ortsansässiger Betriebe vorgesehen, die sich an ihren Betriebsstandorten im Ort nicht mehr erweitern und weiterentwickeln können.

Das Gewerbegebiet im Hengstebecktal am südwestlichen Ortsrand von Grevenbrück wird geringfügig um 2,4 ha erweitert, um zwei dort ansässigen Betrieben dringend benötigte Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Diese Neudarstellung stellt damit eine betriebsgebundene Erweiterungsfläche dar, die ansiedlungswilligen neuen Betrieben nicht zur Verfügung steht.

Darüber hinaus werden in geringem Umfang weitere Gewerbeflächen neu dargestellt, die sich ausschließlich auf bereits vorhandene Gewerbebetriebe beziehen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher nicht als Bauflächen oder als Mischbauflächen dargestellt sind. Mit den "Neudarstellungen" solcher Standorte werden lediglich die Gegebenheiten planungsrechtlich nachvollzogen, aber keine neuen Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe bereitgestellt.

Abb. 17: Neuer Gewerbeflächenstandort an der K 7 westlich von Grevenbrück



Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan, aufgrund der Herausnahme der Gewerbeflächendarstellung an der K7 westlich von Grevenbrück, insgesamt nur die 4,3 ha neue Gewerbeflächen im Bereich Buchenseifen im Ortsteil Kirchweische für ansiedlungs- bzw. verlagerungswillige Betriebe zur Verfügung stellt<sup>45</sup>. Zusammen mit den verfügbaren Flächenreserven von ca. 27,1 ha und abzüglich der vorgesehenen Rücknahmen von Gewerbeflächen ergibt sich damit ein Gewerbeflächenangebot von ca. 7,9 ha. Dieses Flächenangebot reicht bei weitem nicht aus, um den Gewerbeflächenbedarf der nächsten 15 bis 20 Jahre decken zu können. Gegenüber dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von ca. 30 ha ergibt sich ein Gewerbeflächendefizit von ca. 22 ha. (vgl. Tab. 16).

Tab. 16: Gewerbeflächenbilanz

<b>Gewerbeflächen</b>	<b>Umfang</b>
verfügbare Flächenreserven (Stand: Oktober 2001)	27,1 ha
vorgesehene Neudarstellungen	4,3 ha
vorgesehene Rücknahmen (Stand: Dezember 2002)	– 23,5 ha
<b>verfügbares Flächenangebot</b>	<b>ca. 7,9 ha</b>
Gewerbeflächenbedarf (bis 2020)	ca. 30 ha
<b>Flächenbilanz</b>	<b>– 22,1 ha</b>

Damit wird noch einmal deutlich, dass die Stadt Lennestadt ein neues Gewerbegebiet in einer Größenordnung von 20 bis 25 ha benötigt, um ihren Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2020 decken zu können.

<sup>45</sup> Eine Auflistung aller im Flächennutzungsplan neu dargestellten Gewerbeflächen befindet sich im Anhang

### 3.3 Sonderbauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die sich wesentlich von den Bauflächen der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden, als Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO dar. Die meisten Sonderbauflächen sind Bestandsflächen und werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Im folgenden wird besonders auf die neu dargestellten Sonderbauflächen eingegangen.

Im Ortsteil Grevenbrück wird eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel am östlichen Rand des Gewerbegebietes "Kruse" neu dargestellt. Diese Fläche ist für die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus dem Lebensmittelbereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> vorgesehen, der das Angebot im Siedlungsschwerpunkt Grevenbrück ergänzen und vervollständigen soll.

Zudem ist eine weitere Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Grevenbrück an der Kölner Straße, südlich an das Wohngebiet "Kirchwiese" angrenzend, dargestellt. Diese Darstellung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen und umfasst den dort bereits existierenden großflächigen Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.426 m<sup>2</sup>.

Im Gewerbegebiet "Hengstebecktal" südlich von Grevenbrück wird ein dort bereits existierender Möbelhandel als Sonderbaufläche dargestellt, der im rechtswirksamen FNP bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Vorentwurf vollzieht hier die sich ausdifferenzierende Nutzungsstruktur nach und trägt der Entwicklung des dort schon länger bestehenden Möbelhandels Rechnung. Die maximale Verkaufsfläche dieses Möbelhandels beträgt 2.500 m<sup>2</sup>.<sup>46</sup>

Im zweiten Siedlungsschwerpunkt Altenhundem werden zwei weitere Einzelhandelsstandorte als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die eine Sonderbauflächendarstellung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen; sie betrifft den Standort eines Baumarktes mit Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.110 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet "Hundemaue". Die andere Darstellung betrifft den Standort eines Gartencenters an der Bundesstraße 236 östlich des Ortskerns. Diese Flächennutzungsplandarstellung vollzieht die Entwicklung des dort ansässigen Gartencenters nach, dessen maximale Verkaufsfläche 8.000 m<sup>2</sup> beträgt.

---

<sup>46</sup> Gemäß § 11 Absatz 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige damit vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Solche Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200m<sup>2</sup> überschreitet.

Im Stadtteil Elspe ist am östlichen Ortsausgang an der Bundesstraße 55 eine weitere Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt, die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen wird. Hier hat sich ein Möbelhaus mit einer maximalen Grundfläche von 3.400 m<sup>2</sup> und einer maximalen Geschossfläche von 6.800 m<sup>2</sup>, ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und ein Einzelhandelsunternehmen aus der Textilbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> angesiedelt.

Eine Sondergebietsdarstellung mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung" findet sich am nordwestlichen Rand von Elspe. Sie wird aus dem rechtswirksamen FNP übernommen und umfasst das Gelände der dort gelegenen Freilichtbühne Elspe - Veranstaltungsort der alljährlichen "Karl-May-Festspiele". Weitere Sondergebietsdarstellungen mit Nutzungen aus dem Bereich Fremdenverkehr, Freizeit und Erholung gibt es in den Stadtteilen Bilstein und Saalhausen. Sie betreffen:

- den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Kurpark dargestellten Bereich der Aue des Veischedebaches zwischen den Siedlungsbereichen von Bilstein und Kirchveischede;
- den Bereich "Am Freibad" am östlichen Siedlungsrand von Bilstein, der neben dem Freibad, die dort gelegene Schützenhalle des Ortes sowie Tennisplätze, eine Mini-golfanlage und eine Teichanlage umfasst;
- den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereich des Kurparks in Saalhausen (Luftkurort);
- den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bereich östlich des Saalhausener Ortskerns, der das Kur- und Bürgerhaus sowie die umgebenden Sport- und Freizeitanlagen umfasst.

Am südwestlichen Ortsrand von Saalhausen wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Alteneinrichtung" neu dargestellt. Auf dieser Fläche, die sich westlich an den Kurpark und südlich an die vorhandene Bebauung anschließt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist ein Projekt für betreutes Wohnen im Alter geplant. Diese Fläche in räumlicher Nähe zum Kurpark und zum Ortskern von Saalhausen weist für die geplante Nutzung eine hohe Eignung auf und es besteht bereits Interesse von Investorensseite für ein solches Projekt an diesem Standort.

## 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung von Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs umfasst Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Kirchen, der Sozial- und Gesundheitsversorgung, Schulen und Bildungseinrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Flächen und Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan beschränkt sich die Darstellung im wesentlichen auf die bestehenden Einrichtungen.

### 3.4.1 Kindergärten

In Lennestadt gibt es derzeit insgesamt 14 Kindergärten, die sich auf 11 Ortsteile verteilen und von verschiedenen Trägern betrieben werden. Der Bedarf an Kindergartenplätzen kann an den vorhandenen Kindergartenstandorten gedeckt werden. Die im Zusammenhang mit neuen Wohngebieten zu erwartenden Kinderzuzüge und Geburten lösen keinen zusätzlichen Bedarf an Kindergartenstandorten aus.

Die Kindergartenstandorte sind im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen nach Pkt. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

### 3.4.2 Schulen

Die Stadt Lennestadt unterhält ein Gymnasium, zwei Realschulen, zwei Hauptschulen, zehn Grundschulen (zwei davon mit angegliedertem Schulkindergarten) sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte. Die nachfolgende Übersicht (vgl. Tab. 17) gibt einen Überblick über die Lage und Größe der städtischen Schulen in Lennestadt.

Tab. 17: Schulen in Lennestadt

	<b>Lage</b>	<b>Schüler</b>	<b>Grundstück</b>
<b>Grundschulen</b>			
Agatha-Schule	Altenhundem, Hochstr. 16	194	4.491 m <sup>2</sup>
Johannes-von-der-Haardt Schule	Bilstein, Fürstenbergstr. 10	111	5.487 m <sup>2</sup>
St.-Jakobus Schule	Elspe, Grundschulweg 10	208	3.266 m <sup>2</sup>
St.-Nikolaus Schule	Grevenbrück, Schulstr. 4	220	14.345 m <sup>2</sup>
Christine-Koch Schule	Halberbracht, Christine-Koch-Str. 10	78	4.012 m <sup>2</sup>
Johannes-Schule	Langenei, Fredeburger Str. 15	56	6.173 m <sup>2</sup>
Osterfeld-Schule	Maumke, Osterfeldstr. 10	126	6.413 m <sup>2</sup>
Franziskus-Schule	Meggen, Johannes-Dosch-Str. 2	144	4.163 m <sup>2</sup>
St.-Burchardus-Schule	Oedingen, Kastanienweg 26	152	10.076 m <sup>2</sup>
Marien-Schule	Saalhausen, Fasanenweg 6	110	9.520 m <sup>2</sup>

	<b>Lage</b>	<b>Schüler</b>	<b>Grundstück</b>
<b>Hauptschulen</b>			
Kaiser-Otto-Schule	Elspe, Pfarrer-Brill-Weg 12	278	17.502 m <sup>2</sup>
Anne-Frank-Schule	Meggen, Auf'm Ohl 12 d	385	19.929 m <sup>2</sup>
<b>Realschulen</b>			
Lessing-Schule	Grevenbrück, Lehmsbergstr. 74	413	11.312 m <sup>2</sup>
St.-Barbara-Schule	Meggen, Auf'm Ohl 12 a	521	13.453 m <sup>2</sup>
<b>Gymnasium</b>			
	Altenhundem, Am Biertappen 45	571	17.058 m <sup>2</sup>
<b>Sonderschule</b>			
Janusz-Korczak-Schule	Grevenbrück, Hangstr. 11	190	14.435 m <sup>2</sup>

Quelle: Stadt Lennestadt: Schulentwicklungsplan, Fortschreibung für die Schuljahre 1998/99 bis 2004/05, Stand: 1.10.1998; die Schülerzahlen beziehen sich auf das Schuljahr 1998/99

Neben den städtischen Schulen wird das Bildungsangebot in Lennestadt durch das private Gymnasium Maria Königin, die Nebenstelle der Beruflichen Schulen und die Sonderschule für Sprachbehinderte ergänzt. Die beiden letztgenannten Schulen stehen in Trägerschaft des Kreises Olpe.

Aus dem gültigen Schulentwicklungsplan wird deutlich, dass kein zusätzlicher Schulstandort notwendig bzw. geplant ist. Ein bei einzelnen Schulen festgestellter zusätzlicher Raumbedarf (bspw. Realschule in Meggen) soll jeweils am vorhandenen Standort durch bauliche Maßnahmen gedeckt werden.<sup>47</sup>

Alle bestehenden Schulstandorte sind im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen nach Pkt. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

### 3.4.3 Jugendeinrichtungen

Folgende Jugendeinrichtungen gibt es in Lennestadt:

- ein "Haus der offenen Tür" (OT) im Stadtteil Grevenbrück,
- ein Jugendheim im Stadtteil Halberbracht,
- ein Jugendcafé im Stadtteil Altenhundem.

Zudem betreibt das Jugendherbergswerk in der alten Burg im Stadtteil Bilstein eine Jugendherberge.

### 3.4.4 Alteneinrichtungen

In Lennestadt gibt es zur Zeit folgende stationäre Altenpflegeeinrichtungen:

<sup>47</sup> s. Stadt Lennestadt: Schulentwicklungsplan, Fortschreibung für die Schuljahre 1998/99 bis 2004/05, Stand: 01.10.1998

- St. Franziskus-Altenheim in Elspe, Bielefelder Str. 124, das in Trägerschaft der Kath. Kirchengemeinde St. Jakobus d.Ä.ist,
- Richard-Winkel-Zentrum in Maumke, Marderstr. 9, das in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt steht,
- Haus am Berg in Bilstein, das von einem privaten Träger betrieben wird.

Der gültige Altenhilfe- und Pflegebedarfsplan des Kreises Olpe weist für die Stadt Lennestadt derzeit keinen Bedarf an zusätzlichen stationären Pflegeeinrichtungen für alte Menschen nach.<sup>48</sup>

Von den oben aufgeführten Alteneinrichtungen ist das Altenheim St.-Franziskus in Elspe als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Die anderen beiden Einrichtungen werden nicht gesondert dargestellt, da sie sich aufgrund ihrer geringen Kapazität planerisch in die sie umgebenden Siedlungsbereiche integrieren.

### **3.4.5 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen**

Die ländlich geprägte Siedlungsstruktur von Lennestadt mit einer Vielzahl von Dörfern bringt es mit sich, dass es in jedem größeren Dorf eine Kirche gibt. Nur in größeren Stadtteilen wie Altenhündem und Grevenbrück gibt es mehrere Kirchen. Die Kirchenstandorte sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und durch das entsprechende Planzeichen als solche gekennzeichnet. Ein Bedarf an zusätzlichen Kirchenstandorten besteht nicht.

Neben den Kirchenstandorten ist das Areal des Klosters Maria Königin als kirchlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

### **3.4.6 Gesundheits- und Sozialeinrichtungen**

Mit dem St. Josefs-Hospital im Stadtteil Altenhündem verfügt die Stadt Lennestadt über ein Krankenhaus von regionaler Bedeutung, das auch im Gebietsentwicklungsplan gekennzeichnet ist. Im Flächennutzungsplan sind die vom Krankenhaus in Anspruch genommene Flächen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Darüber hinaus gibt es in Lennestadt eine Reihe von Beratungsstellen und sozialen Diensten. Diese Einrichtungen werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, da es sich zumeist um büroähnliche Dienststellen handelt, die sich in die bestehenden Siedlungsbereiche planungsrechtlich integrieren lassen.

---

<sup>48</sup> vgl. Kreis Olpe, Dezernat III - Sozialamt: Altenhilfe- und Pflegebedarfsplan des Kreises Olpe 1998

### **3.4.7 Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

In Lennestadt gibt es 9 zu einer Schule gehörenden Turnhallen. Diese sind jeweils in den Schulstandort einbezogen und werden insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Eine gesonderte Kennzeichnung dieser Turnhallen als sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude erfolgt im Flächennutzungsplan nicht. Lediglich die Sporthalle und das Hallenbad am südlichen Rand des Stadtteils Meggen werden als Gemeinbedarfsflächen gesondert dargestellt und als sportliche Einrichtungen mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet.

Darüber hinaus gibt es in Lennestadt eine Reihe von Sport- und Tennisplätzen. Sie werden im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt (vgl. Kap. 3.7.3).

### **3.4.8 Kulturelle Einrichtungen**

Folgende Kulturelle Einrichtungen in Lennestadt werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und entsprechend gekennzeichnet:

- die Sauerlandhalle als stadtweiter Veranstaltungsort im Siedlungsschwerpunkt Altenhündem,
- das Städtische Museum in Grevenbrück.

Ferner gibt es in den meisten als Siedlungsbereiche dargestellten Ortsteilen eine Schützenhalle, die jeweils zum Schützenfest und anderen lokalen Veranstaltungen genutzt wird. Die Schützenhallen werden zumeist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet; gleiches gilt für die Dorfgemeinschaftshalle im Ortsteil Milchenbach.

Das Kur- und Bürgerhaus im Stadtteil Saalhausen ist in die Sondergebietsdarstellung für Freizeit und Erholung im östlichen Siedlungsbereich integriert. Es wird durch ein entsprechendes Planzeichen nach Pkt. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht.

### **3.4.9 Sonstige Gemeinbedarfsflächen**

Über die bisher genannten Gemeinbedarfsflächen hinaus sind das Rathaus in Altenhündem, und das Amtsgericht im Stadtteil Grevenbrück als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und als Öffentliche Einrichtung mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Die Kaserne am nordwestlichen Ortsrand von Oedingen sowie der dazugehörige Standort für militärisch-technische Infrastruktur an der nördlichen Stadtgrenze, nordwestlich von Oedingen werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, obwohl die militärische

Nutzung beider Standorte aufgegeben wird. Für den Kasernenstandort werden Möglichkeiten einer Nachnutzung derzeit geprüft.

### 3.5 Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Entsprechend werden nur das verkehrliche Grundgerüst, d.h. die Flächen für den überörtlichen Verkehr (klassifizierte Straßen) und die Hauptverkehrszüge sowie die Ortsdurchfahrtsgrenzen aufgenommen. Differenzierte Aussagen enthält die Fachplanung.

Die wichtigsten Hauptverkehrszüge im Stadtgebiet mit überregionaler Erschließungsfunktion sind:

- B 236 / B 517: Iserlohn – Lennestadt – Kreuztal
- B 55: Olpe – Lennestadt – Meschede
- B 55 / L 715 / B 236: Olpe – Lennestadt – Schmallenberg

Folgende geplante Straßenabschnitte werden nachrichtlich übernommen und im Plan gestrichelt dargestellt:

- die bereits linienbestimmte Trasse der B 236n im Bereich Theten / Trockenbrück (Ortskernumgehung Grevenbrück)
- die bereits in Bau befindliche Trassenverlegung der B 55 im Zuge der Beseitigung des beschränkten Bahnübergangs in Grevenbrück
- die geplante Verlegung der B 236 in Saalhausen (Ortskernumgehung Saalhausen)
- die geplante direkte Anbindung des Gewerbegebietes am ehemaligen Bahnbetriebswerk Altenhundem an die L 715

Die dargestellte im Lennetal verlaufende Ruhr-Sieg-Strecke der Deutschen Bahn hat überregionale Bedeutung und stellt eine Verbindung zum Oberzentrum Siegen sowie zu den Ballungszentren Ruhrgebiet und Rhein-Main-Gebiet her. Zusätzlich zu dieser Bahnstrecke wird die Fläche des ehemaligen Bahnbetriebswerkes in Altenhundem, das inzwischen stillgelegt ist, als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

## 3.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, wurde die Darstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen auf die wichtigsten Strukturen und Flächen beschränkt. Es sind die Hauptleitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung dargestellt sowie die Konzentrationszonen für die Windenergienutzung. Ebenfalls dargestellt sind Umspannwerke, Kläranlagen und Regenrückhaltebecken. Die Trassen und Standorte sind nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

### 3.6.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Stadt Lennestadt erfolgt durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE). Im Flächennutzungsplan werden nur die bestehenden Elektrizitätstrassen des Hochspannungsnetzes ab einer Stromspannung von 110 kV dargestellt, die im Plangebiet ausschließlich von der RWE unterhalten und betrieben werden. Den einzelnen Leitungen sind Schutzstreifen zugeordnet, die bei der Nutzung der anliegenden Flächen zu beachten sind.

Die im Bereich dieser Trassen liegenden Umspannwerke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

- **Vorrangzonen für Windkraftanlagen**

Die im Zuge der 45. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes dargestellten drei Vorrangzonen für Windkraftanlagen werden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Die Vorrangzone "Schleewecke" grenzt unmittelbar südlich an den Schlammteich bei Hachen an; sie hat eine Flächenausdehnung von ca. 12,2 ha. Westlich und östlich wird sie durch die Schutzbereiche der dort verlaufenden Richtfunkstrecken begrenzt. Bei Baugenehmigungsverfahren zu Windkraftanlagen in der Vorrangzone „Schleewecke“ ist der Westdeutsche Rundfunk zu beteiligen. Die zweite Vorrangzone "Hamberg" liegt ca. 1.300 m nordwestlich der Ortslage Stöppel im Nahbereich des Hamberges. Sie hat eine Flächengröße von ca. 16,9 ha und wird im Nordwesten durch den Schutzstreifen einer dort verlaufenden Richtfunkstrecke begrenzt. Eine dritte Vorrangzone "Stöppel" mit einer Flächengröße von ca. 11,5 ha wird ca. 300 m nördlich von Stöppel dargestellt. Die Vorrangzonen für Windkraftanlagen werden im Flächennutzungsplan durch eine die Waldflächen bzw. die landwirtschaftlichen Flächen überlagernde Darstellung kenntlich gemacht und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen.

- **Gasversorgung**

Die im Stadtgebiet von Lennestadt liegenden Gasfernleitungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Ferngasleitungen weisen einen Schutzstreifen von bis zu 8 m aus, der von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung in Lennestadt erfolgt überwiegend durch die Stadtwerke Lennestadt. Die Stadtwerke beziehen das Trinkwasser überwiegend von den Kreiswasserwerken Olpe, die das Rohwasser vornehmlich aus der Listertalsperre sowie aus einigen Grundwasservorkommen entnehmen.<sup>49</sup> Die im Stadtgebiet verlaufenden Wasserfernleitungen und Hauptversorgungsleitungen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Einige kleinere Ortsteile werden durch örtliche Wasserbeschaffungsverbände versorgt. Dies sind die Ortsteile:

- Brenschede
- Burbecke
- Hachen tlw.
- Hespecke
- Milchenbach
- Oedingen tlw.
- Sporke

### **3.6.2 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

- **Abfallentsorgung**

Die Sicherstellung der Abfallentsorgung in Lennestadt ist gemäß Landesabfallgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LAbfG) Aufgabe des Kreises Olpe. Die Entsorgung der Siedlungsabfälle ist für das Kreisgebiet gesichert. Die zentrale Mülldeponie des Kreises Olpe liegt auf dem Gebiet der Nachbar- und Kreisstadt Olpe.

Der Schlammteich südwestlich der Ortslage Hachen ist als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall dargestellt. Hier wurden bis zur Stilllegung

---

<sup>49</sup> vgl. Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), S. 191

der Grube Sachtleben im Jahr 1992 die bei der Aufbereitung der in der Grube abgebauten Erze anfallenden giftigen Schlämme gesammelt und abgelagert. Der Schlammteich stellt damit eine Deponie für Sonderabfälle aus dem ehemaligen Erzbergbau dar. Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials der hier deponierten Stoffe ist diese Fläche einschließlich des Absperrdamms aus Gründen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes langfristig zu sichern und kann anderweitig nicht genutzt werden. Sie steht unter Aufsicht der zuständigen Fachbehörden.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde ist gemäß § 53 Abs. 1 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen verpflichtet, das Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu errichten und zu betreiben. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie alle geplanten Maßnahmen einschließlich ihrer zeitlichen Abfolge mit geschätzten Kosten sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das Konzept ist jeweils für 5 Jahre gültig und bedarf der Fortschreibung.

Die Kläranlagen im Stadtgebiet (Kläranlage Lennestadt und Kläranlage Lennestadt-Bilstein) sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Ver- und Entsorgung dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Sie werden vom Ruhrverband betrieben. Aus einem großen Teil des Stadtgebietes (Ortschaften entlang des Elsgebaches, Ortschaften entlang der Lenne unterhalb der Kläranlage Lennestadt, Ortschaften entlang des Veisedebaches unterhalb der Kläranlage Lennestadt-Bilstein) erfolgt die Behandlung der Abwässer in der vom Ruhrverband betriebenen Kläranlage Lennestadt-Grevenbrück, die auf Attendorner Stadtgebiet (Borghausen) liegt.

### 3.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen dienen überwiegend der wohnungsnahen Erholung. Die in den Siedlungsbereichen von Lennestadt im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind fast ausschließlich Friedhöfe und Sportflächen. Die zahlreichen Spielbereiche (Spiel- und Bolzplätze) im Stadtgebiet sind zumeist kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> und dienen überwiegend der Versorgung im näheren Umfeld der Wohngebiete. Sie werden in der Regel nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die ländliche Siedlungsstruktur von Lennestadt und die Lage der Siedlungsbereiche in den engen Bachtälern des waldreichen Südsauerlandes bringen es mit sich, dass die Siedlungsbereiche zumeist bis nah an die Waldkanten heranreichen und von großflächigen Waldgebieten umgeben werden. Die umfangreichen Waldflächen sowie die Land-

schaftsschutzgebiete, die von nahezu jedem Punkt in den Siedlungsbereichen in wenigen Gehminuten erreicht werden können, übernehmen in Lennestadt im wesentlichen die Naherholungsfunktion für die Lennestädter Bevölkerung.

### **3.7.1 Öffentliche Parkanlagen**

Mit den beiden Kurparkflächen in den Ortsteilen Bilstein und Saalhausen verfügt Lennestadt über zwei größere öffentliche Parkanlagen, die aufgrund ihrer fremdenverkehrlichen Ausrichtung als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kurpark (vgl. Kap. 3.3) dargestellt werden.

### **3.7.2 Friedhöfe**

In den meisten als Siedlungsbereiche dargestellten Ortsteilen in Lennestadt gibt es Friedhöfe. Insgesamt sind es 16 Friedhöfe im Stadtgebiet, die sich auf 13 Stadtteile verteilen. Sie sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen dargestellt und als Friedhöfe gekennzeichnet. Mit den dargestellten Friedhofsflächen ist der voraussichtliche Bedarf für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes (bis zum Jahr 2020) gedeckt.

### **3.7.3 Sportflächen, Freizeit- und Erholungsanlagen**

Von den Sportflächen werden die Freianlagen als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und durch ein entsprechendes Planzeichen als Sportplatz oder sportlichen Zwecken dienende Fläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan stellt ausschließlich die bestehenden Sportflächen dar. Neue Sportflächenstandorte sind nicht vorgesehen.

## **3.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserwirtschaftlich gehört Lennestadt zum Einzugsgebiet der Lenne, die das Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten durchfließt. Die hohen Niederschlagsmengen in diesem Gebiet in Verbindung mit den wasserundurchlässigen Schiefergesteinen machen den Raum zu einem Wasserüberschussgebiet, mit einer Vielzahl an Quellen und Bächen.

Alle Fließgewässer in Lennestadt münden letztlich in die Lenne, die über die Ruhr zum Rhein entwässert. Neben der Lenne sind die größeren Zuläufe zur Lenne im Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellt. Dies sind:

- die Hundem, die von Süden aus Kirchhundem zufließt und in Althenhundem in die Lenne mündet;
- der Veisedebach, der von Südwesten aus Olpe zufließt, die Ortslagen Kirchveische, Bilstein, Bonzel und Grevenbrück passiert und nordwestlich von Grevenbrück in die Lenne mündet;
- der Elspebach, der oberhalb der Ortslage Burbecke im Stadtgebiet entspringt, die Ortslagen Oberelspe und Elspe passiert und nördlich von Grevenbrück in die Lenne mündet.

Zur naturnahen Entwicklung muss den Gewässern genügend Raum zur Verfügung stehen, in dem sie sich aufgrund ihrer Eigendynamik verlagern können. Dafür müssen ausreichend breite, mit einem dem Gewässerschutz Rechnung tragenden Bewuchs versehene Landstreifen (Uferstreifen) die Gewässer beidseitig begleiten. Die Uferstreifen sind integraler Bestandteil der Gewässer. Die Planung des Uferstreifens wird vom Entwicklungsziel für das Gewässer bestimmt. Als Anhalt für die erforderliche Breite des Uferstreifens kann die Gewässerbreite zwischen den Böschungsoberkanten dienen, aber nicht weniger als 5 m auf jeder Seite ab Böschungsoberkante. Die Uferstreifen sollten zum Schutz der Fließgewässer von Bebauung freigehalten werden.<sup>50</sup>

Gemäß den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die natürlichen und naturnahen Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen (vgl. § 2 Abs.1 Nr 4 BNatSchG). Es ist sicher zu stellen, dass die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Gewässerrandstreifen und Uferzonen als Lebensstätten und Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben und weiterentwickelt werden, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können(vgl. § 31 BNatSchG).

Die Abgrenzungen der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der dargestellten Fließgewässer sind als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt.<sup>51</sup> Die natürlichen Überflutungsbereiche der Gewässer sollen generell nicht für

---

<sup>50</sup> Aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplanes kann der Uferstreifen im Plan nicht durchgängig dargestellt werden.

<sup>51</sup> Es ist zu berücksichtigen, dass die Abgrenzungen der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete häufig nicht an veränderte Verhältnisse aufgrund von Gewässerausbaumaßnahmen angepasst wurden, so dass sie nicht immer den tatsächlichen Überschwemmungsbereichen entsprechen. Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete werden zur Zeit von den zuständigen Staatlichen Umweltämtern überarbeitet. Für die Lenne liegt die Überarbeitung bereits vor und wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Bei Bauvorhaben oder Aufstellung von Bebauungsplänen in Talauen - auch außerhalb der im FNP dargestellten gesetzlichen Überschwemmungsgebieten - sind die zuständigen Wasserbehörden im Vorfeld zu beteiligen, um im Einzelfall die tatsächlichen

eine naturfremde und den Hochwasserschutz beeinträchtigende Inanspruchnahme überplant werden.

Die zur Sicherung der Wasserversorgung im Stadtgebiet von Lennestadt ausgewiesenen Wasserschutzgebiete sind mit der Abgrenzung ihrer Schutzzonen ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Bei den folgenden Wasserschutzgebieten handelt es sich um fachlich abgegrenzte Schutzzonen:

- Milchenbach
- Saalhausen
- Selbecke
- Birkey – KWO
- Brenschede
- Elspetal – von den KWO übernommen (noch im Verfahren)
- Sporke-Hespecke
- Burbecke
- Bracht – KWO
- Altenhundem – von den KWO übernommen
- Bonzelerhammer – von den KWO übernommen
- Ermecke – von den KWO übernommen
- Ernestus – von den KWO übernommen

Im Hinblick auf das hohe Schutzgut Trinkwasser sind bei Handlungen und Vorhaben innerhalb jedes Wasserschutzgebietes die technischen Anforderungen an den Gewässerschutz und die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen u.a. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) im besonderen und erhöhtem Maße zu beachten. Insbesondere Planungsträger und sonstige Träger öffentlicher Belange sind veranlasst, bei ihren Entscheidungen und Handlungen dem Trinkwasserschutz in fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebieten den gleichen Stellenwert einzuräumen wie in ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Bei den folgenden Wasserschutzgebieten handelt es sich um ordnungsbehördliche festgesetzte Schutzzonen:

- Herrntrop – KWO
- Repetal
- Frettert

Hier sind die jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten.

---

hydraulischen Verhältnisse und sich daraus möglicherweise ergebende Restriktionen frühzeitig klären zu können.

### 3.9 Flächen für Abgrabungen und für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen

Nordwestlich von Grevenbrück stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Abgrabungen und für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen dar. Hier wird ein Dolomitvorkommen oberirdisch abgebaut. Aufgrund der günstigen Abbaubedingungen wird dieses Vorkommen langfristig seine Bedeutung behalten. Dolomit dient in erster Linie als Rohstoff für feuerfeste Produkte, darüber hinaus hat er Bedeutung im Hoch- und Tiefbau für den örtlichen Bereich. Die Abgrenzung der Fläche entspricht etwa der im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Abgrenzung. Die abbauwürdige Lagerstätte erstreckt sich jedoch über den im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich hinaus weiter in nördliche und vor allem nordöstliche Richtung.

### 3.10 Flächen für Landwirtschaft und für Wald

Flächen im Außenbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen dargestellt. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen entsprechen weitgehend dem Bestand – abgesehen von den neu dargestellten Bauflächen, die zumeist solche Flächen in Anspruch nehmen.

Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen umfassen zusammen etwa 87 Prozent des Gemeindegebietes, wobei die Waldflächen 8.983 ha und die landwirtschaftlichen Flächen 2.829 ha einnehmen. Mit einem Waldflächenanteil von 66,5 Prozent zählt Lennestadt zu den walddreichsten Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen.<sup>52</sup> Die Waldflächen haben seit 1979 sogar um ca. 300 ha zugenommen, so dass sich ihr Anteil an der Gemeindefläche seitdem von 64,3 Prozent auf 66,5 Prozent erhöht hat. Dagegen ging der Anteil an landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet von 25,2 Prozent 1979 auf 20,9 Prozent im Jahr 2000 zurück.

Aufgrund des hohen Waldanteils im Stadtgebiet ist von einer weiteren Aufforstung auf günstigen landwirtschaftlichen oder ökologisch wertvollen Flächen abzusehen. Erstaufforstungen sollen vor allem dort verhindert werden, wo sie wichtige waldfreie Biotope, das Kleinklima oder das Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Insbesondere land-

---

<sup>52</sup> vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Lennestadt, Stand: 14.06.2000.  
Zum Vergleich: der Waldflächenanteil beträgt zum gleichen Stichtag im Kreis Olpe 58,5 %, im Regierungsbezirk Arnsberg 41,7 % und im Landesdurchschnitt 24,7 %

schaftsbildprägende Wiesentäler sind von Aufforstungen freizuhalten<sup>53</sup>. Der allmähliche Rückzug der Landwirtschaft und die damit verbundene Aufgabe der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen hat aber bereits an einigen Stellen im Plangebiet dazu geführt, dass der Wald sich in die aufgegebenen Flächen ausdehnt und insbesondere in offenen Wiesentälern das Landschaftsbild beeinträchtigt. Ohne gegensteuernde Maßnahmen ist bei dem sich in Zukunft noch verstärkenden Rückzug der Landwirtschaft mit einer vermehrten Ausdehnung von Waldflächen in die noch offenen Bereiche der gewachsenen Kulturlandschaft zu rechnen.

Aufgrund seiner natürlichen Ausstattung kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung für Freizeit und Erholung zu. Dabei übernehmen die großen, zusammenhängenden und in weiten Teilen noch ungestörten Freiraumbereiche im Rahmen der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung überregional bedeutsame Erholungsfunktionen vor allem für die Ballungsräume in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet. Diese überregionale Freizeit- und Erholungsfunktion ist generell zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Flächennutzungsplan wird dieser Zielsetzung durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte und Wohnsiedlungsbereiche Rechnung getragen, die eine Zersiedelung der Landschaft vermeidet.

Die walddreichen, großen zusammenhängenden Freiräume im Stadtgebiet nehmen auch wichtige, stabilisierende ökologische Ausgleichsfunktionen im überregionalen Maßstab wahr. Deshalb sind die bestehenden Freiräume grundsätzlich zu erhalten und ihre Inanspruchnahme auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird der Flächennutzungsplan durch die bedarfsorientierte Neudarstellung von Wohn- und Gewerbeflächen gerecht.

Als wichtiger Bestandteil des ländlichen Raumes ist eine existenz- und entwicklungsfähige Landwirtschaft mit leistungsfähigen bäuerlichen Betrieben dadurch zu erhalten, dass ihre Flächengrundlage und die Funktionsfähigkeit der Hofstellen gesichert wird. Im Flächennutzungsplan findet dieses Ziel Berücksichtigung, indem sich die Neudarstellung von Bauflächen auf die Siedlungsschwerpunkte konzentriert und die Darstellung neuer Bauflächen in den kleinen, noch stärker bäuerlich geprägten Ortsteilen auf wenige, relativ kleine Flächen beschränkt bleibt. Dabei werden neue Bauflächen in solchen Ortsteilen häufig als Dorfgebiet dargestellt, um sicherzustellen, dass auf die Belange der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und ihren Entwicklungsoptionen ausreichend Rücksicht genommen wird. Bei der räumlichen Zuordnung neuer Wohn- und Mischbauflächen werden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Abstände zu Hofstellen mit Viehhaltung eingehalten und betriebswichtige Flächen erhalten, um die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet zu gewährleisten. Damit wird

---

<sup>53</sup> vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), S. 125 ; Arnsberg 1989

auch der Erhalt der Kulturlandschaft gefördert, zu dem die Landwirtschaft einen wichtigen Beitrag leistet.

### 3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet der Stadt Lennestadt ist Teil des Südsauerländer Berglandes, das zur naturräumlichen Großregion des Bergisch-Sauerländischen Gebirges gehört. Wie das gesamte Südsauerland hat das Plangebiet noch überwiegend den Charakter einer walddreichen, ländlichen Kulturlandschaft bewahrt. Dieser Raum mit seinen großen zusammenhängenden Freiflächen übernimmt dabei wichtige, stabilisierende ökologische Ausgleichsfunktionen im überregionalen Maßstab wahr. Die bestehenden Freiräume sind deshalb grundsätzlich zu erhalten und der weitere Freiflächenverbrauch ist auf den unbedingt erforderlichen Rahmen zu begrenzen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen in ihren Folgen zu mildern.<sup>54</sup>

#### 3.11.1 Ausgleichsflächen

Mit der zum 01.01.1998 in Kraft getretenen Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bauleitplanung verursacht werden, neu geregelt worden. Die bisher zwingend vorgegebene räumliche und zeitliche Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich im Bebauungsplangebiet wurde aufgegeben.<sup>55</sup> Die Gemeinde kann nunmehr Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet vornehmen. Zudem können im Vorgriff auf spätere Baugebietsfestsetzungen Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt und später für Eingriffe in neuen Baugebieten an anderer Stelle angerechnet werden (sog. "Ökō-Konto"). Hierzu wurde die Möglichkeit geschaffen, bereits im Flächennutzungsplan größere zusammenhängende Flächen (sog. "Pool-Flächen") als Ausgleichsflächen vorzusehen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen. Es besteht sogar die Möglichkeit, bereits im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen den Flächen zuzuordnen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im neuen Flächennutzungsplan werden drei solche "Pool-Flächen" neu dargestellt. Eine Pool-Fläche liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes südöstlich der Ortslage Oe-

---

<sup>54</sup> Dies ergibt sich zwingend sowohl aus dem Gebietsentwicklungsplan, der dies als allgemeines Ziel für den Freiraum formuliert sowie aus § 1a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Nr 7 BauGB

<sup>55</sup> vgl. dazu den neuen § 200a BauGB

dingen. Sie hat eine Gesamtgröße von ca. 55 ha und umfasst überwiegend offene Wiesen und Grünlandflächen östlich von Brenschede und im Bereich des Elsmeckesiepen.

Die zweite Pool-Fläche umfasst einen sehr großräumigen Bereich von insgesamt ca. 550 ha im Raum Kirchveischede / Bilstein im südwestlichen Stadtgebiet. Sie reicht von der Talaue des Veischedebaches westlich der Ortslage Kirchveischede über die bewaldeten Hänge südlich von Kirchveischede und Bilstein, die von zahlreichen engen Kerbtälern mit kleinen Bachläufen durchzogen sind, bis in die Veischeideaue nordöstlich von Bilstein.

Die dritte Pool-Fläche umfasst bewaldete Höhen im Raum Halberbracht und Habecketal mit einigen Quellbereichen. Sie hat eine Ausdehnung von ca. 180 ha.

Alle Pool-Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Darüber hinaus werden eine Reihe kleinerer Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen, die zumeist in den 90er Jahren im Zuge von Bebauungsplanverfahren am Rande neuer Bauflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt wurden.

## 3.12 Kennzeichnungen von Flächen

### 3.12.1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Im Gebiet der Stadt Lennestadt gab es in den letzten Jahrhunderten umfangreiche Bergbauaktivitäten, insbesondere im Bereich von Meggen und Halberbracht aufgrund des dort sehr bedeutenden Schwefelkies-, Schwerspat und Metallerzvorkommen. Das noch bis 1992 betriebene Bergwerk "Sachtleben" in Meggen war von 1961 bis 1977 das größte Zinkbergwerk in Westeuropa<sup>56</sup>.

Die umfangreichen bergbaulichen Aktivitäten der Vergangenheit können sich auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken. Bis heute treten im Bereich von Maumke, Meggen und Halberbracht Bergsenkungen auf. Die Bereiche, auf denen bergbauliche Einwirkungen möglich sind, werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 im Flächen-

---

<sup>56</sup> vgl. Hufnagel, Miriam: Der Bergbau in Meggen und Halberbracht, in: Der Oberkreisdirektor des Kreises Olpe (Hrsg.): Beiträge zur Geschichte des Bergbaus im Kreis Olpe, Teil 2, Olpe 1995

nutzungsplan gekennzeichnet. Sie sind aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen, die auf Angaben der Bergbaubehörden beruhen. Der gekennzeichnete Bereich hat eine erhebliche Flächenausdehnung und reicht von Maumke, über Meggen, bis in den Freiraum östlich von Halberbracht. Bei nachgeordneten Planungen und Bauvorhaben in den gekennzeichneten Bereichen sind die Bergbaubehörden als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### **3.12.2 Altablagerungen und Altstandorte**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zur Zeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Die Erfassung ist noch nicht abgeschlossen. Als Altablagerungen werden unter anderem auch Bodenablagerungen in einer Größenordnung ab 1.000 m<sup>3</sup> und Bauschuttablagerungen ab 500 m<sup>3</sup> erfasst. Eine Gefahrenermittlung bzw. Bewertung der erfassten Standorte in Verdachtsflächen und Altlasten wurde bislang nur in Einzelfällen durchgeführt.

Im Gebiet der Stadt Lennestadt wurden bislang 65 Standorte von Altlastenverdachtsflächen erfasst. Dieser Stand wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um einen unvollständigen Katalog, der bis Ende des Jahres 2003 vervollständigt werden soll.

Die Standorte sind im Plan mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und sind in einer Liste im Anhang zum Erläuterungsbericht im einzelnen aufgeführt. Die Kennzeichnung stellt nur eine grobe Vorinformation dar, die auf möglicherweise bodenbelastende Vornutzungen auf diesen Standorten hinweist. Damit wird aber keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotential von dort abgelagerten Stoffen verbunden. Bei konkreten Planungs- oder Bauvorhaben auf im Flächennutzungsplan so gekennzeichneten Standorten sind im Rahmen der Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren die Flächen dann auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen zu untersuchen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe zu veranlassen.

## **3.13 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen**

Der Flächennutzungsplan übernimmt nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. In den Flächennutzungsplan von Lennestadt wurden, neben den bereits in den vorangegangenen Kapiteln genannten nachrichtlichen Übernahmen (bspw. bei Verkehrsflächen, Flächen

für Ver- und Entsorgung, Wasserflächen und wasserrechtliche Vorgaben von wasserrechtlichen Vorgaben, Abgrabungsflächen), Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW, Festsetzungen gemäß Denkmalschutzgesetz, Richtfunktrassen und festgesetzte Kurgelände nachrichtlich übernommen.

### **3.13.1 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW**

Für das Gebiet der Stadt Lennestadt gibt es bislang keinen rechtswirksamen Landschaftsplan. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NW sind per Verordnung folgende Schutzausweisungen für besonders schützenswerte Teile von Natur und Landschaft festgesetzt worden, die der Flächennutzungsplan nachrichtlich übernimmt:

#### **• Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete (NSG) sind naturnahe Gebiete, die zum besonderen Schutz von Pflanzen und Tieren sowie deren Lebensräumen bestimmt sind. Das Nutzen und Betreten dieser Gebiete ist reglementiert und darf nicht zu ihrer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen. Im Stadtgebiet liegen die folgenden festgesetzten Naturschutzgebiete, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden:

- NSG „Breiter Hagen“, das sich nordwestlich der Ortslage Grevenbrück südlich der Bahntrasse über die Stadtgrenze bis auf Attendorner Stadtgebiet erstreckt
- NSG „Wunderwäldchen“, ca. 0,6 ha, nordwestlich des Siedlungsbereiches „Lohmke“ im Ortsteil Grevenbrück
- NSG „Rübenkamp“, das sich zwischen dem Siedlungsbereich von Trockenbrück und der Freilichtbühne Elspe erstreckt und eine Ausdehnung von ca. 25 ha hat (Kalkhalbtrockenrasen mit Gebüsch, Höhlen und Dolinen im Massenkalk)
- NSG „Einsiedelei“, im äußersten Südwesten des Stadtgebietes (ca. 3,5 ha)

#### **• Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete werden zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung festgesetzt. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten sind hier die Reglementierungen und Nutzungseinschränkungen deutlich geringer.

Der größte Teil der Freiräume in Lennestadt stehen unter Landschaftsschutz. Größere Freiräume, die nicht unter Landschaftsschutz stehen gibt es lediglich westlich und

östlich von Grevenbrück. Die Landschaftsschutzgebietsabgrenzungen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

- **Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile**

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur, die aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit unter Schutz gestellt sind.

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden Teile von Natur und Landschaft festgesetzt soweit ihr besonderer Schutz zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen erforderlich ist. Zudem sind die mit öffentlichen Mitteln geförderten Anpflanzungen außerhalb des Waldes und die Wallhecken nach § 47 LGNW gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Naturdenkmale sowie die geschützten Landschaftsbestandteile sind durch ein entsprechendes Planzeichen dargestellt. Im Einzelnen sind sie in einer Liste im Anhang aufgeführt.

### **3.13.2 Flächen, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz gestellt sind (FFH-Gebiete)**

Auf Grundlage der Richtlinie des Rates der EU vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (= Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie/FFH-Richtlinie; Richtlinie 92/43/EWG des Rates) sind die Mitgliedsländer der EU verpflichtet, besondere Schutzgebiete auszuweisen, um nach einem festgelegten Zeitplan ein zusammenhängendes, europäisches, ökologisches Netz von Schutzgebieten zu schaffen – das europäische Schutzgebietssystem „NATURA 2000“. Ziel der FFH-Gebietsausweisungen ist es, eine weitere Gefährdung der in der Richtlinie genannten Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten zu verhindern bzw. Maßnahmen zur Wiederherstellung ihrer Lebensräume zu ergreifen. Die verbindliche Auswahl und Abgrenzung solcher Gebiete nach festgelegten Auswahlkriterien ist in Nordrhein-Westfalen mittlerweile durch die Landschaftsbehörden erfolgt.

Die auf dem Gebiet von Lennestadt abgegrenzten FFH-Gebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich dabei zum Einen um ein größeres Buchenwaldgebiet bei Einsiedelei im äußersten Südwesten des Stadtgebietes, zum anderen um Standorte von Kalklindenwäldern und Kalkhalbtrockenrasen im nördlichen Umfeld von Grevenbrück. Teilflächen dieser FFH-Gebiete sind bereits als Naturschutzgebiete festgesetzt (vgl. Kap. 3.13.1: NSG Einsiedelei, NSG Breiter Hagen u. NSG Rübenkamp).

### **3.13.3 Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz**

- **Baudenkmäler**

Im Stadtgebiet sind insgesamt 96 Gebäude und sonstige Bauwerke unter Denkmalschutz gestellt. Sie können im Einzelnen aus der Denkmalliste im Anhang entnommen werden. Auf eine kartographische Darstellung der vielen einzelnen Gebäude im Plan wird wegen des kleinen Maßstabes verzichtet.

- **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind kultur- 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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit. Die im Plangebiet unter Schutz gestellten Bodendenkmäler sind im Einzelnen in einer Liste im Anhang aufgeführt.

### **3.13.4 Richtfunkstrecken**

Die über dem Stadtgebiet von Lennestadt verlaufenden Richtfunkstrecken, die von der Telekom AG betrieben werden, sind mit ihren Schutzbereichen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen, dürfen in bestimmten Zonen innerhalb der Schutzbereiche maximale Bauhöhen nicht überschritten werden. Eine genaue Aussage über die maximal zulässige Bauhöhe erfolgt für einzelne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungspläne im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Deutsche Telekom AG.

### **3.13.5 Kurgelände**

Der Stadtteil Saalhausen im Südosten des Stadtgebietes ist eine staatlich anerkannter Luftkurort. Die festgesetzte Kurgeländergrenze von Saalhausen ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.



**ANHANG**

Anhang 1

Neudarstellungen und Rücknahmen von Bauflächen

Flächenbilanz

Anhang 2

Baudenkmäler und Bodendenkmäler im Stadtgebiet Lennestadt

## Anhang 3

### Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Lennestadt

Anhang 4

Registrierte Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Lennestadt