

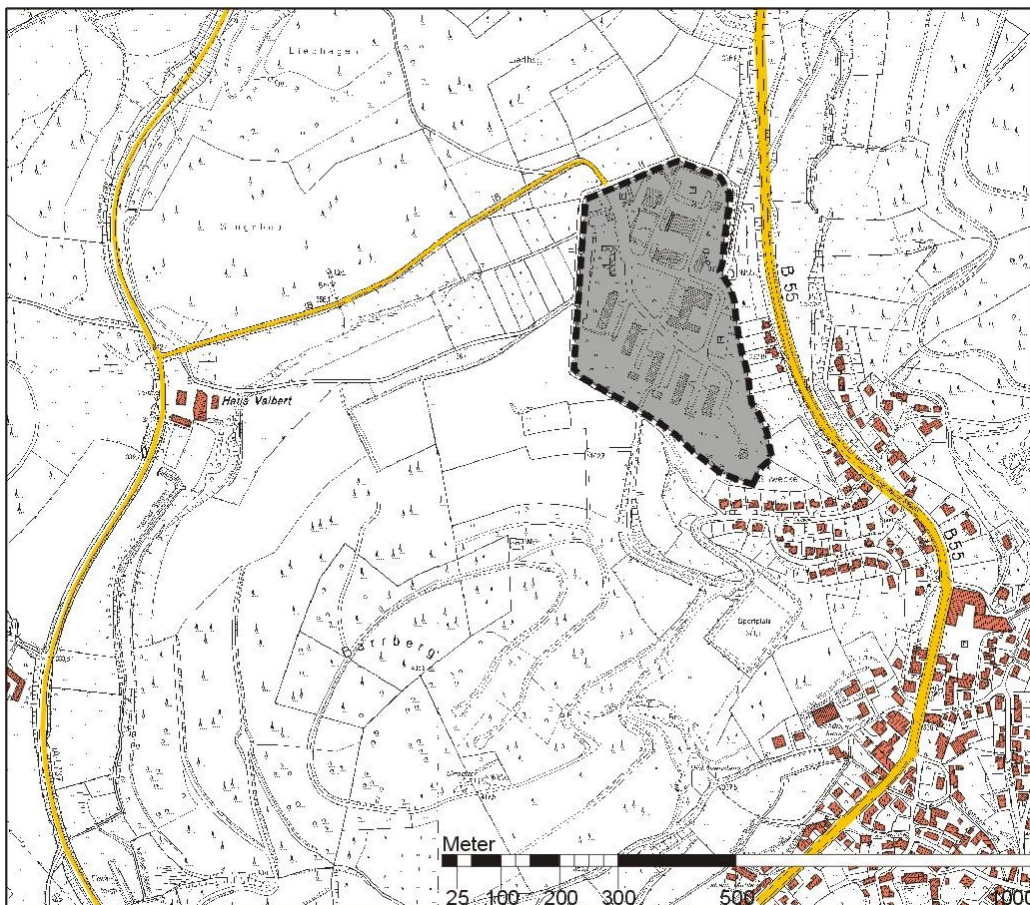


Stadt Lennestadt Bebauungsplan Nr. 120
1. Vereinfachte Änderung 2019

„Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“

Satzungsstand 24.03.2021

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung	3
2. Rahmenbedingungen der Planung	4
<i>Überörtliche Planungen</i>	4
Regionalplan	4
Flächennutzungsplan	4
Bebauungsplans Nr. 120	4
Landschaftsschutzgebiete	4
Naturschutzgebiete	4
Natura 2000- Gebiete / FFH- Gebiete	4
Biotope	4
Forst- und Landwirtschaft	4
Gewässer / Wasserschutzgebiete	5
Verkehr	5
<i>Örtliche Planungen</i>	6
Flächennutzungsplan	6
Bestehendes Planungsrecht und Begründung zu den 6 Änderungsbereichen	6
3. Beschreibung des Plangebiets	10
Lage	10
Landschaftsbild	10
4. <i>Wirkfaktoren der Planung</i>	10
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften	12
Grundsätze der Planung	12
Sämtliche städtebaulichen Festsetzungen ohne Änderung	12
6. Artenschutz / Eingriffsbewertung	13
<i>Artenschutz</i>	13
<i>Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten</i>	13
<i>Artenschutz und bauliche Entwicklung im Plangebiet</i>	14
<i>Eingriffsbewertung</i>	14
<i>Kompensationsfläche</i>	15
7. Ver- und Entsorgung	16
8. Hinweise	16
9. Folgeverfahren, Realisierung	17
Eigentumsverhältnisse	17
10. Städtebauliche Daten	17
10. VERFAHRENSVERMERKE	18

1. Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 120 Oedingen Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen ist seit dem 01.12.2006 rechtskräftig. Die ortsansässige Firma beschäftigt am Standort aktuell rund 85 Mitarbeiter. Nach dem Erwerb und dem anschließenden baulichen Beräumen der Fläche wurden mehrere Produktionsgebäude errichtet. Weitere Flächen werden zu Lagerzwecken genutzt. Im benachbarten Gewerbegebiet Kaserne II wurde durch die ortsansässige Firma eine unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche von der Stadt Lenestadt erworben.

Das ursprünglich im westlichen Planbereich vorgesehene Regenrückhaltebecken (gleichzeitig Löschwasserreserve) wurde in den Bereich des Eingangsbereiches verschoben. Grund hierfür war der Verlauf der Leitungen der ehem. Kasernengebäude. Darüber hinaus wird dieser ebenfalls für die angrenzenden städtischen Gewerbegebiete genutzt.

Im Laufe der baulichen Entwicklung haben sich verschiedene Notwendigkeiten ergeben, die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes anzupassen. Diese bestehen im Wesentlichen in der Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die bisher zu Grünordnungszwecken festgesetzt sind:

1. Lückenschluss zwischen den Flächen der Bebauungspläne Nr. 120 und 145 Entfall des Pflanzstreifens, stattdessen überbaubare Fläche
2. Aus betrieblichen Gründen wurde 2007 für die Erweiterung einer Produktionshalle eine Befreiung von den Festsetzungen (Baugrenze, Grünstreifen) erteilt.
3. Erweiterung der überbaubaren Fläche (Erweiterung Produktion und Lagerfläche)
4. Herstellung von Parkplätzen und Verkehrsflächen im süd-östlichen Planbereich (Büro/Verwaltung)
5. Herstellung einer weiteren Zufahrt (Anforderung aus dem Brandschutzkonzept)
6. Verschiebung des Regenrückhaltebeckens

Eine entsprechende Übersicht der Änderungsbereiche auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist weiter unten dargestellt.

Die Änderungen bestehen überwiegend in der Aufgabe der Grünordnungsfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 120 und anstelle dafür die Festsetzung von überbaubarer Grundstücksfläche.

Der Eingriff in planungstheoretisch festgesetzte Grünstruktur ist im Verfahren zu bewerten. Die ermittelten 6 unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 (2) BNatSchG vom Verursacher auszugleichen. Die planungsrechtliche Eingriffsregelung des Baugesetzbuches kommt hierbei zur Anwendung. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche.

Beabsichtigt sind die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung, insbesondere die Anforderungen von Lärm- und Immissionsschutz nicht betroffen sind.

Die Kosten für das Planverfahren werden durch den Vorhabenträger des Planverfahrens getragen.

Das erforderliche Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ soll nach § 13 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen liegen vor, da u.a. die Summe aller 6 Teiländerungsflächen den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschreiten.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Nach § 13 BauGB besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und direkt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen. Von dieser Möglichkeit des Auslassens des ersten Verfahrensschrittes soll in diesem Fall Gebrauch gemacht werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2. Rahmenbedingungen der Planung

Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen mit Stand von November 2008 klassifiziert die Stadt Lennestadt im Regionalen Ordnungssystem als Mittelzentrum.

Lennestadt liegt an der überregionalen Achse Bundesstraße 55. Lennestadt ist im Regionalplan als Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur gekennzeichnet, aber das Plangebiet liegt nach Darstellung des Regionalplans in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren von Gemeinbedarfsfläche in gewerbliche Baufläche des Bebauungsplans Nr.120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“ 2006 rechtskräftig geändert.

Bebauungsplans Nr. 120

Der hier erstmalig zu ändernde Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ ist seit dem 01.12.2006 rechtskräftig.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) sind von der Planung nicht betroffen.

Natura 2000- Gebiete / FFH- Gebiete

Natura 2000 bzw. FFH- Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope

Nach Bundes- oder Landesrecht geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Forst- und Landwirtschaft

Wald-, Forst- oder landwirtschaftlich dargestellte Flächen werden von der Planung nicht betroffen.

Im Norden und Osten des Plangebiets grenzen Fichtenbestände im Abstand von 15 Metern bis zu wenigen Metern an die überbaubaren Grundstücksflächen an. Das Forstamt Olpe verwies im Verfahren zum Bebauungsplan Nr.120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“ in seiner Stellungnahme vom 10.01.2005 darauf, dass die Bäume unter standörtlichen Gegebenheiten Höhen von mehr als 30 m erreichen können und somit unter Berücksichtigung von Windwurf- und Schneebruchgefahr potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wald und zukünftiger Bebauung auftreten können.

Um eine qualifizierte Risikoeinschätzung zur Sturmgefährdung und Windbruchgefahr der vorhandenen Forstbestände vornehmen zu können, wurde damals der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Forstwirtschaft Diplom Forstwirt/Forstassessor Bernhard Heuer am 26.01.2005 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Die mit dem Gutachten vorliegende Risikoeinschätzung benennt die Gefahr, dass Menschen und Gebäude innerhalb des Plangebiets durch umstürzende Bäume aus angrenzenden Beständen zu Schaden kommen als insgesamt sehr gering.

Die zum Plangebiet angrenzende Forstflächen um das Plangebiet unterlagen starker Kalamität bei dem einmaligen Sturmereignis Kyrill in 2008.

Dabei ist es im Plangebiet zu keiner Schädigung von Menschen oder Gebäuden gekommen. Die gutachterliche Einschätzung konnte bestätigt werden.

Gewässer / Wasserschutzgebiete

Belange der Trinkwassergewinnung werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch bestehen irgendwelche Oberflächengewässer oder Gewässer- bzw. Grundwassernutzungsfunktionen.

Die Entsorgung anfallender Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt gemäß ZAP im Bereich Oedingen im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Ableitung an die Kläranlage Borghausen.

Niederschlagswasser

Nach dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet vom 15.11.04 durch Baugrundingenieure Dr. Schäfer, Dortmund, ist eine planmäßige Versickerung des im Planungsbereich anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann entsprechend der beantragten Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG in das nach Westen angrenzende Nebengewässer des Kettlerbaches eingeleitet werden. Die Differenz zu der Bemessungsregenspende muss zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Um die nötige Drosselung der Einleitung zu realisieren, ist entsprechend der Dimensionierung und Berechnung durch das Büro für Bauwesen Bingener, Meschede, Februar 2005, ein Regenrückhaltebereich im westlichen Plangebiet festgesetzt worden.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über ein unterirdisches, z.T. bestehendes Leitungssystem in das zu errichtende Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebiets.

Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich voll erschlossen.

Motorisierter Individual- und Schwerlastverkehr - Die B55 erfüllt als übergeordnete Straßenverbindung die überregionale Anbindung an die Bundesautobahnen sowohl im Süden

(A45/A4) und im Norden (A46/A33). Die L737 verbindet die bestehende kaserneneigene Zuwegung im (Westen des Plangebiets) mit der B55 außerhalb der geschlossenen Ortslage Oedingen.

Die Andienung mit Schwerlast ab 3,5 t erfolgt aus Immissionsschutzgründen weiterhin über die nördliche Kasernenzufahrt.

Verkehrsteilnehmer bis 3,5 t können mit Umsetzung dieser 1. vereinfachten Änderung die Büro-/Verwaltungsgebäude des Gewerbetreibenden auch über die neue Feuerwehrezufahrt im Süden des Plangebietes erreichen.

Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt seit 2006 gewerbliche Baufläche im Änderungsbereich dar.

Bestehendes Planungsrecht und Begründung zu den 6 Änderungsbereichen

1. Lückenschluss zwischen den Flächen der Bebauungspläne Nr. 120 und 145 Entfall des Pflanzstreifens, stattdessen überbaubare Fläche



Im Bereich der nördlichen Kasernenzufahrt hat die Stadt Lennestadt seit 2005 durch weiteren Bebauungsplan Nr. 145 das Gewerbegebiet Kaserne II entwickelt. Das im Plangebiet Kaserne I ansässige Unternehmen hat sich im unmittelbaren angrenzenden Bereich im Plangebiet Kaserne II Gewerbefläche zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens gesichert. Ein baulicher Lückenschluss zwischen vorhandener Gewerbefläche im Bebauungsplangebiet Nr. 120 und zugekaufter nördlicher Gewerbeflächenenerweiterung im Bebauungsplangebiet Nr. 145 soll durch Aufgabe der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und anstelle dessen durch Festsetzung von überbaubarer Grundstücksfläche im nördlichen Industriegebiet (GI) sowie privater Verkehrsfläche geschlossen werden.

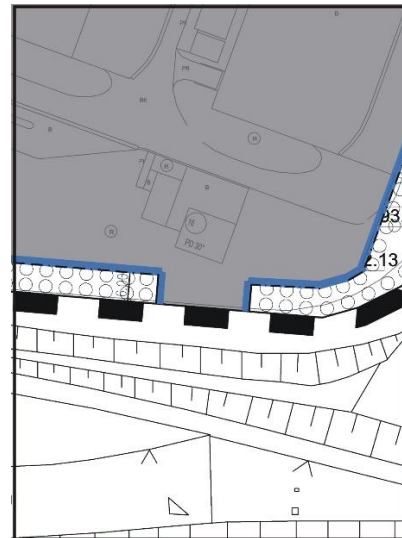
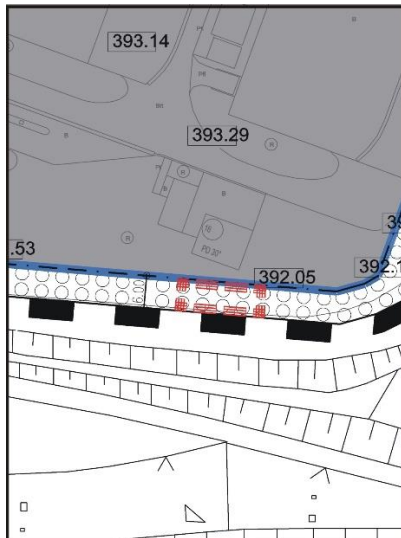
Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GI gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich:

576 m²

2. Aus betrieblichen Gründen wurde 2007 für die Erweiterung einer Produktionshalle eine Befreiung von den Festsetzungen (Baugrenze, Grünstreifen) erteilt.



Für die Errichtung einer bestimmten Produktionsanlage wurde aus betrieblichen Gründen ein geringer Teil des dort im Osten festgesetzten Grünstreifens baulich in Anspruch genommen. Technische Anforderungen an Produktion und Anlage waren hier ausschlaggebende Gründe für die Abweichung von der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans.

Die errichtete Halle reicht fast bis an den ehemaligen Kasernenzaun. Zum Zweck der Einhaltung notwendiger Abstandsflächen hat die Stadt Lennestadt dem Unternehmen dazu am 20.11.2007 eine Abstandsflächenbaulast eingeräumt.

Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle den baulichen Gegebenheiten folgend zu berichtigen.

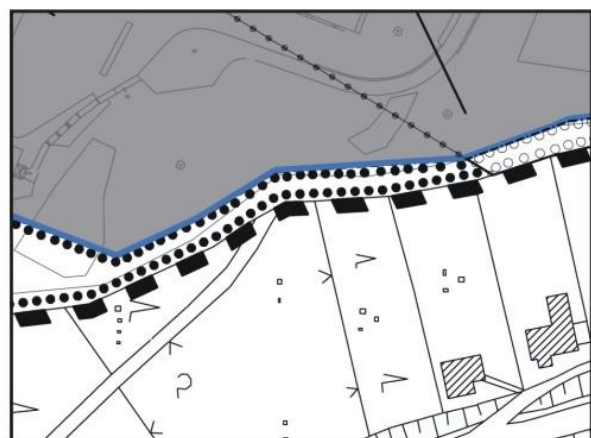
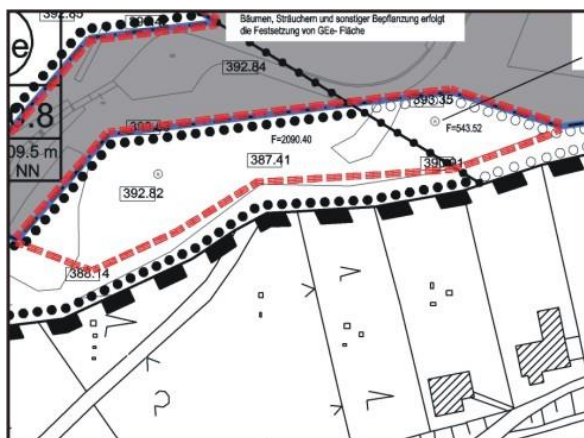
Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GI gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich:

98,50 m²

3. Erweiterung der überbaubaren Fläche (Produktion, Lagerfläche und Büroerweiterung)



Für die Errichtung einer 2. Produktionshalle entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist der dort fast 25 m breite festgesetzte Anpflanzungsstreifen in einer Breite von ca. 16 m aus Gründen effizienter betrieblicher Abläufe bereit zu stellen.

Damit lässt sich der Baukörper der 2. Produktionsanlage in seiner gesamten Länge linear wirtschaftlich und zielgerichtet an Gebäudeöffnungen und Lagerflächen einordnen. Außerdem kann in gleicher Architektursprache ein neues Bürogebäude im GEe bedarfsorientiert erweitert werden.

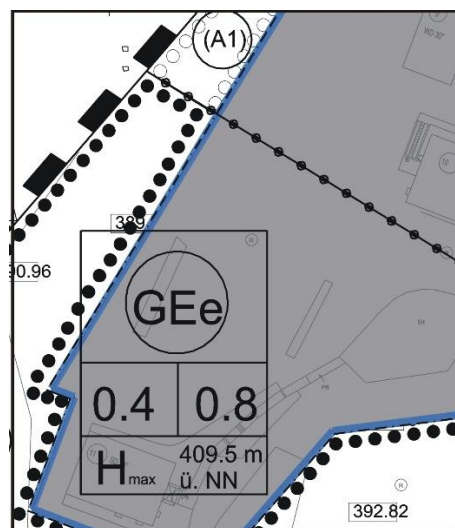
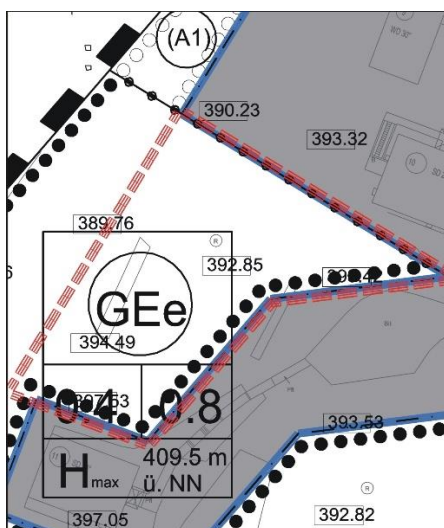
Die Festsetzung des breiten Anpflanzungsstreifen wird dazu auf ca. 9 m Breite reduziert. Die geplante Lagerhaltung sowie Büronutzung ist lärmimmissionsarm. Sie lässt sich auf der Gewerbe- (GE) bzw. auf der eingeschränkten Gewerbefläche (GEe) schadlos darstellen. Mit der Rücknahme der Grünordnungsfestsetzung und Erweiterung der gewerblichen Baufläche geht eine Geländeprofilierung einher. Diese erfolgt so, dass mit der verbleibenden ca. 9 m breiten Grünordnungsfestsetzung gegenüber der Plangebietsgrenze eine Geländeerhöhung als natürlicher, begrünter, zusätzlicher Lärmschutz gegenüber der talseitigen Bebauung errichtet wird. Es werden von dieser Änderung und späteren Nutzung keine unzulässigen Lärmimmissionsentwicklung gegenüber der talseitigen Wohnbebauung erwartet.

Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GE bzw. GEe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich GE: 543,50 m²
Betroffener Bereich GEe: 2090,50 m²

4. Herstellung von Parkplätzen und Verkehrsflächen im süd-östlichen Planbereich (Büro/Verwaltung)



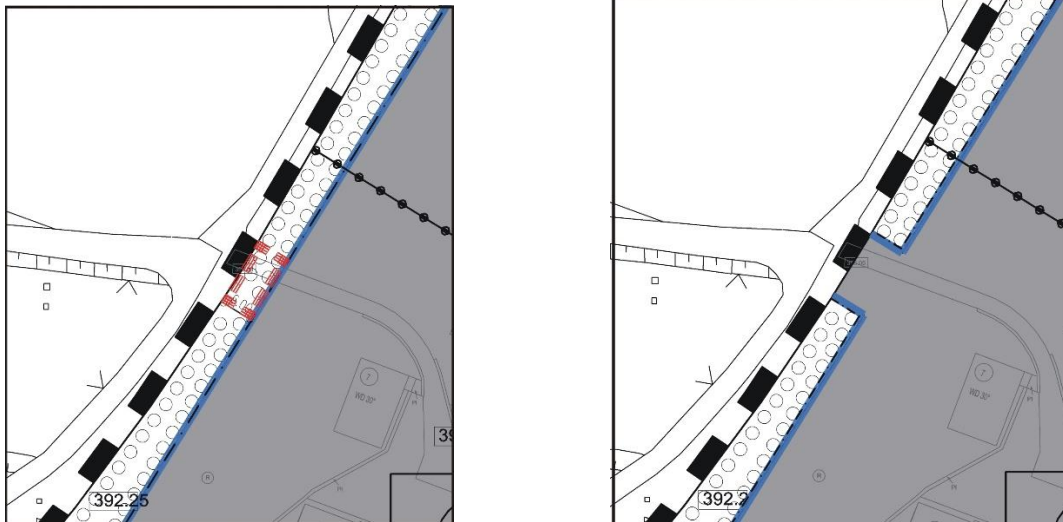
Aus der Verkehrsführung der notwendigen zweiten südlichen Feuerwehrezufahrt zum östlich gelegenen Bürogebäude (vgl. Änderungsbereich Nr. 5) werden Teilflächen des Bebauungsplans verkehrstechnisch als Parkplatz und Zufahrt zu den Büros benutzt. Die Verkehrsführung war bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ nicht absehbar und ist heute für die Abwicklung der nicht Schwerlastverkehr Rettung und potenzieller Rettung an den Bürogebäuden notwendig.

Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GEe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich: 2057,00 m²

5. Herstellung einer weiteren Zufahrt (Anforderung aus dem Brandschutzkonzept)



Durch Schließung des Altstandortes in Saalhausen wurden die Verwaltungs- und Büronutzungen des im Plangebiet ansässigen Unternehmens an den Standort Oedingen verlagert. Aus der Betrachtung eines soliden Brandschutzkonzeptes zu Produktion und Verwaltung am Standort Oedingen wurde u. A. die Errichtung einer zweiten Zufahrt im Süden zum Betriebsgelände notwendig. Diese geht durch einen im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen und ist damit planungsrechtlich formal unzulässig und daher zu ändern.

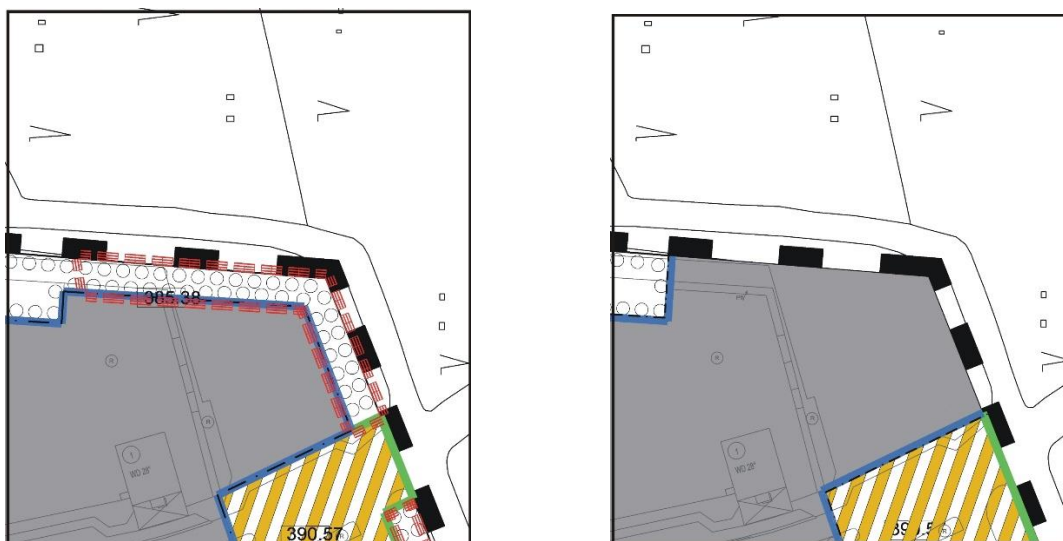
Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich:

94,00 m²

6. Verschiebung des Regenrückhaltebeckens



Zum Zweck der schadlosen Ableitung anfallender Regenwässer wurde im damaligen B-Planverfahren Nr. 120 auf die Weiterbenutzung der Vorflut im Osten des Plangebietes verzichtet. Deswegen wurde für das anfallende Regenwasser im Westen des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorgesehen, die zeitverzögert Niederschlagswasser an die Vorflut im Westen des

Plangebietes ableitet. Aus Gründen der Hydrostatik wurde mit deren baulicher Umsetzung die Teilbenutzung des dort festgesetzten Pflanzstreifens notwendig. Das Regenrückhaltebecken im heutigen Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne dient darüber hinaus ebenfalls den angrenzenden städtischen Gewerbegebieten als Rückhaltung und Löschwasserreserve.

Aufgabe von Grünordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufnahme von überbaubarer Grundstücksfläche GI gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO. Keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. sonstigen Festsetzungen im Plangebiet.

Betroffener Bereich:

406,00 m²

Die Änderungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Lennestadt beabsichtigt entsprechend § 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und direkt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Es werden durch Anschreiben die Träger berührter Belange sowie die berührte Öffentlichkeit an der Planung beteiligt.

3. Beschreibung des Plangebiets

Lage

Das zu ändernde Bebauungsplangebiet befindet sich auf einer Anhöhe nord- westlich der Ortslage Oedingen. Es umfasst ausschließlich die bislang von einem Unternehmer nachgenutzte Fläche der ehemaligen Sauerlandkaserne. Es ist im Osten talwärts durch eine gemischte Baufläche bzw. die B55 und im Süd- Osten talwärts durch eine Wohnbaufläche begrenzt. Im Norden und Westen grenzen sowohl Flächen für die Landwirtschaft als auch Waldflächen an den Planungsbereich an.

Landschaftsbild

Der Landschaftsraum ist durch Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe vor der Negativwirkung von überdimensionierten gewerblichen Anlagen und deren Fernwirkung geschützt

Topografie

Das vorhandene Gelände ist ein Hochplateau, welches auf ca. 9,60 ha einen durchschnittlichen Höhenunterschied von 3,50 m ohne besondere Merkmale aufweist.

4. Wirkfaktoren der Planung

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es werden ca. 5.865,00 m² festgesetzte Grünordnungsflächen aufgegeben und mittels Änderungsfestsetzungen als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Zu den anlagebedingten Beeinträchtigungen gehören eine maximale Versiegelung der neu festgesetzten Bauflächen von ca. 80 % (0,8 GRZ) in den neuen überbaubaren Grundstücksflächen des Industriegebietes GI, des Gewerbegebietes GE und des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe.

Damit ist nach Umsetzung der 1. Änderung des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ mit einer zusätzlichen zulässigen Flächenversiegelung (von rund 4.692 m²) zu rechnen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Beeinträchtigungen gehören während der Bauzeit Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung, Flächenversiegelung durch Interimsnutzungen (temporäre Ablagerungen etc.), Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten, Schadstoffimmissionen ausgehend von Baumaschinen und Transportlärm von Baustofffahrzeugen.

Die Änderungsbereiche sind heute weitgehend bereits benutzt. Die Planänderung dient der Anpassung an die Realnutzung. Unzulässige, störende baubedingte Wirkfaktoren sind der Stadt Lennestadt nicht bekannt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Anlage sind betriebsbedingt Immissionen wie Geruch, Staub und Lärm der technischen Anlagen der Gebäude zu erwarten, welche allerdings bisher im Bebauungsplan zulässig sind.

Die Änderungsbereiche sind heute weitgehend bereits benutzt. Die Planänderung dient der Anpassung an die Realnutzung. Unzulässige, störende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind der Stadt Lennestadt nicht bekannt.

Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Vermeidung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die biologische Vielfalt und die Landschaft erfolgt durch Festsetzungen im Sinne des BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 20, 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 8, 9, 14, 16, 18 und 22 BauNVO.

Der Sachgerechte Umgang mit Abfällen ist entsprechend der gültigen Abfallentsorgungssatzung der Stadt Lennestadt zu besorgen.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt gemäß ZAP in diesem Bereich durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Erhaltung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft ist, mit der Nachverdichtung eines Standortes mit ausreichend vorhandener Vorfeld- und Haupteerschließung über Vorbeugung von flächenintensiveren Entwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet gewährleistet.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen sind bei Plänen der Innenentwicklung unbeachtlich.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Bereich wird unterstützt, indem die baulichen Anlagen im Plangebiet nicht über eigene emittierende Heizungssysteme verfügen, sondern deren Heizenergiebedarf über den bestehenden Anschluss an das zentrale Heizwerk beziehen.

Mit der Planung werden die vorhandenen 85 Arbeitsplätze nicht gefährdet.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften

Grundsätze der Planung

Es werden nur die oben genannten 6 Teilbereiche geändert, indem dortige Grünordnungsfestsetzungen zum Zweck von überbaubarer Grundstücksfläche und in kleinem Teilbereich privater Verkehrsfläche aufgegeben werden.

Sämtliche städtebaulichen Festsetzungen ohne Änderung

Das Änderungsgebiet bleibt hinsichtlich sämtlicher städtebaulicher Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Geometrischer Konzeption der Nutzung zur Abstandsregelung im Sinne des Immissionsschutzes
- Bauweise
- Bestimmungen zu Nebenanlagen
- Zulässige Höhe baulicher Anlagen
- Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Den nicht betroffenen Grünordnungsflächen / Pflanzgeboten

ohne Änderung.

Es ist ein entsprechender Hinweis in die Plangrafik aufgenommen worden, dass die im Bebauungsplan Stadt Lennestadt Nr. 120 „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ getroffenen städtebaulichen Festsetzungen sowie dazugehörige Begründung aus dem Jahr 2006 - inklusive planungsrelevanter Anlagen - in den von der Änderungsplanung betroffenen Planteilen unverändert weiter gelten.

Gegenstand der Planänderung sind lediglich zeichnerische Festsetzungen.

6. Artenschutz / Eingriffsbewertung

Die Pflicht zur Anfertigung eines Umweltberichts mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung entfällt bei Planungsvorhaben des Innenbereichs.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Abhandlung betrifft den Planbereich, in dem tatsächliche Veränderungen zu erwarten sind; nämlich in der Habitatstruktur des Biotoptyps: „Grünland und Gehölzanteile der Randeingrünung bzw. auf zu erhaltenden Rasenflächen.

Wie bereits oben genannt, werden in 6 Teilbereichen der Grünordnungsfestsetzung auf Flächengrößen zwischen 94,00 m² und 2090,00 m² Eingriffe planungstheoretisch begründet. Da die Eingriffe zwischen 2006 und heute bereits erfolgt sind, können potenzielle Artenschutzverstöße nicht mehr nachvollzogen werden.

Allerdings ist angesichts der jeweils geringen Teilflächengrößen, mangelnder Grünordnungsausstattung und fehlenden Habitatstrukturen wie Spalten, Höhlen in Altbäumen (für geschützte Vogelarten), Trockenmauern (für Reptilien), Abrissgebäuden mit offenen Dachstühlen (für Fledermäuse) und großräumiger, zusammenhängender Habitatstruktur für grundsätzliche Jäger-Beute-Verhältnisse auch nicht von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG auszugehen.

Die Teilflächen sind größentechnisch zu klein, um tatsächlich Habitateignung für geschützte Arten zu erfüllen.

Da im übrigen Plangebiet und im angrenzenden Landschaftsraum ausreichend Ausweichflächen als Ersatzhabitat zur Verfügung stehen, ist maximal von potenzieller Verlagerung der ggfs. vorkommenden geschützten Arten und nicht von signifikanter Verschlechterung oder sonstiger Beeinträchtigung deren Lebensräume auszugehen.

Verbotstatbestände gegen Vögel oder Fledermäuse i.S.v. § 44 BNatSchG werden mit der Planung nicht erwartet. Für spätere Bautätigkeiten im Plangebiet greift überdies die gesetzlich vorgesehene Artenschutzprüfung. In Ausnahmefällen können durch Schaffung von Ersatzangeboten von Quartiersplätzen in Form von Nistkästen Verbotstatbestände i.S.v. § 44 BNatSchG umgangen werden.

Nach Prüfung der Größe und tatsächlicher Ausstattung der 6 Änderungsbereiche dieser Bauleitplanung ist festzuhalten, dass europäisch geschützte Arten mangels Habitateignung dort nicht vorhanden sind. Auf eine Einzelfallprüfung für Säugetiere, Vögel und Reptilien wird aus gleichem Grund zum jetzigen Zeitpunkt der Planung verzichtet, da mit der Planung keine Verbotstatbestände i.S.v. § 44 BNatSchG gegenüber diesen Arten erwartet werden.

Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten

Für folgende Tierarten gibt es aktuell keinen Lebensraum innerhalb des von der Überplanung betroffenen Bereiches:

- keine trockenen Böschungen, Schotter, Sand oder Trockenmauern für Wärme liebende Reptilien (Schlingnatter)

Des Weiteren werden folgende Tiergruppen und Arten (z.B. Schalenwild, Laufkäfer, Maulwurf, Spitzmaus, Igel) durch die Planung als nicht gefährdet angesehen, da es sich bei diesen Arten

um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Nahbereich zum Änderungsbereich weit verbreitete Arten handelt und im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate für sie zur Verfügung stehen.

Artenschutz und bauliche Entwicklung im Plangebiet

Auf eine Einzelfallprüfung für Säugetiere, Vögel und Reptilien wird zum jetzigen Zeitpunkt der Planung verzichtet, da ganz offensichtlich mit der Planung kein realer, sondern nur ein planungstheoretischer Eingriff in potenzielle Habitatstrukturen ermöglicht wird, welches heute in 2019 nicht zu unzulässiger Beeinträchtigung diverser Arten im Plangebiet führt.

Eingriffsbewertung

Da diese 1. Änderung des Bebauungsplans Stadt Lennestadt Nr. 120 „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ hauptsächlich die Änderung von 6 Teilflächen mit Grünordnungsfestsetzung zum Inhalt hat, wird nachfolgend der mit diesem Änderungsverfahren begründete zulässige Eingriff in zuvor grünordnungstechnisch fest gesetzte Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 wie folgt bewertet.

Dazu ist die Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan Nr. 120 aus dem Jahr 2006 ausgewertet worden. Deren Anwendung war als vereinfachtes Bewertungsverfahren von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW 2001 im vorliegenden Fall der Überplanung der Kasernenflächen möglich, weil es zu keiner Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung der nachfolgend aufgezählten für Natur und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekte kam:

- Naturschutzgebiete (damals § 20 LG)
- Naturdenkmale (damals § 22 LG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (damals § 23 LG)
- Flächen, die damals nach § 62 LG einem besonderen gesetzlichen Schutz unterlagen
- Flächen und Objekte die damals im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten eine Unterschutzstellung nach den §§ 20, 22 und 23 LG empfohlen wurden
- Biotoptypen, die in der Biotoptypenwertliste (siehe Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; Gemeindliches Ausgleichskonzept, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung S. 4.2, 4.3) mit einem Grundwert A von 8 oder höher bewertet wurden.

Von der Planänderung sind folgende Flächen betroffen:

Biototyp			Fläche m ²	Grundwert p	Korrekturfaktor *	Gesamtwert	Flächenwert
3,4	3,2	Erhalt / Anlage und Pflege von Grünland und Gehölzanteilen als Randeingrünung	5.865,00	6	1,1	6,6	38.709

* Bei der Teilfläche 3.2 (Typ 3,4) handelt es sich um den Erhalt von bestehendem Grünland mit Gehölzanteil, welches durch mehrjährige Nichtnutzung ein relativ extensives Erscheinungsbild aufweist. Die Anhebung des Korrekturfaktors um 10 % soll den Vorteil der Erhaltung der Flächen bezüglich der Entwicklungszeit gegenüber einer Neuanpflanzung berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Stadt Lennestadt Nr. 120 „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ wird ein Eingriffsdefizit in Höhe von **38.709 Biotopwertpunkten** ermittelt.

Die Stadt Lennestadt verfolgt mit der Planung das Ziel einer wirtschaftlich vernünftigen Nutzbarkeit des Plangebietes. Eine Reduzierung der Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche zugunsten der Erhaltung bestehender festgesetzter Grünflächen würde unter Umständen in dezentralen Lagen mit negativen Auswirkungen gedeckt werden (Landschaftsverbrauch, Verkehrsaufkommen, teurer Infrastrukturausbau an anderer Stelle).

Einer Verringerung des Eingriffs und damit einem ökologischen Gewinn, (umgesetzt durch die Reduzierung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung), stehen bisherige planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 und damit der Schutz des Privateigentums gegenüber.

Zum Zwecke der Kompensation erfolgt der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen daher an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Der Vorhabenträger und von diesem Planverfahren begünstigte Flächeneigentümer des Plangebietes Stadt Lennestadt Nr. 120 „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ hat sich gegenüber der Stadt Lennestadt bereit erklärt bis vor der Veröffentlichung der Rechtskraft der Planung ein mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Olpe abgestimmtes Kompensationskonzept zu dem mit der Planung ermittelten Eingriffsdefizit vorzulegen.

Kompensationserfordernis: 38.709 Biotopwertpunkte

Mit der Planung werden bei Umsetzung des Kompensationserfordernisses keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Eine Nicht-Durchführung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans am Standort „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ ist daher nicht geboten.

Kompensationsfläche

Auf dem Grundstück Gemeinde Kirchhundem, Gemarkung Würdinghausen, Flur 9, Flurstück 12 tlw. „Dürrenberg“ erfolgt als Ersatzmaßnahmen die Anpflanzung eines Buchenwaldes.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich auf einem Teilgrundstück mit der Fläche von 2,43 ha den derzeitigen Aufwuchs zu beseitigen und einen Buchenwald mit mindestens 5000 Pflanzen / 1 ha anzulegen. Dabei wird auf Dauer eine Beimischung von max. 5 % nicht bodenständiger Baumarten aus Naturverjüngung toleriert.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet die Anpflanzung auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zwecks Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und Zuordnung zu dem Kompensationserfordernis aus dieser Planänderung geht der Grundstückseigentümer eine Baulastverpflichtung an seiner Grundstücksfläche ein.

Mit der Anpflanzung des Buchenwaldes erfolgt eine Aufwertung des Kompensationsgrundstücks. Die Aufwertung beträgt:

Aufwertungsergebnis: 48.600 Biotopwertpunkte

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemeinde Kirchhundem, Gemarkung Würdinghausen, Flur 9, Flurstück 12 tlw. „Dürrenberg“ verbleibt ein positives Kompensationsergebnis von rund 9.891 Biotopwertpunkten. Diese werden in das Betriebsökokonto des Gewerbeflächenbetreibers eingestellt und zukünftigen Kompensationserfordernissen vorgehalten.

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Eingriffe in den Naturhaushalt sind damit mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“ nicht erkennbar.

Zwecks Zuordnung der Kompensationsfläche ist ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden.

7. Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Stadt Lennestadt Nr. 120 „Gewerbe und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ sind keine Änderungen folgender Ver- und Entsorgungsbelange verbunden:

- Energie, Telekommunikation
- Wasserversorgung
- Löschwasserversorgung
- Abwasserbeseitigung / Leitungsrecht
- Abfallbeseitigung

8. Hinweise

ARTENSCHUTZ

Die Untere Naturschutzbehörde verfügt über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche Auswirkungen auf dessen Zulässigkeit haben könnten. Daher wird folgender Hinweis für kommende Bauvorhaben im Plangebiet aufgenommen:

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch einen entsprechenden Fachkundigen sicher zu stellen, dass mit den geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz gegen streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, wie z.B. die Schlingnatter erfüllt werden. Die wesentliche Beeinträchtigung dieser Arten kann im Einzelfall eine Straftat darstellen. Anzeichen oder Nachweise, die den Schluss des Vorhandenseins solcher Arten rechtfertigen, sind unverzüglich gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Olpe anzuzeigen.

Informationen können auf folgendem URL bezogen werden:

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>

9. Folgeverfahren, Realisierung

Eigentumsverhältnisse

Vom Abgrenzungsbereich der Planung sind nur Grundstücke umfasst, welche sich im Eigentum eines Vorhabenträgers befinden.

Aufwendungen der öffentlichen Hand sind weder für die Planung noch für Auswirkungen der Planung zu besorgen.

10. Städtebauliche Daten

Folgende städtebaulichen Kennwerte sind in der Planzeichnung digital ermittelt worden:

In den 6 Änderungsflächen werden anstelle von Grünordnungsfestsetzungen folgende Gebiete mit folgenden Größen festgesetzt:

Industriegebiete (GI)	576,00 m ²	1. Änderungsbereich
	98,50 m ²	2. Änderungsbereich
	406,00 m ²	6. Änderungsbereich

Gesamt: 1080,50 m²

Gewerbegebiet (GE)	543,50 m ²	3. Änderungsbereich
	94,50 m ²	5. Änderungsbereich

Gesamt: 638,00 m²

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	2090,50 m ²	3. Änderungsbereich
	2056,00 m ²	4. Änderungsbereich

Gesamt: 4146,50 m²

Kompletter Änderungsbereich:

5865,00 m²

Lennestadt, den ____ . ____ . ____

i.A. Michael Trilling

Bearbeitung durch:

Post: Magelspfad 73 | 52076 Aachen
Tel.: 02408 - 1461028
Fax: 02408 - 1461029
eMail: info@baurechtsservice.de

10. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ gem. §§1 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 13 Baugesetzbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lennestadt,

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.10.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 öffentlich ausgelegen. Die berührte Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2020 an dem Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 gegeben.

Lennestadt,

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die 1. Änderung zum Bebauungsplan 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lennestadt,

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerläuterung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lennestadt vom 24.02.2021 übereinstimmt.

Lennestadt,

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen I“ (Satzungsbeschluss) ist am ____ . ____ . ____ ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden und hat am ____ . ____ . ____ Rechtskraft erlangt.

LenneStadt,

Der Bürgermeister