

Begründung

zur 7. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt im Bereich
„Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“

Rechtsgrundlage

§ 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004, (Bundesgesetzblatt I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Inhalt der Änderung

Inhalt der Änderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 9,60 ha).

Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Anhöhe nord-westlich der Ortslage Oedingen. Er umfasst ausschließlich das bislang von der Bundeswehr genutzte Kasernengelände. Er ist im Osten talwärts durch eine gemischte Baufläche bzw. die B 55 und im Süden talwärts durch eine Wohnbaufläche begrenzt. Im Norden und Westen grenzen sowohl Flächen für die Landwirtschaft als auch (nur im FNP dargestellte, tatsächlich landwirtschaftlich genutzte) Waldflächen an den Änderungsbereich an.

Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich bis zu seiner Entwidmung am 30.08.2004 durch die zuständige Planfeststellungsbehörde als Fläche für öffentliche Zwecke gewidmet. Mit Inkrafttreten des Entwidmungsbeschlusses ist der Änderungsbereich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz ist mit Verfügung der Bezirksplanungsbehörde vom 1.10.04 erfolgt. Danach werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht.

Bestehende Nutzungen

Auf dem Grundstück befindet sich die seit dem 31. Dezember 2002 aufgegebene Sauerland-Kaserne Oedingen. Hier war die 5.Staffel der FlaRakGruppe 21 Möhnesee mit technischem Gerät und maximal 600 Soldaten und einer entsprechenden Anzahl von zivilen Angestellten stationiert. Die Kasernenfläche wurde im süd-östlichen Bereich mit Mannschaftsunterkünften und Schulungsgebäuden und im nördlichen Bereich mit Reparaturhallen für die technische Instandsetzung genutzt. Die Bundeswehrplanung sah für die FlaRakGrp 21 noch Anfang 2002 einen Verbleib des Stabes am Standort vor, daher wurde bis zuletzt in die Instandhaltung der baulichen Anlagen investiert. Teile der Mannschaftsgebäude, die Schulungsgebäude und alle Hallen für die technische Instandsetzung weisen daher nur geringe Unterhaltungsrückstände in ihrer baulichen Substanz auf. Auf dem östlichen Kasernengelände befindet sich eine Kraftstofftankstelle, die noch Ende 2002 nach dem neuesten Stand der Technik umgebaut wurde.

Zur Zeit liegt das Kasernengelände brach, ist aber durch den vorhandenen Sicherheitszaun allseitig umschlossen und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Mittlerweile das Grundstück durch den Vorhabenträger erworben. Die bisherige militärische Nutzung steht einer kurzfristigen zivilrechtlichen Nutzung nicht entgegen.

Zukünftige Nutzung

Das Gelände soll in mehreren Bauabschnitten unter Benutzung eines Teils der vorhandenen baulichen Anlagen (v. a. das Verwaltungsgebäude) für einen ortsansässigen Holzverarbeitungsbetrieb umgenutzt werden.

Im ersten Schritt soll auf dem nördlichen Gelände eine Anlage für die Holzveredelung durch Hobeln und Keilzinken zur Produktion von Konstruktionsvollholz (KVH) errichtet werden. Dazu ist eine neu zu errichtende Produktionshalle und die Umnutzung einer bestehenden Halle zur Holzlagerung notwendig. Darüber hinaus sollen für die Holz Trocknung Trockenkammern auf dem östlichen Gelände in funktionaler Nähe zu dem bestehenden Heizkraftwerk installiert werden. Diese Holzveredelungsanlagen sollen sukzessive erweitert werden.

Mittelfristig beabsichtigt der Vorhabenträger seinen aus Immissionsschutzsicht problematischen Standort in der Ortslage Saalhausen zu schließen und zusätzlich zu der Holzveredelung auch den Holzeinschnitt auf dem Kasernengelände durchzuführen. Hierzu werden Teile der bestehenden baulichen Anlagen auf dem südlichen Kasernengelände (Mannschaftsgebäude und Schulungsräume) abgerissen und versiegelte Verkehrsflächen entsiegelt. Die dazu notwendige Rundholzverarbeitung erfolgt auf einem zu errichtenden Rundholzplatz auf dem südwestlichen Gelände. Der Holzzuschnitt erfolgt in einer neu zu errichtenden Sägehalle zentral auf dem Gelände. Ihr werden eine Kommissionier- und Verladehalle und das Sortierwerk mit Restholzlagerboxen angegliedert. Weitere Freilagerflächen für die Holzlagerung müssen in diesem Zuge erschlossen werden.

Langfristig soll das bestehende ölgefeuerte Heizwerk durch Restholz befeuertes Heizwerk ersetzt werden.

Städtebauliches Erfordernis der Planung

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Gebiet als brachliegender Altstandort zu betrachten. Ein Rückbau in Landschaft ist schon aus Kostengründen unrealistisch. Durch die Umnutzung wird eine sinnvolle Nachfolgenutzung erreicht, zumal im rechtswirksamen FNP ein erheblicher Fehlbedarf an gewerblicher Baufläche (ca. 22 ha) festgestellt wird. Die im aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet ist bedarfsgerecht, da sonstige freie Standorte im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfolgt mittels eines Bebauungsplanes, der durch horizontale Gliederung zur angrenzenden Bebauung nur eine eingeschränkte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung durch Festsetzungen nach Abstandserlass zulässt. Dieser bietet damit die Gewähr der Rücksichtnahme vor dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Bauflächen und ist (durch die mittelfristige Aufgabe des bisherigen Sägewerkes in Saalhausen) Garant für die Verbesserung der Immissionssituation in der Ortslage Saalhausen. Aufgrund der Reaktivierung der Konversionsfläche werden die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung befolgt und die vorgesehene Nutzung des Planänderungsbereiches ist damit unproblematisch.

Die adäquate Geländenachnutzung durch die mittelfristige Umsiedlung eines Sägewerksbetriebes wird durch die Stadt Lennestadt forciert, weil damit einem absehbaren städtebaulichen Misstand vorgebeugt und ein bestehender städtebaulicher Misstand durch Verlagerung des immissionsintensiven Betriebs (aus der Ortslage Saalhausen heraus) behoben werden kann.

Immissionen

Im Süd-Osten der Kaserne befinden sich sowohl talwärts als auch auf dem gegenüberliegenden Hang Wohngebäude in Wohn- und gemischten Bauflächen.

Für die Immissionsbeurteilung des Vorhabens sind sämtliche betriebstechnischen Schallquellen in Betracht zu ziehen.

Aufgrund der Entfernung der umliegenden Bebauung und der Gliederung der Bauflächen nach Immissionsgrad der zulässigen Betriebe in Verbindung mit der Abstandsliste nach Abstandserlass NW 1998 im Bebauungsplan, wird durch die Flächennutzungsplanänderung für die bestehenden Baugebiete nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen.

Der Transportlärm der Andienungsverkehre erfolgt auf der im Norden liegenden, eigenen Kasernenzuwegung, die bisher bereits durch militärischen Schwerlastverkehr genutzt wurde und Wohnhäuser im Innenbereich nicht tangiert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung eines Heizwerkes nach dem neusten Stand der Technik erfolgt und eine Immissionsminderung im Verhältnis zu dem bestehenden Ölheizwerk bedeutet.

Insgesamt wird mit der Neudarstellung im Planänderungsbereich und der damit zulässigen, zukünftigen, gewerblichen Baufläche kein unzulässiger Störungsgrad verursacht.

Altlasten

Mit der Veräußerung der Liegenschaft an den Vorhabensträger erklärt das Bundesvermögensamt mit Schreiben vom 26.7.2004 auf der Grundlage einer Untersuchung des Wehrgeologen der Wehrbereichsverwaltung West vom 11.5.2004, dass akute Gefahrenzustände für den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser ausgeschlossen werden können (siehe Anlage 1). Im Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag wird darauf

hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten beim Erdaushub das Umweltamt des Kreises Olpe zu benachrichtigen ist und der Boden in Abstimmung mit diesem zu verbringen ist.

Landschaft, Gewässer, Wald, Eingriff / Ausgleich, Umweltprüfung

Die Fläche befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet, noch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder innerhalb einer Wasserschutzzone. Wald ist nicht betroffen.

Trotz der Reaktivierung eines Altstandortes erfolgt ein Eingriff, der durch Eingrünungsmaßnahmen auf dem Gelände selbst etwa zur Hälfte und durch eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Saalhausen (Umwandlung von Nadelwald in Laubwald und Freilegung eines Gewässers am alten Betriebsstandort) ausgeglichen werden kann.

Die Erstellung einer Umweltprüfung gem. BauGB ist erforderlich.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Konversionsfläche ist verkehrlich über die B 55 und die L 737 sowie die Kasernenzufahrt gut erschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nach Rückhaltung in einen vorhandenen Vorfluter westlich des Änderungsbereiches.

Die Versorgung mit Telekommunikation und Energie erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Auswirkungen der Planänderung

Negative Auswirkungen der Planänderung sind nur in den oben beschriebenen Punkten „Immissionen“ und „Eingriff in Natur und Landschaft ersichtlich. Durch planungsrechtliche Festsetzungen und dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (externer Ausgleich) wird einem unzulässigen Störungsgrad bzw. dem Ausgleich des Eingriffes Vorsorge getragen.

Negative Auswirkungen der Planung sind nirgendwo festzustellen, hingegen ein städtebaulicher Missstand durch Brachliegenlassen des Standortes und in der Ortslage Saalhausen wird durch die Planung langfristig behoben.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Weder im Planänderungsbereich noch in seinem Umfeld befinden sich Bau- und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung einer Umweltprüfung gem. BauGB ist erforderlich. Da die FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden, wird die (weitergehende) Umweltprüfung für den Bebauungsplan erstellt und der Begründung des FNP beigefügt. Diese UP setzt sich auch mit den FNP-Spezifischen Belangen des Bedarfes und der

Bedarfsdeckung am Standort der FNP-Änderung auseinander.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt auf der Grundlage des Durchführungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB)
Vom 03.11.2004.

Lennestadt, den 23.09.2005

Der Bürgermeister
Heimes

Die Flächennutzungsplanänderung hat gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2005 bis 07.06.2005 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 23.09.2005

Der Bürgermeister
Heimes

Im Rahmen des Feststellungsbeschlusses (§ 5 Absatz 5 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung zur Flächennutzungsplanänderung am 21.09.2005 beschlossen.

Lennestadt, den 23.09.2005

Der Bürgermeister
Heimes

Die Flächennutzungsplanänderung hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 12 BauGB) am 25.11.2005 Wirksamkeit erlangt. Die Begründung ist der Flächennutzungsplanänderung nach § 5 Absatz 5 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den 28.11.2005

Der Bürgermeister
Heimes