STADT LENNESTADT 4.3.2006
Der Bürgermeister
Bereich Planung
Az.: 61.33.00 / Nr. 94

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
Lennestadt Nr. 94 „Kirchveischede „Gewerbegebiet Buchenseifen“

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141, 1998 I, Seite 137) in der bis zum 20. 7. 2004 gültigen Fassung.

1. Plangebietsgrenze und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kirchveischede in Höhe der vorhandenen Sportanlagen südlich des Veischedebaches. Die Gewerbegebietsfestsetzung hat eine Nord – Süd Ausdehnung von ca. 120 m und eine Ost – West Ausdehnung von ca. 300 m.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

3. Standorteignung, Bedarf, Planungserfordernis

Im Erläuterungsbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung, die vor deren Rechtswirksamkeit in die Neuaufstellung des seit 10.6.2003 rechtswirksamen FNP aufgenommen wurde, ist detailliert die Eignung des Standortes für eine gewerbliche Nutzung und der Ausschluss von Alternativstandorten dargestellt. Der Standort ist aus Gründen nicht vorhandener anderer verfügbarer Flächen und auf Grund der Lage zur Firma Brill & Adloff, des Erhalts und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Entwicklung der Gewerbestruktur im Ortskern Kirchveischede erforderlich.

Das Plangebiet ist dem Gewerbegebiet Kirchveischede, Veischedestraße zugeordnet; insbesondere dem kunststoffverarbeitenden Betrieb Brill & Adloff unmittelbar am nördlichen Ufer der Veischede. Die Kapazitäten dieses Gewerbegebietes sind mittlerweile, soweit verfügbar, erschöpft. Insbesondere die stark expandierende Firma Brill & Adloff mit ca. 70 Beschäftigten benötigt sowohl zum Erhalt vorhandener als auch zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze am vorhandenen Standort Expansionsflächen. Die in Rede stehende Fläche bietet sich lagemäßig dafür an, da sie durch eine Brücke unmittelbar neben dem Betriebsgelände (öffentlich) erschlossen werden kann. Die Fläche soll aber auch weiteren, in Kirchveischede und der näheren Umgebung ansässigen Betrieben zur Expansion oder Umsiedlung dienen, da ansonsten geeig-

nete Flächen, auch aus der Sicht des Landschaftsschutzes, im Umfeld von Kirchveische / Bilstein nicht zur Verfügung stehen.

Der seit dem 26.04.1987 rechtskräftige Bebauungsplan Lennestadt Nr. 55 Kirchveischede „Auf der Straße“, der zur Deckung des Bedarfes von Kirchveischede vorgesehen war, ist mittlerweile weitestgehend von Firmen aus dem Umfeld belegt. Eine Erweiterung dieses Gebietes verbietet sich aus Immissionsgründen (Wohnbebauung, Wohnerweiterung in Kirchveischede) und Gründen des Landschaftsschutzes (Talaue).

Neben den großen zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet haben sich im Laufe der Jahrzehnte in den größeren Orten eigene gewerbliche Ansätze gebildet. Die Betriebe, die dort traditionell ansiedeln, haben sowohl bezüglich ihrer Eigentümer als auch ihrer Beschäftigtenstruktur häufig enge Bindungen an die unmittelbar Umgebung. Dieser Bezug, der in Kirchveischede besonders ausgeprägt ist (traditioneller Standort für Tabak und Kunststoffindustrie) soll gefördert, die bestehenden Betriebe durch die Schaffung von Expansionsmöglichkeiten im Ort gehalten werden - nicht zuletzt, das „gesunde“ Verhältnis von Wohnen und Arbeiten macht ein lebendiges Sozial- und Gesellschaftsleben in Dörfern aus, in denen die Landwirtschaft als Erwerbszweig eine immer geringere Rolle spielt.

Die Sicherung und Steuerung der Gewerbeflächenvergabe für den Bedarf der beiden Ortsteile Kirchveischede, Bilstein und Umgebung ist durch Grunderwerb durch die Stadt gewährleistet, sie werden nach Rechtskraft des Planes an die entsprechenden Betriebe weiter veräußert.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1 Herrichtung des Baugeländes

Die gewerblich nutzbare Fläche wird aufgrund der Hanglage des Gebietes an der Bergseite der Erschließungsstraße auf ein Niveau von ca. 334 m ü. NN abgegraben und an der Talseite auf die gleiche Höhe aufgeschüttet und höhenmäßig entsprechend festgesetzt. Dadurch entsteht an der Bergseite und an der Talseite eine Abtrags- bzw. Auftragsböschung von ca. 12 m Höhe. Die talseitige Böschung wird mit einer Berme, in die der Potterlohweg verlegt wird, ausgeführt. Die Höhenlage des Baugebietes ist so erfolgt, dass ein Massenausgleich stattfindet und größerer Transport von Bodenmassen vermieden wird. Die Herrichtung des gesamten Baufeldes schon vor Vergabe der Grundstücke ist sinnvoll und notwendig, da ansonsten erfahrungsgemäß ein Massenausgleich nicht zu gewährleisten ist.

4.2 Verkehrserschließung

Die Vorfelderschließung des Gebietes erfolgt von der B 55 über die vorhandene Veischedestraße und das Brückenbauwerk über die Veischede.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bereich des Baugebietes in einer Breite von 10,25 m festgesetzt (Fahrbahnbreite 5,5 m, talseitiger Gehweg 1,5 m und Mehrzweckstreifen 2,5 m bis Wendeanlage). Die Erschließungsstraße hat von der Veischedebrücke an gerechnet in den ersten ca. 100 m Steigungsverhältnisse von ca. 10 % und verläuft danach bis zum Ende nahezu eben weiter. Am Ende der Straße befindet sich ein LKW-tauglicher Wendekreis.

Zwischen Wendekreis und der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Wirtschaftsweg zur Verbesserung der Holzabfuhr in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Der z. Zt. entlang der Veischedeböschung verlaufende Potterlohweg (Wirtschaftsweg) wird aufgrund der Geländeauffüllung in einer Breite von 4 m in der Berme der Auftragsböschung festgesetzt. Der südliche Böschungsbereich des Rückhalte- und Löschwasserbeckens wird so ausgebildet, dass eine Wirtschaftswegeanbindung zum weiteren Verlauf des Potterlohweges erfolgen kann.

4.3 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird ein GE-Gebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus § 8 Baunutzungsverordnung, die Art der zulässigen Betriebe aus dem Abstandserlass. Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die grundsätzliche Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet sich durch den vordringlichen Bedarf an Flächen für das produzierende Gewerbe.

4.4 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung entsprechen § 17 der Baunutzungsverordnung. Aus Gründen der Einfügung in das Landschaftsbild wird eine maximale Zulässigkeit von zwei Geschossen (Büronutzungen o. Ä.) in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe (z. B. Hallen) auf NN – Basis festgesetzt, so dass sich an der Talseite der Erschließungsstraße durchschnittliche Gebäudehöhen von ca. 10 m, an der Bergseite von ca. 14 m über dem hergerichteten Gelände ergeben. Die an der Bergseite festgesetzte höhere max. Gebäudehöhe ist durch die Lage im Abgrabungsbereich begründet.

4.5 Durchgrünung des Baugebietes

<u>SPE 3, 4</u>
Die entstehenden Auftragsböschungen (SPE 3) sind gem. textlicher Festsetzung mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen. Die Abtragsböschungen (meist Felsen, SPE 4) werden der natürlichen Sukkzession überlassen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Stellplatzflächen mit jeweils einem Laubbaum (Spitzahorn, Traubeneiche) pro 20 Stellplätzen zu bepflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind 9 Straßenbäume (Spitzahorn, Linde, Feldahorn) zu pflanzen.

<u>SPE 1, 2 (Pflanzschemata siehe Anlage „Eingriffsregelung)</u>
Um das Gewerbegebiet sind Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (SPE 1, SPE 2) festgesetzt. Diese sind als extensive Grünflächen mit Gehölzgruppen (vor allem im Bereich der Bachläufe) bzw. Laubwald (hauptsächlich auf heutigen Fichtenflächen im Süden und auf den neu entstehenden Böschungen im Norden) vorgesehen.

<u>Grünland</u>
Das Grünland (SPE 1) entsteht aus bisherigem Fichtenwald, aus Brachland und zum geringen Teil aus derzeitigem Grünland. Auf der heutigen Brachflä-

che sollte durch Mulchen und Sukkzession das Arteninventar und das Samenreservoir genutzt werden, auf dem bisherigen Fichtenbestand ist eine krautreiche, standortgerechte Ansaat vorzusehen. Vorhandene Laubbäume, v. a. Eichen im Osten, sind zu erhalten. An steileren Standorten sind Pflanzungen von Einzelbäumen vorzusehen (Obstbäume,Traubeneiche, Eberesche, Vogelkirsche).

Laubwald
Laubwald entsteht auf den SPE-Flächen 1 und 2. Während im Norden eine Vernetzung mit dem zu erhaltendem Bestand an der Veischede gegeben ist, können die südlichen Flächen im Kontakt zum geplanten Grünland eine Waldrandfunktion wahrnehmen. Die Anpflanzungen sind daraufhin abzustimmen.

Pflanzgebots- und SPE- Flächen tragen der Eingrünung des Baugebietes Rechnung und gleichen einen Teil des Eingriffs aus. Auf die Festsetzung einer Eingrünung auf den Baugründstücken (mit Ausnahme der Straßenbäume und der Stellplätze) wird auf Grund der geringen Größe des Gebietes verzichtet. Durch die hier beschriebenen Maßnahmen ist eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft gewährleistet.

5. Immissionsschutz

In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich ein Sportplatz sowie ein Gewerbegebiet (Veischedestraße, Fa. Brill & Adloff) sowie ca. 200 m entfernt die stark befahrene B 55. Die in den 70er Jahren für den Änderungsbereich vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Wohngebietserweiterung scheidet schon aus Immissionsschutzgründen aus. Baugebiete, die von den Immissionen der geplanten gewerblichen Baufläche beeinträchtigt werden könnten, sind nirgendwo vorhanden.

6. Wasserwirtschaft, Altlasten

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Erschließung über die Veischedebrücke ist vorhanden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Bachlauf. Die gewerbliche Baufläche hält von diesem einen Abstand von ca. 10 m - in dieser Abstandsfläche ist ein Gebiet zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Ein Altlastenverdacht liegt aufgrund der ausschließlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes nicht vor. An der südlichen Baugebietsgrenze befindet sich allerdings (außerhalb des festgesetzten Baugebietes in der festgesetzten SPE-Fläche) eine Altablagerung in Form einer Verfüllung. Diese ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass Abgrabungen und die Verbringung aus diesem Bereich in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Olpe zu erfolgen haben.

7. Landschaftsschutz / Wald / Kompensationsmaßnahmen (s. auch Anl. „Eingriffsregelung“)

Landschaftsschutz
Die SPE-Fläche im Süden des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ebbegebirge. In diesem Bereich wurde im Jahre 2002 abgestimmt mit der Bauleitplanung Buchenseifen die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes neu festgesetzt.

Wald
Durch die Festesetzungen des Bebauungsplanes wird, vor allem im südöstlichen Bereich von SPE 1 durch Umwandlung in extensives Grünland in den Wald eingegriffen (ca. 0.8 ha). Die Fläche ist Bestandteil eines extensiven Grünlandstreifens um das Baugebiet zum bewaldeten Hang hin. Durch den Verzicht auf diese Festsetzung wäre das Eingrünungskonzept des Baugebietes und die Bewirtschaftung des Grünlandes (extensive Weide oder zweimal jährliche Mahd) nicht durchführbar – die zu bewirtschaftende Fläche wäre zu klein und zur Bewirtschaftung nicht zu verpachten. Eventuelle Festlegungen für den Waldausgleich (Waldumwandlung) sind in Abstimmung mit den Forstbehörden zu treffen.

Eingriff / Ausgleich
Der Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wird derzeit größtenteils als extensives Grünland und zu einem geringen Anteil als junger Fichtenwald genutzt. Unmittelbar angrenzend an das festgesetzte Gewerbegebiet (einschließlich der geplanten Böschungen sind im Süden und Osten fast ausschließlich Waldflächen in unterschiedlicher Qualität, im Norden (zum Veischedebach hin) mit Lärchen und Fichten durchsetzte Laubwaldstrukturen und eine kleine Sonderkultur sowie der Potterlohweg vorzufinden. Entlang des Nebenbaches im Westen ziehen sich verschiedene Laubgehölze hin.

Im Bebauungsplangebiet sind die flacheren Geländebereiche für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. In steileren Bereichen, vor allem im Süden und Osten, setzt die Topographie eine natürliche Grenze für die gewerbliche Nutzung. Diese Flächen sind als SPE-Flächen festgesetzt mit der Funktion „Sicherung des Waldabstandes“ und „Ausgleich“ für den Eingriff durch die gewerbliche Nutzung. Als Kompensationsmaßnahmen für die Entfernung des Nadelwaldes in sämtlichen SPE-Flächen sind vorgesehen:

- die Anlage von extensiv genutzten Wiesen,
- der Aufbau eines Waldrandes in einigen Bereichen,
- die Entfernung von Nadelbäumen im Bereich der Böschung des Veischedebaches und stattdessen der Aufbau einer standortgerechten Bachbegrünung mit Laubgehölzen,
- der Erhalt und die Ergänzung von rudimentär vorhandenem Laubholz bzw. Heckenstrukturen.

Auf Grund des andernorts nicht unerheblich abzudeckenden Bedarfes an gewerblicher Baufläche im Umfeld Kirchveischede / Bilstein ist der Eingriff in die Landschaft nicht zu vermeiden. Dies gilt sowohl für den neuen Siedlungsansatz als auch für die Größenordnung des Eingriffs. Eine Minimierung des Eingriffs entsteht durch den Erhalt des Bewuchses an der Veischedeböschung und am Nebenbach.

Der Eingriff in die Landschaft gemäß § 1 a BauGB kann innerhalb der Pflanzgebots- und im Umfeld auf den SPE-Flächen durch ökologische Aufwertung z. T. ausgeglichen werden. Der weitere Ausgleich erfolgt extern auf der Basis von öffentlich rechtlichen Verträgen bzw. bei Grundeigentum der Stadt durch Ratsbeschluß in der Gemarkung Kirchveischede auf folgenden Grundstücken:
Flur 23, Nr. 20, 29(teilweise) durch Umwandlung in Laubwald,
Flur 23, Nr. 29 (teilweise) durch Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald,
Flur 23, Nr. 2, 3 (teilweise) durch Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald,
Flur 3, Nr. 7 (teilweise) durch Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald,
Flur 19, Nr. 82 durch ökologische Aufwertung einer extensiven Weide.

Der Eingriff wird mit einem geringen Überschuß ausgeglichen (siehe Anlage).

8. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Netze.
Die Wasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch Anschluss an die Ringleitung der Kreiswasserwerke Olpe. Diese verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Soweit die Kreiswasserleitung innerhalb des Plangebietes verläuft, ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Dauerstau im Rückhaltebecken mit Entnahmeeinrichtung in Verbindung mit der Wasserversorgung gewährleistet.

9. Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch den Anschluss an die städtische Mischkanalisation (Hauptsammler im Veischedetal) mit Einleitung in die Ruhrverbandskläranlage Bilstein.

Unverschmutztes Niederschlagswasser auf den gewerblichen Bauflächen wird nach Rückhaltung (Rückhaltebecken, festgesetzte Entsorgungsfläche) südwestlich der Veischedebrücke in die Veischede abgeleitet. Die Ausführung der Rückhaltebeckens als Erdbecken mit begrünten Dämmen trägt der stark landschaftlich geprägten Umgebung Rechnung. Die Unterhaltungsflächen auf der Dammkrone bilden gleichzeitig die Verbindung zwischen dem verlegten Potterlohweg und dessen weiteren Verlauf in Richtung Kirchveischede.

Das Einsammeln und Abfahren der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Lennestadt, die Deponierung durch den Kreis Olpe.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Bereich des Gewerbegebietes wurden von der Stadt erworben, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Auswirkungen der Planung, Umweltbericht

Negative Auswirkungen der Planung sind außer dem Punkt „Landschaft“ (siehe oben) nirgendwo ersichtlich, Immissionsprobleme durch die gewerbliche Nutzung bestehen auf Grund des Umfeldes (Gewerbe, Sportplatz) und den Festsetzungen gem. Abstandsliste nicht. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsnutzung der umgebenden Landschaft ist nicht festzustellen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	2,38 ha
Verkehrsflächen	0,46 ha
Ver-/ Entsorgungsflächen	0,20 ha
SPE-Flächen	4,20 ha

Plangebietsfläche 7,24 ha

Aufgestellt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB) vom 23.11.1999.

Lennestadt, den 02.06.2006

Der Bürgermeister
Heimes

Der Bebauungsplan hat gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2006 bis 21.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 02.06.2006

Der Bürgermeister
Heimes

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (§ 10 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung zum Bebauungsplan am 10.05.2006 beschlossen.

Lennestadt, den 02.06.2006

Der Bürgermeister
Heimes

Der Bebauungsplan hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 12 BauGB) am Rechtkraft erlangt. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 8 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Heimes