

STADT LENNESTADT
Der Bürgermeister
Bereich Planung, ÖPNV
Az.: 61 33 00/ Nr. 104

20.5.05

B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 Lennestadt "Gewerbegebiet Neukamp"

Vorhabenträger:

Fa. Dolle GmbH
Neukamp 5
57368 Lennestadt

Stadt Lennestadt

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lennestadt Nr. 104 "Gewerbegebiet Neukamp"

Rechtsgrundlage:

§§ 12, 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (Bundesgesetzblatt I S. 1.950), in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung.

1. Allgemeines

Die Fa. Dolle GmbH, Neukamp 5, 57368 Lennestadt-Grevenbrück, ist seit Jahrzehnten in dem vorhandenen Gewerbegebiet Neukamp an der B 236 ansässig. Das Tätigkeitsfeld dieses mittelständischen Unternehmens beruht auf der Reparatur und Wartung von PKW, LKW und Bussen.

Für die Fa. Dolle ergibt sich aufgrund der gesteigerten Nachfrage nach ihren Diensten die Notwendigkeit, ihre derzeitige Betriebsfläche am Standort Neukamp zu erweitern.

Diese Erweiterung resultiert aus den unterschiedlichen Ansprüchen der Vertragspartner der Fa. Dolle an Stellplatzfläche, Werkstattfläche und Lagerfläche.

Die Bereitstellung ausreichender Betriebs- und Stellplatzflächen hat für die Firma existentielle Bedeutung, um den Standort und damit Arbeitsplätze nicht zu gefährden. Vertragspartner der Fa. Dolle GmbH sind im wesentlichen:

BOSCH- Service

Elektrik und Elektronik, DEKRA- und TÜV- Abnahmen, DEKRA- und TÜV- Instandsetzung, Instandsetzung und Neueinbauten von kompletten Brems- und Hydraulikanlagen, NEOPLAN-Bus-Service und Verkauf, Tachoabnahme und Tachoinstandsetzung sowie Einspritzpumpensysteme für Benzin und Diesel.

DOLLE- Fahrzeugtechnik

Scania-LKW und Scania-Bus-Service, Instandsetzung und Verkauf, sowie Fertigung und Instandsetzung von LKW-Aufliegern bis 30 Tonnen

DEKRA

TÜV-Abnahmen

Der Standort der Firma hat sich im Bereich verschiedener regionaler Hauptverbindungsstraßen wie B 236, B 55, L 715, L 737 und dem Repetal in der Vergangenheit als optimal herausgestellt. Die Auftragslage für die Reparatur und Wartung von Bussen und Lkw's ist durch erhöhte Anforderungen in den letzten Jahren angestiegen. Einhergehend für diesen Gewerbebereich ist jedoch ein hoher Platzbedarf für Werkstatt- und Stellflächen. Was wiederum aus gesetzlichen, berufsgenossenschaftlichen und auch Forderungen der Vertragspartner dieser Firma resultiert. Diese Tatsache wird sich in naher Zukunft verstärkt fortsetzen, da die Vertragspartner der Fa. Dolle GmbH, wie die Firmen Bosch, Scania und Neoplan, in zunehmendem Maße die vorhandenen Stellplätze einfordern werden. So besteht der Vertragspartner Neoplan auf ein Verhältnis von bebauter Werkstattfläche zu unbebauter Stellfläche von 1 : 4. Der momentane Ist-Zustand bei der Fa. Dolle stellt ein Verhältnis von 1 : 3,6 bei einer bebauten Fläche von 2.600 qm zu einer unbebauten Fläche von 9.400 qm dar. An diesem Tatbestand wird deutlich, daß dieses für einen zukünftigen Fortbestand der Zusammenarbeit mit diesem einen Vertragspartner mit den nicht unwesentlichen Vertragskriterien nur mit sehr viel Wohlwollen und Entgegenkommen erfüllt wird. Eine Erweiterung der Werk-

stattfläche wäre bei den derzeitigen Verhältnissen unmöglich, da entsprechende Stellflächen im Verhältnis 1 : 4 ebenfalls geschaffen werden müssten. Die vorhandenen Stellflächen und Fahrflächen sind auf Grund der von dem Landesbetrieb Straßenbau genehmigten Zufahrten schon sehr eingeschränkt nutzbar. Zudem kommt noch der entsprechende Mindestabstand zur B 236, wonach eine Ausweitung der Gebäude an die Bundesstraße nicht in Frage kommt.

2. Alternativen und deren Bewertung

Eine Expandierung des mittelständischen Unternehmens mit ca. 40 Mitarbeitern ist nur möglich, wenn die vorhandene Gewerbefläche vergrößert werden kann. Eine Vergrößerung der Gewerbefläche an diesem Standort ist jedoch nur in Richtung des vorhandenen Obergrabens möglich. Auf der nordöstlichen Seite befindet sich die B 236 und an der südlichen Seite grenzt die Fa. Kebben, Bauunternehmen, an. Es gibt keine sinnvolle Alternative zur Bebauung und Nutzung der Fläche in Richtung Obergraben, die eine sichere wirtschaftliche Zukunft der Fa. Dolle GmbH garantieren würde.

- Eine Ausdehnung der Betriebsfläche auf das Gebiet der Firma Kebben ist nicht möglich, da diese Firma diese Flächen selbst benötigt und eine Änderung in absehbarer Zeit ausgeschlossen werden kann. Ein Zukauf dieser Flächen kann daher ausgeschlossen werden.
- Es gibt auf dem bestehenden Gelände der Fa. Dolle GmbH keine sinnvolle Fläche um Lager-, Werkstatt- und Büroflächen zu ergänzen. Es ist wirtschaftlich und betriebsbedingt unsinnig, bestehende Reparaturflächen in Lager- und Büroflächen umzuwandeln.
- Eine Bebauung Richtung B 236 widerspricht den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau (Mindestabstand).
- Eine Bebauung der dreiseitig bebauten Höfe ist ausgeschlossen, da so die sinnvoll geschaffenen Durchfahrten für Lastzüge und Busse blockiert würden. Diese Durchfahrten sind ein Erfordernis bei funktionierenden Servicebetrieben der KFZ- Branche. Betriebsabläufe zwingen zu dieser Tatsache.
- Eine Bebauung der Fläche talabwärts ist aus innerbetrieblicher, also logistischer und somit auch wirtschaftlicher Sicht, nicht vertretbar, da die Entfernungen zum Verwaltungs- und Ersatzteilbereich zu weit würden. Diese Flächen werden jedoch auch unbedingt vollständig für die nachzuweisenden Stellflächen benötigt (Verhältnis 1 : 4).
- Um einen sicheren Fortbestand der Fa. Dolle GmbH zu gewährleisten und somit die Arbeitsplätze zu sichern, sind Investitionen in naher Zukunft unabdingbar.

Im Zuge der von der EG geschaffenen GVO (Gruppenfreistellungsverordnung) sind die Hersteller von Fahrzeugen gezwungen, immer höhere Ansprüche an ihre Vertragspartner (Fa. Dolle) hinsichtlich technischer und räumlicher Anforderungen zu stellen. Aus dieser Tatsache heraus, werden sich immer größere Service-Center herauskristallisieren, da ansonsten die hohen technischen Anforderungen der Fahrzeughersteller nicht mehr zu realisieren sind.

Es ist also unabwendbar, der Fa. Dolle GmbH Bebauungsflächen für eine optimistische Zukunft zu sichern. Ansonsten wird man sich in naher Zukunft den geforderten Ansprüchen der Vertragspartner nicht mehr stellen können. Dies würde zur Aufgabe des Betriebes und unweigerlich ein Verlust an Arbeitsplätzen nach sich ziehen.

Neben diesem unbedingten Platzbedarf der Fa. Dolle GmbH ist in gleichem Maße der Platzbedarf der DEKRA Lennestadt mit seinen 15 Mitarbeitern hervorzuheben. Auch hier ist eine für beide Seiten erfolgreiche Zusammenarbeit der zukünftige Platzbedarf der DEKRA von großer Wichtigkeit.

Eine Umsiedlung der Fa. Dolle GmbH an eine andere Stelle ist aus den nachfolgenden Gründen unmöglich:

- Ein vergleichbarer Standort in akzeptabler Umgebung ist nicht zu finden. Der Standort Neukamp ist von seiner Verkehrsumgebung wie B 236 und B 55 unvergleichbar und es gibt keinerlei Einwände oder Beschwerden durch Anlieger bei regelmäßig auftretender Nachtarbeit und den damit verbundenen Motoren- und Maschinengeräuschen. Eine Verlagerung würde unweigerlich zu wirtschaftlichen Nachteilen aufgrund der verschlechterten Verkehrslage führen. Der Firma Dolle GmbH wurden von der Stadt Lennestadt als Alternativstandorte zu ihrer geplanten Erweiterung folgende Flächenangebote unterbreitet, die wie folgt auch sorgfältig auf ihre Tauglichkeit überprüft wurden.

Gewerbegebiet Theten:

Für die Nutzung als Bus- bzw. LKW-Service- Betrieb ist diese Fläche untauglich, da die Verkehrserschließung unzulänglich ist, die Fläche selbst mit sehr hohen Restriktionen bezüglich der zulässigen Immissionen belegt ist (Nachtarbeit !), die Zufahrt durch ein Wohngebiet führt und die Flächen insgesamt zu klein geschnitten sind.

Gewerbegebiet Sachtleben II:

Die Fläche ist zu weit vom Kundenbereich der Fa. Dolle GmbH entfernt. Der überwiegende Kundenstamm befindet sich im Märkischen Kreis, Attendorn sowie Finnentrop.

Bahnbetriebsgelände Lennestadt:

Der Flächenzuschnitt ist zu klein. Die Entfernung zum eigentlichen Kundenstamm ist zu groß.

Gewerbegebiet Kruse:

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen sind zu klein.

Es ist festzustellen, daß eine Aussiedelung der Fa. Dolle GmbH auf eine von der Stadt Lennestadt vorgeschlagene Ersatzfläche zu einem erheblichen, unzumutbaren Standortnachteil führen würde.

- Zu Bedenken ist im weiteren auch die Tatsache, dass die fachlich hochqualifizierten Mitarbeiter eine weiträumigere Betriebsverlagerung, an der die Stadt auch aus Gründen der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft kein Interesse haben kann, nicht akzeptieren würden. Dies wird ebenfalls zu Nachteilen führen, denn qualifizierte Mitarbeiter sind ein hohes Kapital eines jeden technischen Dienstleisters. Diese Kompetenz kann man nicht fahrlässig aufs Spiel setzen.

- Des Weiteren wäre eine Umsiedlung aus finanzieller Sicht bei der heutigen Gesamtdutschen Wirtschaftslage einem schleichenden betrieblichen Selbstmord gleichzusetzen. Man würde auf Jahrzehnte alle finanziellen Reserven ausschöpfen und wäre nicht mehr in der Lage, auf neue technische Ausrüstung und die immer höher werdenden Anforderungen der Vertragspartner (Bosch, Scania und Neoplan) sowie der Kundschaft zu reagieren. Auch die Flexibilität zur Reaktion auf sich plötzlich wandelnden gesetzlichen Vorgaben ginge durch eine entsprechende Kapitalbindung verloren. Durch die spezielle Ausrichtung dieses Gewerbezweiges ist eine Vermarktung der bestehenden Betriebsanlagen derzeit unmöglich. Ein adäquater Verkaufspreis für die vorhandenen Betriebsgebäude und -flächen wäre auf Grund des momentanen Immobilienmarktes nicht zu realisieren.

Alle vorgenannten Gründe lassen eine Betriebserweiterung nur auf den an das vorhandene Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen in Richtung Obergraben zu. Eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort ist aufgrund des am vorhandenen Standort gebundenen Kapitals, sowie aus Wettbewerbsgründen betriebswirtschaftlich nicht darstellbar.

Darüber hinaus gibt es im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und in den bestehenden und in Planung befindlichen gewerblichen Baugebieten der Stadt Lennestadt keine alternativen Flächen für einen Betriebsstandort der Fa. Dolle.

Die Lösung des Problems der Betriebserweiterung ist damit entscheidend für die wirtschaftliche Existenz und künftige Entwicklung des Betriebes und damit zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze, der Erhaltung von bis zu 8 Ausbildungsplätzen sowie zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in der Stadt Lennestadt.

Das solide Gewerbesteueraufkommen eines Unternehmens wie der Fa. Dolle GmbH ist aus heutiger Sicht bei den Entscheidungen einer Kommune nicht zu vernachlässigen.

All die vorgenannten Gründe sind nicht zu übersehende Aspekte des Allgemeinwohls, die eine Entscheidung zugunsten der Entwicklung und Festigung des Standortes der Fa. Dolle GmbH positiv beeinflussen sollten.

3. Lage der geplanten Betriebserweiterung

Für die zukünftige Betriebserweiterung wird eine nutzbare Fläche von ca. 3.000 qm benötigt, um die betrieblichen Mindestanforderungen erfüllen zu können.

Die topographische Anbindung an die vorhandenen Betriebshallen und damit auch an die vorhandenen Betriebsabläufe ist ein wichtiger Qualitätsaspekt. Eine Terrassierung des Betriebsgeländes wird hinsichtlich der Befahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen und aus den vorgenannten Gründen unmöglich. Ferner muß die Fläche für die angestrebte Nutzung zur Verfügung stehen oder zur Verfügung gestellt werden können, damit die dringend erforderliche Betriebserweiterung kurzfristig realisiert werden kann. Eine Störung des Betriebsablaufes muß auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte hinsichtlich der Topographie, Erschließbarkeit, betrieblicher Abläufe, Flächenverfügbarkeit, Eingriff in Natur und Landschaft und betriebswirtschaftlicher Gründe bleibt nur die niveaugleiche Anbindung einer Erweiterungsfläche südwestlich an das vorhandene Betriebsgelände übrig. Hierzu wird die Fa. Dolle GmbH eine Teilfläche des Flurstücks 742 von den Lenne-Listerkraftwerken erwerben. Eine Zustimmung zum Ankauf durch die Fa. Dolle liegt vor. Die betroffene Fläche wird nicht genutzt und liegt z. Zeit brach.

Die Höhe über N.N. beträgt für das vorhandene Betriebsgelände ca. 254 m ü.N.N.. Die Erweiterungsfläche liegt ca. 6 m tiefer. Eine Anschüttung des Geländes und der Bau einer

Betriebshalle können ohne Störung des laufenden Betriebes erstellt und an das vorhandene Betriebssystem angeschlossen werden.

Unter Abwägung aller Bedingungen ist eine Betriebserweiterung nur in der geplanten Form sinnvoll und in Bezug auf das Allgemeinwohl vertretbar.

4. Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt ist die geplante Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich. Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lenne reicht bis zu dem vorhandenen Obergraben. Eine Beeinträchtigung durch die Betriebserweiterung ist nicht gegeben.

Die nutzbare Fläche für die geplante Betriebserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3.000 qm und die aus der Anschüttung resultierende Böschungsfäche umfasst eine Größe von ca. 1.850 qm. Daraus ergibt sich eine in Anspruch zu nehmende Fläche von 4.850 qm.

5. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Für eine uneingeschränkte Nutzung der Erweiterungsfläche ist eine Bodenanschüttung auf Höhe der jetzigen Betriebsfläche notwendig.

Eine Betriebserweiterung erfolgt analog der vorhandenen Bebauung. Die Nutzung der nicht bebauten Flächen erfolgt ebenfalls analog der vorhandenen Stell- und Lagerflächen. Eine Grundflächenzahl bezogen auf die geplante Bebauung einschließlich der befestigten Flächen liegt unter 0,8. Eine maximale Bauhöhe von 262,00 m ü.N.N., dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8,00 m, wird nicht überschritten.

6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsfläche erfolgt über die vorhandene Betriebsfläche und somit über die beiden vorhandenen Zu- und Abfahrten von der B 236 aus.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen. Das Niederschlagswasser wird nach entsprechender Vorklärung durch Ölabscheider entsprechend der vorhandenen Situation beseitigt.

Das Einsammeln und Abfahren der festen Abfallstoffe erfolgt, wie bisher für den vorhandenen Betrieb, durch die Stadt Lennestadt und die Deponierung durch den Kreis Olpe. Altöle werden durch Spezialfirmen entsorgt, bzw. recycelt.

7. Immissionen

Die bestehenden Betriebe erzeugen vor Allem durch den LKW- und Busverkehr auf dem Betriebsgrundstück, der in Einzelfällen auch zur Nachtzeit stattfindet, beachtliche Lärmemissionen. Aufgrund der Lage des Betriebes zu relevanten Immissionspunkten (Wohnhäusern) haben diese in der Vergangenheit allerdings zu keinen Störungen geführt. Die Erweiterung des Betriebes durch die Planung ist unter Immissionsschutzgesichtspunkten betrachtet, nur marginal. Insoweit ist eine Begutachtung der Immissionssituation nicht erforderlich. Da die Art des Betriebes entsprechend dem Bestand im VEP festgesetzt ist, sind besondere Lärmschutzfestsetzungen nicht erforderlich.

8. Altlasten

Der bereits gewerblich genutzte Bereich des VEP ist seit 1956 bis 1969 auf Bundesstraßenniveau aufgeschüttet, bebaut bzw. großflächig versiegelt. Der Erweiterungsbereich zwischen Obergraben und bereits genutztem Bereich wurde etwa 1963 auf Obergrabenniveau aufgeschüttet und soll jetzt weiter auf das Niveau des Betriebsgeländes aufgefüllt und gewerblich genutzt werden. Für schädliche Auswirkungen der Aufschüttungen liegen nach Aussage des Umweltamtes des Kreises keine Anhaltspunkte vor. Um evtl. Bodenbelastungen in den vorhandenen Aufschüttungen zu begegnen und deren ordnungsgemäße Verbringung bzw. Entsorgung sicherzustellen wird in den VEP folgender Hinweis aufgenommen und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt:

Im bereits auf Bundesstraßenniveau aufgeschütteten und gewerblich genutzten Bereich ist im Zuge von Baumaßnahmen der Bodenaushub bei Auffälligkeiten gutachtlich zu begleiten und nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Olpe zu verbringen. Vor weiterer Aufschüttung des Bereiches zwischen der bereits gewerblich genutzten Fläche und dem Obergraben ist die dort bestehende Aufschüttung gutachtlich zu begleiten und evtl. vorgefundener belasteter Boden in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Olpe zu verbringen bzw. zu entsorgen.

Aufgrund der festgesetzten gewerblichen Nutzung und der weitgehenden Versiegelung des Geländes ist damit dem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen.

9. Denkmalschutz

Im Erweiterungsgebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude vorhanden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird hiermit auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung für bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

10. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Gewässer befindet sich nicht innerhalb der Erweiterungsfläche. Der vorhandene Obergraben des talabwärts gelegenen Wasserkraftwerkes ist von der Erweiterung nicht betroffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz muss die vorgesehene Bodenanschüttung einen Abstand zur Oberkante des Obergrabens von 5 m einhalten.

11. Landschaftsschutz / Eingriff in Natur und Landschaft

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Wald ist nicht betroffen.

Allerdings unterliegt die Erweiterungsfläche auf Grund des dort vorhandenen Biotops den Kriterien des § 30 BNatSchG und § 62 LG NW. Die Erweiterungsfläche gehört zum Vorland der Lenne. Ein ca. 25 m breiter und ca. 110 m langer Flachuferbereich zwischen dem Obergraben und der vorhandenen Böschung des derzeitigen Betriebsgeländes ist von der Erweiterung betroffen. Dieser Flachuferbereich ist ein durch den Obergraben geprägtes, nicht bewirtschaftetes Röhricht. Der Boden war, soweit der Obergraben mit Wasser gefüllt war, sumpfig bis naß und durch einen Sumpfhumusboden gekennzeichnet. Das Röhricht ist reich strukturiert durch Weidengebüsche und Pflanzen der Wasserkressengesellschaft sowie der Seggenriede. Die vorherrschenden Pflanzengesellschaften sind den Kriterien des § 30 BNatSchG und § 62 LG NW zuzuordnen. Derartige Biotope sind im Kreis Olpe sehr selten anzutreffen. Aufgrund der Größe von etwa 3.000 qm und der vorhandenen Struktur ist diese Fläche als Brutgebiet für Blässhuhn, Teichhuhn und entsprechenden Amphibien nicht ohne weiteres zu ersetzen. Aufgrund der notwendigen Anschüttung für die Betriebserweiterung, führt dies zu einer Zerstörung und zum Verlust einer Teilfläche des gesamten Bereiches. Dies stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und § 7 LG NW dar. Allerdings wird das gesamte Biotop derzeit schon in erheblichem Maße bedroht. Denn seit ca. 1 1/2 Jahren wird der Obergraben nicht mehr betrieben, d.h. der Obergraben führt aufgrund von Undichtigkeiten auf der gesamten Dammlänge kein Wasser mehr. Die Lenne-Listerkraftwerke haben den Betrieb des Wasserkraftwerkes aus diesem Grund eingestellt und es ist derzeit nicht absehbar, daß der Obergraben in naher Zukunft überhaupt wieder Wasser führen wird. Die Probleme durch die Undichtigkeiten des Dammes sind größer als erwartet. Dieses bewirkt auch nachhaltige Veränderungen des ursprünglichen Biotops. Durch das Fehlen des Wassereinstaus wird sich die Vegetation in erheblichem Maße verändern und damit auch die Voraussetzungen für ein Brutgebiet entsprechender Tierarten des röhrichtbezogenen Spektrums. Die betroffenen Tierarten werden sich dann an anderen, ihnen zusagenden Biotopen, niederlassen. Die Veränderung der Vegetation wird durch die Zunahme von Brennnesselbeständen auf den nitrophilen Flächen schon sichtbar.

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wird daher der Ersatz und Ausgleich dieses Gebietes durch die Schaffung eines gleichartigen Biotoptyps an anderer Stelle vorgeschlagen. Der Standort dieser vorgesehenen Maßnahme liegt etwa 1.200 m talabwärts auf der anderen Seite der Lenne auf dem Gebiet der Gemeinde Finnentrop. Ein Fichtenwald auf einer potentiellen Feuchtwiesenfläche soll gerodet und durch den die Fläche fließenden Siepen weiter vernäßt werden, um durch die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehene Maßnahmen ein adäquates Biotop zu schaffen.

Aufgrund des Bedarfs und der Existenzsicherung der Firma, der Sicherung und des Ausbaus der Arbeitsplätze sowie der Möglichkeit der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 LG NW ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Betriebserweiterung aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Aufgrund der Lage der externen Ausgleichsfläche außerhalb des Stadtgebietes, allerdings in funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriff, ist zur rechtlichen Sicherung der Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung der Aus-

gleichsmaßnahme der Erwerb bzw. die grundbuchliche entsprechende Belastung des Grundstücks durch bzw. zugunsten des Kreises Olpe (Untere Landschaftsbehörde) erforderlich. Die Maßnahme und die laufende Unterhaltung wird durch den Kreis Olpe durchgeführt. Die Gesamtkosten (Grunderwerb / grundbuchliche Belastung, Herrichtung, Unterhaltung) werden auf der Grundlage des Durchführungsvertrages zum VEP vom Vorhabenträger getragen.

12. Auswirkungen, Umweltbericht

Negative Auswirkungen der Planung über die bezüglich des Eingriffs in das Biotop unter Punkt 10. „Landschaftsschutz“ beschriebenen hinaus und negative Einwirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

13. Erforderlichkeit der Planung aus Gründen des Allgemeinwohls

Eine Existenzsicherung und Expandierung des mittelständischen Unternehmens Dolle GmbH mit ca. 40 Mitarbeitern ist nur möglich, wenn die vorhandene Gewerbefläche vergrößert werden kann. Eine Vergrößerung der Gewerbefläche an dem vorhandenen Standort ist jedoch nur in Richtung des vorhandenen Obergrabens möglich.

Alle Möglichkeiten, innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes eine Erweiterung durchzuführen scheitern an den Forderungen des Landesbetriebes Straßenbau hinsichtlich der erforderlichen Zufahrten und den daraus resultierenden Fahr- und Abstellflächen für LKW und Busse. Ebenso stellt der Betriebsablauf des gesamten Unternehmens eine entscheidende Rolle über die Verfügbarkeit nicht bebauter Flächen dar. Hier gibt es keine Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden können. Zudem kommt noch der entsprechende Mindestabstand zur B 236, wonach eine Ausweitung der Gebäude an die Bundesstraße nicht in Frage kommt.

Eine Erweiterung auf das benachbarte Grundstück der Fa. Kebben ist nicht möglich (Eigenbedarf), genauso wenig eine Umsiedlung in andere Gewerbegebiete im Stadtgebiet (siehe Pkt. 2. Alternativen und deren Bewertung).

Ein vergleichbarer Standort in akzeptabler Umgebung ist demnach nicht zu finden. Der Standort Neukamp ist von seiner Verkehrsumgebung wie B 236 und B 55 in Kombination mit den geringen Restriktionen bezüglich des Immissionsschutzes unvergleichbar. Die Lösung des Problems der Betriebserweiterung ist damit entscheidend für die wirtschaftliche Existenz und künftige Entwicklung des Betriebes und damit zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze, der Erhaltung von bis zu 8 Ausbildungsplätzen sowie zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in der Stadt Lennestadt (siehe Pkt.2).

Auch aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt ist eine Betriebsverlagerung in Flächen außerhalb des Stadtgebietes nicht akzeptabel.

All die vorgenannten Gründe sind nicht zu übersehende Aspekte des Allgemeinwohls, die eine Entscheidung zugunsten der Entwicklung und Festigung des Standortes der Fa. Dolle GmbH positiv beeinflussen.

Für die zukünftige Betriebserweiterung wird eine nutzbare Fläche von ca. 3.000 qm benötigt, um die betrieblichen Mindestanforderungen erfüllen zu können.

Die topographische Anbindung der Erweiterung an die vorhandenen Betriebshallen und damit auch an die vorhandenen Betriebsabläufe ist ein wichtiger Qualitätsaspekt (siehe Pkt. 3. Lage der geplanten Betriebserweiterung).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt ist die Erweiterungsfläche als Fläche für Gewerbe dargestellt. Eine Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich. Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für das Erweiterungsgebiet ist kein Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet festgesetzt. Jedoch unterliegt die Erweiterungsfläche auf Grund seines vorhandenen Biotops den Kriterien des § 30 BNatSchG und § 62 LG NW. Aufgrund der notwendigen Anschüttung für die Betriebserweiterung, führt dies zu einer Zerstörung und zum Verlust einer Teilfläche des gesamten Bereichs. Dies stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und § 7 LG NW dar. Allerdings wird das gesamte Biotop derzeit schon in erheblichem Maße bedroht. Seit ca. 1 1/2 Jahren wird der Obergraben nicht mehr betrieben, d.h. der Obergraben führt aufgrund von Undichtigkeiten auf der gesamten Dammlänge kein Wasser mehr. Es ist derzeit nicht absehbar, daß der Obergraben in naher Zukunft überhaupt wieder Wasser führen wird. Dies bewirkt jedoch nachhaltige Veränderungen des ursprünglichen Biotops. Durch das Fehlen des Wassereinstaus wird sich die Vegetation in erheblichem Maße verändern und damit auch die Voraussetzungen für ein Brutgebiet entsprechender Tierarten des röhrichtbezogenen Spektrums. Die betroffenen Tierarten werden sich dann an anderen ihnen zusagenden Biotopen niederlassen. Die Veränderung der Vegetation wird durch die Zunahme von Brennesselbeständen auf den nitrophilen Flächen schon sichtbar.

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wird daher der Ersatz und Ausgleich dieses Gebietes durch die Schaffung eines gleichartigen Biotoptyps an anderer Stelle vorgeschlagen. Der Standort dieser vorgesehenen Maßnahme liegt etwa 1.200 m talabwärts auf der anderen Seite der Lenne auf dem Gebiet der Gemeinde Finnentrop. Ein Fichtenwald auf einer potentiellen Feuchtwiesenfläche soll gerodet und durch den die Fläche fließenden Siepen weiter vernäßt werden, um durch die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehene Maßnahmen ein adäquates Biotop zu schaffen.

Aufgrund des Bedarfes und der Existenzsicherung der Firma, der Sicherung und des Ausbaus der Arbeitsplätze sowie der Möglichkeit der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 LG NW ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Betriebserweiterung aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Entsprechende Regelungen zur rechtlichen Sicherung, Durchführung und Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen siehe Pkt. 10. Landschaftsschutz, letzter Absatz.

14. Realisierung und Kosten

Die Planung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Kosten der Firma Dolle GmbH, Neukamp 5, 57368 Lennestadt.

Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten der Herstellung und Ersatz der Eingriffsfolgen sowie die Fristen für die Durchführung werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Anlage: landschaftspflegerischer Begleitplan

Anlage Pflanzliste:

**P 1 Einzelbaumpflanzung der nachfolgenden Artenliste
in einer Rasenfläche**

Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Stieleiche – Quercus robur

Pflanzabstand 12 m, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm,
mind. 3 x verpflanzt

**P 2 Gehölzpflanzung der nachfolgenden Artenliste
gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation**

Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Esche – Fraxinus excelsior

Stieleiche – Quercus robur

Vogelkirsche – Prunus avium

Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher und Bäume 2. Ordnung (kleinkronig)

Eberesche – Sorbus aucuparia

Gem. Heckenkirsche – Lonicera xylosteum

Hainbuche – Carpinus betulus

Haselnuß – Corylus avellana

Hundsrose – Rosa canina

Roter Hartriegel – Cornus sanguinea

Schlehe – Prunus spinosa

Weißdorn – Crataegus monogyna

Pflanzabstand 1,50 m; mind. 3-jährig, verplanter Sämling;
mind. 80 cm hoch

P 3 Rasenfläche

Verfahrensvermerke

Durchführungsbeschluss (gem. §§ 2 Abs. 1, 12 BauGB)

Durchführungsbeschluss gefasst am
Hauptsatzung:

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 15 der

- Westfalenpost am

- Westfälische Rundschau am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

Beteiligung der Bürger (gem. §§ 3 Abs. 1, 12 BauGB)

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung vom _____ gemäß § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost _____ am _____

- Westfälische Rundschau _____ am _____

Beschluss über Anregungen am _____

Lennestadt, den _____

Der Bürgermeister

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
(gem. §§ 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 1, 12 BauGB)**

mit Schreiben vom _____ und einer Fristsetzung bis zum _____

Beschluss über Anregungen am _____

Lennestadt, den _____

Der Bürgermeister

Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. §§ 3 Abs. 2, 12 BauGB)

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) _____ am _____

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost _____ am _____

- Westfälische Rundschau _____ am _____

Öffentliche Auslegung vom _____ bis _____ (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluss vom _____

Lennestadt, den _____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss (gem. §§ 10, 12 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am _____ gem. §§ 10, 12 BauGB beschlossen.

Des weiteren wurde über die nach §§ 9 (8), 12 BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. §§ 10 Abs. 3, 12 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 15 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am

- Westfälische Rundschau am

Tag des Inkrafttretens nach §§ 10 (3), 12 BauGB am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister