

## **Erläuterungsbericht**

### zur 6. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt im Bereich „Störmecke“

#### Rechtsgrundlage

§ 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) in der bis zum 20.07. 2004 gültigen Fassung.

#### Inhalt der Änderung

Inhalt der Änderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,6 ha).

#### Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Splittersiedlung Störmecke. Er ist im Norden durch die B 236 begrenzt und im Süden durch das Gewässer der Lenne. Östlich schließt sich eine Wohnbebauung im Außenbereich an.

#### Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Kurgebietes Saalhausen. Dieses umfasst großflächig die Gemarkung Saalhausen von Gleierbrück bis Störmecke. Ausgeschlossen ist die intensiv gewerblich genutzte Gewerbliche Baufläche in der Ortslage Saalhausen (Sägewerk, Spedition, Maschinenfabrik, Blechverarbeitung u. Ä.. Kleinere, immissionsmäßig weniger relevante verarbeitende Betriebe (Kunststoffspritzerei, Dreherei) befinden sich im Bereich Störmecke innerhalb des sehr großzügig festgesetzten Kurgebietes. Die über einen VEP für den Änderungsbereich festgeschriebene Nutzung fügt sich sowohl in die Systematik als auch bezüglich der Immissionsverträglichkeit und Gestaltung in das Kurgebiet ein.

#### Bestehende Nutzungen

Auf dem Grundstück wurde ein Sägewerk betrieben, das am 04.05.2000 abgebrannt und seitdem nicht mehr wieder in Betrieb genommen worden ist. Bis auf die funktionsfähige Lagerhalle und eine Strom-Turbinenanlage, die vom Alteigentümer betrieben wird, wurde der Bestand durch den Brand vernichtet. Die Gebäudereste sind weitgehend abgeräumt. Das Gelände liegt zur Zeit brach und ist völlig ungestaltet.

### Zukünftige Nutzung

Das Gelände soll für einen gewerblichen Betrieb der Kunststein-Herstellung als Ausstellungsfläche mit Grünstruktur und Stellplätzen gestaltet werden.

Ein Pavillon für hochwertige Materialien ist im süd-östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die bestehende Halle wird als Lagerfläche für Steinerzeugnisse genutzt. Im Pavillon erfolgt die Kundenberatung und es werden Bestellungen aufgenommen. Klein Chargen werden aus der bestehenden Halle an Selbstabholer abgegeben. Größere Mengen werden direkt vom Hauptsitz bzw. einem Zwischenlager des Vorhabenträgers ausgeliefert.

Die westliche Restfreifläche an der Lenne und der Bundesstraße soll als private Grünfläche gestaltet werden.

### Städtebauliches Erfordernis der Planung

Seit dem Brand des Sägewerks liegt die Fläche völlig ungestaltet da. Dies ist aufgrund ihrer Lage im Eingangsbereich des Kurortes Saalhausen und des Tales zum mehrmaligen Bundesgolddorf Milchenbach ein besonderes Ärgernis. Eine Rückführung und Herrichtung des Bereichs in den Naturraum ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse (Eigentümer), der bestehenden Gebäude und Anlagen, evtl. Bodenbelastungen durch den Alteigentümer und den Brand auch aus Kostengründen kaum zu erreichen. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit höheren Gestaltungsansprüchen und großzügiger Eingrünung bietet die Gewähr für eine erhebliche Verbesserung der Situation. Aufgrund der Reaktivierung eines Altstandortes ist die vorgesehene Nutzung des Planänderungsbereiches unproblematisch.

### Immissionen

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich einige Wohnhäuser im Außenbereich (Mischgebietswerte). Da der wesentliche und der der Wohnbebauung naheliegende Vorhabensteil ausschließlich der Ausstellung und Beratung (allerdings auch an den Wochenenden) dient, kommen nur Verkehrsimmissionen (Stellplätze) für die Beurteilung in Betracht. Die Andienung des Betriebes darf nur wochentags in der Zeit zwischen 7.30 und 19.00 Uhr erfolgen (Regelung im Durchführungsvertrag). Auf Grund des Charakters der umliegenden Bebauung als Außenbereichsvorhaben ist demnach nicht von einem unzulässigen Störungsgrad auszugehen, eine unzulässige Lärmbelastung ist nicht zu besorgen.

### Altlasten

Durch die Nutzung des Altstandortes als Sägewerk, das auch Holzschutzarbeiten (Imprägnieren von Zäunen) durchführte, sowie durch den Brand können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in zwei kleineren Bereichen Bodenbelastungen vorzufinden sind (Schmierstoffe von Gattersäge und Schwermetallbelastungen durch Imprägnierung). Diese Belastungen stellen derzeit keine Gefährdung dar. Im VEP wird festgesetzt, dass evtl. Bodenaushub aus diesen Bereichen nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises zu verbringen ist. Weiterhin wird in einem Zeitraum während und nach der Bauphase eine spezifizierte Überwachung der Wassergewinnung Saalhausen (Wasserschutzgebiet II) durchgeführt.

### Landschaft, Gewässer, Eingriff / Ausgleich

Die Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden (geringen) Teilbereiche werden höhen- und lagemäßig nicht verändert.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II. Die vorgesehene Nutzung beeinträchtigt das Wasserschutzgebiet nicht.

Aufgrund des Vorliegens eines Altstandortes erfolgt kein Eingriff, der auszugleichen ist. Die vorgesehene Eingrünung des Vorhabens verbessert die bestehende Situation erheblich.

### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Vorfelderschließung des Änderungsbereiches erfolgt direkt von der Bundesstraße B 236. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Zu- und Ausfahrt verbindlich festgesetzt, erforderliche Abbiegespuren werden mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Nebenstelle Siegen, geregelt.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

### Auswirkungen der Planänderung

Negative Auswirkungen der Planänderung sind außer in den oben beschriebenen Punkten „Immissionen“, nirgendwo ersichtlich. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsnutzung in der umgebenden Landschaft ist nicht festzustellen.

Negative Auswirkungen der Umgebung auf die Planung sind nirgendwo festzustellen.

### Denkmalschutz, Denkmalpflege

Weder im Planbereich noch in seinem Umfeld befinden sich Bau- und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

-----

### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt auf der Grundlage des Durchführungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB) vom 22.06.2004

Lennestadt, den 06.04.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Hundt  
Beigeordneter

Die Flächennutzungsplanänderung hat gemeinsam mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2006 bis 13.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 06.04.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Hundt  
Beigeordneter

Im Rahmen des Feststellungsbeschlusses (§ 5 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diesen Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung am 30.03.2006 beschlossen.

Lennestadt, den 06.04.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Hundt  
Beigeordneter

Die Flächennutzungsplanänderung hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 12 BauGB) am 14.06.06 Wirksamkeit erlangt. Dieser Erläuterungsbericht ist der Flächennutzungsplanänderung nach § 5 Absatz 5 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Hundt  
Beigeordneter