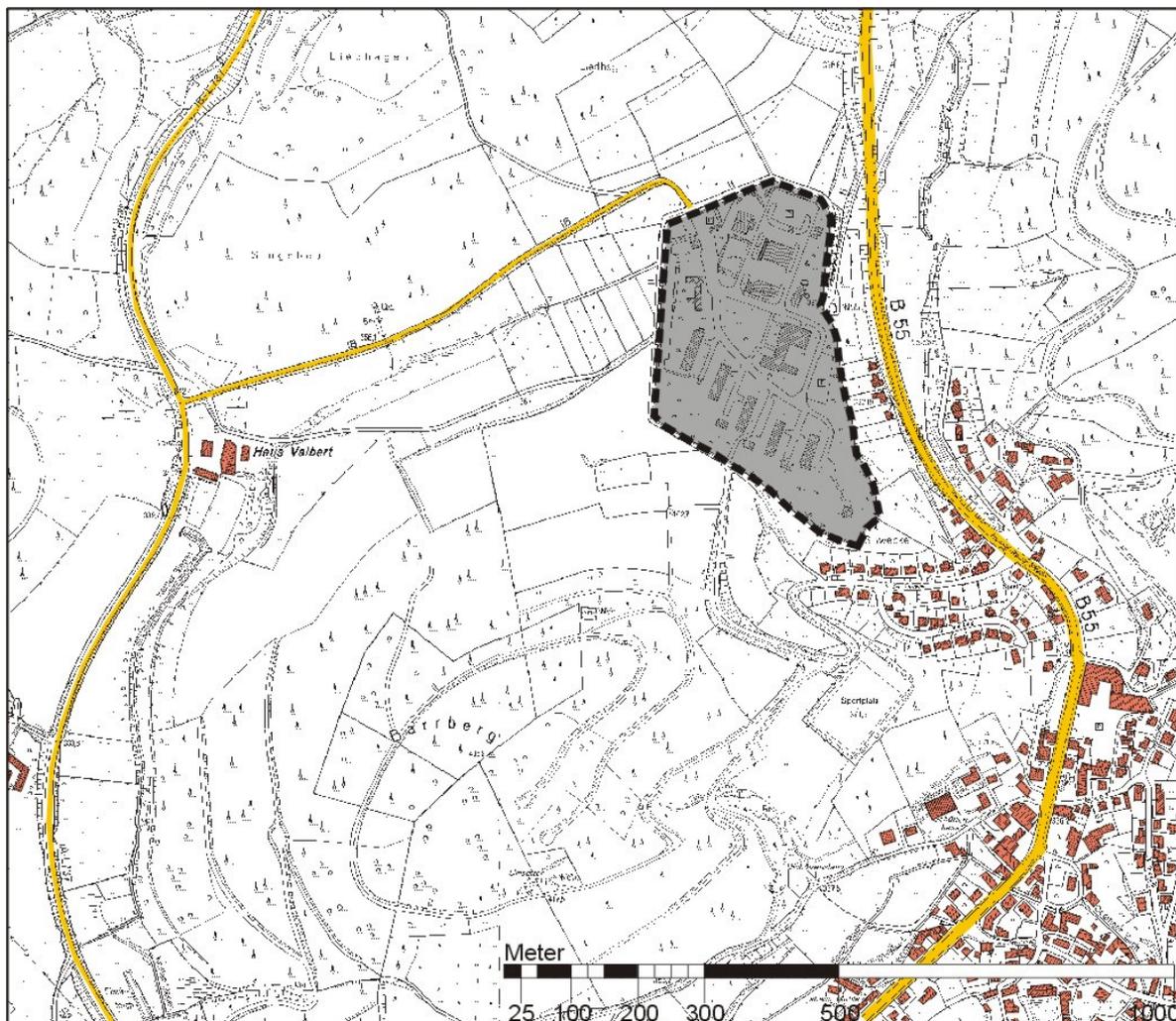




Stadt Lennestadt Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen“

05.03.2010



57368 Lennestadt, Mittwoch, 23. Februar 2005

Inhalt:

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- Rechtsgrundlage
- Lage des Plangebietes
- Anlass und Erforderlichkeit der Planung

ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

- Städtebauliche Ziele
- Ziele der Grünordnung

RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

- Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan
 - Rahmenplan Kaserne Oedingen
- Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie
- Erschließung
- Gebäude- und Nutzungsbestand
- Umweltsituation
- Besitz- und Eigentumsverhältnisse

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Konzeption
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Nebenanlagen
 - Höhe der baulichen Anlagen:
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- Grünflächen, Pflanzgebote

VER- UND ENTSORGUNG

- Energie, Telekommunikation
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Abfallbeseitigung

IMMISSIONSSCHUTZ

- Bodenschutz / Altlasten
- Landschaftsschutz, Wald, Eingriff /Ausgleich

Auswirkungen

- Maßnahmen zur Verwirklichung

HINWEISE

- Rahmenplan
- Denkmalschutz
- Bodendenkmalpflege
- Flächenbilanz

Umweltbericht

- Beschreibung der Planung
 - Inhalt und Ziele der Planung
 - Nutzungskonzept
 - Festsetzungen der Planung
 - Bedarf an Grund- und Boden
 - Prüfung anderweitiger Planungsvarianten
- Beschreibung der Methode zur Umweltprüfung
 - Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - Angewendete Untersuchungsmethoden
 - Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von erforderlichen Informationen

- Wirkfaktoren der Planung
 - Anlagenbedingte Wirkfaktoren
 - Baubedingte Wirkfaktoren
 - Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung
- Beschreibung des Umweltzustands
 - Altlasten
 - Schutzgut Mensch
 - Schutzgüter Tiere und Pflanzen
 - Schutzgüter Boden und Wasser
 - Schutzgüter Klima und Luft
 - Schutzgüter Landschaftsraum und Siedlungsbild
 - Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - Durchführung der Planung
 - Nichtdurchführung der Planung
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - Benennung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen der Planung
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - Immissionsabschichtung durch Festsetzungen:
 - Ausschluss von Emittenten im GI- Gebiet:
 - Ausschluss von Emittenten im GE- Gebiet:
 - Ausschluss von Emittenten im GEe- Gebiet:
 - Grünordnung – landschaftsplanerische Maßnahmen
 - Pflegefestsetzungen
 - Kompensationsfestsetzung
 - Pflanzen-Artenliste
- Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
 - Hinweise zur Abgrenzung des Bearbeitungsbereiches
 - Hinweise zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens
 - Hinweise zu den Korrekturfaktoren in der Umweltbewertung
 - Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)
 - Ausgleichsmaßnahmen
- Monitoring
 - Monitoringstelle
 - Überwachungsinhalte und – Beteiligte
 - Bedarf – Stadt, Wirtschaftsförderung / Planung
 - Überwachungsverfahren
 - Erste Überprüfung
 - Zweite Überprüfung
- Zusammenfassung

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV.NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung;

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung;

RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 2.4.1998 (Abstandserlass)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einer Anhöhe nord- westlich der Ortslage Oedingen. Es umfasst ausschließlich das bislang von der Bundeswehr genutzte Kasernengelände. Es ist im Osten talwärts durch eine gemischte Baufläche bzw. die B 55 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.

Anlass und Erforderlichkeit 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 soll eine sinnvolle Nachfolgenutzung erreicht werden, zumal im rechtswirksamen FNP ein erheblicher Fehlbedarf an gewerblicher Baufläche (ca. 22 ha) festgestellt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen als Gewerbe- und Industriegebiet sind bedarfsgerecht, da sonstige freie Standorte im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Reaktivierung der Konversionsfläche werden die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung befolgt.

ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Städtebauliche Ziele

Mittels des Bebauungsplans soll die Umsiedlung eines ortsansässigen Sägewerksbetriebs gefördert werden. Der zukünftige Nutzer der Gewerbe- und Industriefläche wird nach Abschluss der Umsiedlung seines Betriebes den bisherigen Betriebsstandort aufgeben. Damit bedeutet die Aufstellung des Bebauungsplans eine erhebliche Verbesserung der Immissionssituation am Altstandort.

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 Immissionsverlagerung des Betriebs (von einer gemischten Baufläche in der Ortslage Saalhausen) behoben werden kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes, welches mit planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Gliederung der Betriebsarten der Abstandsklassen der Abstandsliste 1998 NW die Zulässigkeit erheblich störender Betriebsarten einschränkt und somit dem Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen Rechnung trägt.

Die Bereitstellung von ökonomisch optimierten gewerblichen Bauflächen ist Leitlinie der Planung, deren Grundlage durch die exzellent erschlossene bestehende ehemalige Militärflächen gegeben ist.

Ziele der Grünordnung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 120 grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an Forst- und Landwirtschaftsflächen an. Eine Abgrenzung der ehemals militärisch genutzten Fläche gegenüber dem Landschaftsraum soll durch die Erhaltung vorhandener begrünter Böschungen mit standortheimischen Gehölzen, freiwachsenden Sichtschutzhecken und Solitärstambüschen erreicht werden.

Die Ergänzung, Erhalt und Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als wahrnehmbare, ausreichend breite Trennung von Baufläche und Landschaftsraum, ist planungsrechtlich zu sichern.

Die Trennfunktion erfüllt ein mindestens 6m breiter, die zukünftige Baufläche umrandender Grünstreifen, welcher zusätzlich Störungen des Landschaftsbildes durch Ablagerungen o.ä. verhindert.

Im Bereich der privaten Freiflächen sind auf nicht baulich genutzten Grundstücksflächen vorzugsweise der Grünflächenbestand zu erhalten oder nach Benutzung gärtnerisch anzulegen. Ziel ist eine weitgehende Erhaltung des ökologisch wertvollen Grünbestands, die Unterstützung des Einfügens in das Landschaftsbild und die Vermeidung von Bodenerosionen sowie die Herstellung eines möglichst hochwertigen ökologischen Zustands des Baugebietes.

Da das Betreiberkonzept derzeit keine verbindliche Entwicklungsplanung für die Fläche bedeutet und eine größt mögliche Flexibilität in der langfristigen Flächenentwicklung aus ökonomischen Gründen nicht durch Festsetzungen behindert werden soll, sind Festsetzungen für das Plangebiet so vorzunehmen, dass auf den Grundstücksflächen, auf denen keine bauliche Nutzung stattfindet, idealerweise der Grünland- und Baumbestand erhalten wird.

Weiteres Ziel der Grünordnung ist neben dem Erhalt der vorhandenen großkronigen nicht standortheimischen bzw. exotischen Laubbäume und Koniferen, deren sukzessiver Austausch bei Abgängigkeit durch standortheimische Bäume. Die Umsetzung der Maßnahmen soll aus Gründen des Landschaftsbildes erfolgen und um der heimischen Tierwelt zusätzlichen hochwertigen Lebensraum zu schaffen.

RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren von Gemeinbedarfsfläche in gewerbliche Baufläche geändert. Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz befindet sich derzeit im Verfahren.

Rahmenplan Kaserne Oedingen

Im Zuge des Truppenabbaus der Bundeswehr zum 31. Dezember 2002 wurde das Gelände der bisherigen Sauerlandkaserne Oedingen durch die Streitkräfte vollständig freigegeben. Die Entwidmung der Flächen erfolgt im Zuge des Eigentümerwechsels.

Entsprechend der Rahmenplanung 2002 zur Gesamtüberplanung des Bereiches der Sauerlandkaserne Oedingen und angrenzender Forst- und Landwirtschaftsflächen wurde der Rahmenplan „Gewerbegebiet Kaserne Oedingen“ als Beschlussgrundlage - Basis des weiteren Ausbaus der Planung - entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 wird die Umsetzung des Rahmenplanes „Gewerbegebiet Kaserne Oedingen“ entsprechend Teilen der Rahmenplanergebnisse fortgesetzt.

Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Siedlungsstruktur - Entlang der B55 östlich des Plangebiets grenzen einige Wohngebäude der Ortslage Oedingen an das Plangebiet an. Durch den Höhenunterschied von ca. 50 m des Plangebietes zur talwärts liegenden Ortslage Oedingen und der extensiven, z.T. hochstämmigen Vegetation bestehen keinerlei Sichtverbindungen zwischen dem Siedlungsbe- reich und der zukünftigen Baufläche.

Es besteht kein Erfordernis planungsrechtlich zusätzlich städtebauliche Kanten zwischen Siedlungsstruktur und Bebauungsplan als Abgrenzung festzusetzen

Landschaftsbild - Nach teilweisem Abbruch vorhandener Gebäude und versiegel- ten Übungsplätze wird die resultierende Brachfläche künftig durch Neubebauungen und Grünordnungsmaßnahmen neu gegliedert. Der Landschaftsraum ist durch Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe vor der Negativwirkung von überdimensionierten gewerblichen Anlagen und deren Fernwirkung zu schützen.

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

Erschließung

Motorisierter Individual- und Schwerlastverkehr - Die B55 erfüllt als übergeordnete Stra- ßenverbindung die überregionale Anbindung an die Bundesautobahnen sowohl im Süden (A45/A4) und im Norden (A46/A33). Die L 737 verbindet die bestehende kaserneneigene Zuwegung im (Westen des Plangebiets) mit der B55 außerhalb der geschlossenen Ortslage Oedingen.

Die bestehende Anbindung der ehemaligen Kasernenzufahrt (Stadtstraße) im Bereich an die L 737, in Höhe des Hauses Valbert, ist für die bisherige Nutzung der Kaserne ausreichend dimensioniert und ohne Beeinträchtigung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer der Landstraße gewesen. Sollten durch die andersartige Belastung der Anbindung Probleme in Bezug auf die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer der Landstraße auftreten oder sich eine nicht zumutbare Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Zuge der Landstraße einstellen, ist eine Aufweitung der Landstraße im unmittelbaren Einmündungsbereich zu prüfen und ggf. eine Behebung der Umstände mittels der Einordnung eines Linksabbiegerstreifens umzusetzen. Die Übernahme der hieraus anfallenden Kosten wird Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Lennestadt und dem Vorhabenträger.

Öffentlicher Personennahverkehr – Derzeitig besteht kein direkter Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz. In der Ortslage Oedingen besteht ein Bushaltepunkt in ca. 450m Entfernung zum Plangebiet.

Fußgänger- und Fahrradverkehr – Entlang der B55 sind Fußgänger- und Fahrradverkehr auf eigener Trasse organisiert. Die IB – L 737 und die kaserneneigene Zuwegung erfordert eine Gemeinsamnutzung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs mit dem Individualverkehr.

Gebäude- und Nutzungsbestand

Die Kasernenfläche wurde im süd- östlichen Bereich mit Mannschaftsunterkünften und Schulungsgebäuden und im nördlichen Bereich mit Hallen 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 Anlage 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 neusten Stand der Technik umgebaut wurde. Zurzeit liegt das Kasernengelände brach, ist aber durch den vorhandenen Sicherheitszaun allseitig umschlossen und für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Umweltsituation

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich erfolgt als Teil des Umweltberichts.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Grundstück befindet sich derzeit im Vermögen des Bundesvermögensamtes und zukünftig ausschließlich in privatem Besitz.

Bisher liegen keine Erkenntnisse über öffentliche- bzw. privatrechtliche Belastungen am Grundstück bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft vor.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 umfasst gem. § 9 (7) BauGB die Fläche des Grundstückes der Gemarkung Oedingen, Flur 8, Nr. 256 sowie Teile der Nr. 253, 254, 255 (ehemalige Wegeparzellen). Die Fläche liegt nord-westlich der Ortslage Oedingen. Sie umfasst den eingefriedeten Kasernenbereich sowie die Zufahrt und Parkplätze unmittelbar im Eingangsbereich der Kaserne.

Das zukünftige Gewerbe- und Industriegebiet weist eine Fläche von ca. 9,60 ha auf.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Konzeption

Das Konzept des Investors und Betreibers sieht eine mittel- bis langfristige Entwicklung des Standortes (über ca. 10 Jahre) zu einem modernen Betrieb der Bauholzbearbeitung und – Veredlung vor (Sägen, Trocknen, Herstellung von Halbwaren wie Konstruktionsvollholz und Brettschichtholz) vor.

Im ersten Bauabschnitt sollen möglichst zeitnah im Norden des GI-Gebietes Produktionsstätten für die Herstellung von Konstruktionsvollholz erstellt werden. Im weiteren Verlauf sollen im Zentrum des GI-Gebietes Trocknungs-, Lager-, Verladehallen und Energieversorgungsanlagen entstehen. Im Westen des GI-Gebietes ist der Rundholzplatz vorgesehen. Im GE-Gebiet ist die Errichtung der Säge- und Sortierhalle mit Freilager geplant. Im GEE-Gebiet können eine Betriebswohnung, Büroräume und ähnliche nicht wesentlich störende Nutzungen untergebracht werden.

Um den Immissionsschutz zur Ortslage Oedingen zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen nach Abstandsliste getroffen. Die auch als zulässig festgesetzten nicht holzverarbeitungstypischen Betriebsarten bieten die Möglichkeit, während der Entwicklungsphase entsprechende Interimsnutzungen zuzulassen und so eine Auslastung des Standortes zu gewährleisten.

Sowohl bez. der zulässigen immissionsbezogenen Nutzung sowie der durch GRZ- und max. Gebäudehöhe- bzw. GFZ-Festsetzungen geregelten baulichen Verdichtung wird eine Staffelung im Gebiet erreicht, sodass die zulässigen Emissionen und die bauliche Verdichtung zur Ortslage Oedingen hin abnimmt und der Eingriff ins in das Landschaftsbild verträglich ist. Die bez. der Verdichtung einem Wohngebiet entsprechenden Festsetzungen im Bereich des GEE-Gebietes tragen einerseits der Nähe zur Ortslage Oedingen Rechnung, andererseits der heutigen stark landschaftlichen Prägung, die an dem exponierten Standort erhalten bleiben soll.

Art der baulichen Nutzung

Der nördliche und westliche Teil der Fläche, der den ehemaligen Büro-, Wirtschafts-, Versorgungs- und Technikbereich sowie die beiden westlichen Unterkunftsgebäude umfasst, wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §9 BauNVO festgesetzt ca. 5,55 ha.

Die unzulässigen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NW 1998 festgesetzt. Die Aufzählung der unzulässigen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aus Gründen des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohn- bzw. Mischbauflächen abschließend.

Südlich dem GI-Gebiet, im Bereich der drei östlichen ehemaligen Unterkunftsgebäude, schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 8 und 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO an ca. 1,85 ha.

Die unzulässigen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im GE- Gebiet ebenfalls nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NW 1998 festgesetzt. Die Aufzählung der unzulässigen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aus entsprechenden Gründen des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohn- bzw. Mischbauflächen abschließend.

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Offizierswohnheimes, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den § 8 BauNVO festgesetzt ca. 0,27 ha.

Allgemein sind nur nicht störende Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber- und Leiter zulässig, wenn durch bauliche oder technische Maßnahmen deren Schutzanspruch gegenüber dem Lärmemissionsgrad des Gewerbe- und Industriegebiets sicher gestellt ist. Mit dieser Festsetzung soll zum einen zwischen dem Gewerbe- und Industrieflächen (durch die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets) die oben erläuterte Immissionsabschichtung zur talwärts gelegenen Wohn- und Mischbaufläche hergestellt und zum anderen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugebiete erfolgt eine Staffelung der festgesetzten Grundflächenzahlen - (GRZ) – im GI-Gebiet 0.8, im GE-Gebiet 0.8 und im GEe- Gebiet 0.4.

Mit der Festsetzung der zulässigen Überbauung von 80 % im GI- bzw. GE-Gebiet soll die wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen unterstützt und damit eine Mehrbenutzung von Flächen im Sinne von ökonomisch optimierten Bauflächen erreicht und somit dem in der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lennestadt Rechnung getragen werden.

Mit der Festsetzung von 40 % überbaubarer Fläche im GEe- Gebiet wird nur eine geringfügige bauliche Mehrnutzung der bisherigen Grundfläche als Erweiterungsoptionen des baulichen Bestands ermöglicht. Ziel dieser Festsetzung ist die Abwehr möglicher Lärmquellen in flächenhaften Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu den talwärts liegenden Wohn- und Mischnutzungen. Zusätzlich soll hier die zulässige Bodenversiegelung auf ein Minimum begrenzt und der bestehende hochwertige Biotopverbund aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes geschützt werden.

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise (offen, geschlossen) ist aufgrund der der spezifischen gewerblichen-, bzw. industriellen Nutzung des Geländes nicht erforderlich.

Nebenanlagen

Die Unzulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GE- bzw. des GI- Gebietes erfolgt aus Gründen des Schutzes der Pflanzgebots- bzw. Erhaltungsflächen.

Höhe der baulichen Anlagen:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bezogen auf H ü. NN vorgenommen. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe bezogen auf das jeweilige vorhandene Gelände beträgt somit im GI-Gebiet ca. 16 m, im GE-Gebiet ca. 14,5 m und im GEe- Gebiet ca. 12 m.

Die Höhenbegrenzung orientiert sich weitgehend an bestehenden baulichen Anlagen, lässt z.T. eine geringfügig höhere Ausnutzung bez. der Maximalhöhe der Gebäude zu und erfolgt aus Gründen der Minderung von Fernwirkungen und damit des Landschaftsschutzes.

Keiner Höhenbeschränkung unterliegen die Elemente der technischen Gebäudeausrüstungen da deren zulässige Mindest- bzw. Maximalhöhen derzeit nicht bekannt sind und erst im Zuge von Baugenehmigungsverfahren (und dann z.T. auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes) geregelt werden können. Die Einhaltung des Landschaftsschutzes durch Minimierung der potenziell von den Elementen ausgehenden Fernwirkungen ist bei deren Genehmigung zu verfolgen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur städtebaulichen Grundordnung werden die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch eine von Baugrenzen umschlossene Fläche definiert. Diese Flächen sind so festgelegt, dass einerseits möglichst große zusammenhängende gewerbliche Bauflächen gesichert werden und andererseits auch für die langfristige Entwicklung notwendige Spielräume bestehen.

Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzte private Verkehrsfläche definiert den Einfahrtbereich zum Plangebiet. Durch die ansonsten vollständig das Plangebiet umschließende Festsetzung eines mindestens 6,00 m breiten Grünstreifens sind Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle ausgeschlossen und aus Gründen der geringen Leistungsfähigkeit der dort anliegenden Verkehrsflächen auch nicht erwünscht. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch im Bebauungsplan nicht festgesetzte private Erschließungsstraßen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Erforderlichkeit der Festsetzung von Geh- und Fahr- und Leitungsrechten ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht gegeben.

Grünflächen, Pflanzgebote

Der Bedarf der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist nicht gegeben.

Im Bereich der das Plangebiet südlich abschließenden festgesetzten Fläche (B) mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB soll die artenreiche Wildkrautflächen und die Gehölze bzw. Bäume als ökologisch wertvoller Bestand und Abgrenzung der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Landschaftsraum erhalten bleiben. Mit dieser Festsetzung und der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung sind innerhalb dieses Planbereiches bis zur Grenze zum GE-Gebiet nur marginale Veränderungen des baulichen Bestands und der Grünstruktur möglich. Die Herausnahme dieser Fläche aus einer ökologischen Ausgangsbetrachtung zum Zwecke der Verminderung einer Ausgleichs- bzw. Kompensationspflicht im Sinne einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist damit gegeben.

Die in diesem Bereich liegende extensiven Rasenflächen sind vor einer Verholzung zu schützen und abgängige Pflanzen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzen-Artenliste zu erneuern und zu pflegen.

In die festgesetzte Pflanzen-Artenliste sind vornehmlich heimische, bodenständige Laubgehölze sowie geeignete Bienennährgehölze und Beeren tragende Gehölze für den Vogelschutz aufgenommen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsflächen (A1) und (A2)] nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB stellen eine das Plangebiet umschließende Randeingrünung dar. Deren Festsetzung erfolgt aus Gründen des Einfügens in das Landschaftsbild und der ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Auf der süd-westlichen Pflanzgebotsfläche (A1) ist der ökologisch wertvolle Biotopbestand zu erhalten und auf rund 1100 m² ökologisch minderwertiger Fläche sind Anpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzen-Artenliste vorzunehmen. Ziel dieses Anpflanzungsgebotes ist die Erhaltung der Grünstruktur und die ökologische Aufwertung des Plangebiets. Ein Ökologischer Mehrwert der Flächen kann durch die Entsiegelung und Neubepflanzung der bestehenden Sportfläche erreicht werden.

Auf der nord-östlichen Pflanzgebotsfläche (A2) ist der ökologisch wertvolle Biotopbestand zu erhalten und auf rund 900 m² ökologisch minderwertiger Fläche sind Anpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzen-Artenliste vorzunehmen. Ziel dieses Anpflanzungsgebotes ist die Erhaltung der Grünstruktur und die ökologische Aufwertung des Biotopverbundes zum Landschaftsraum. Ein Ökologischer Mehrwert der Flächen kann durch die Neubepflanzung im Bereich der nördlichen LKW-Rangierflächen erreicht werden.

Die in beiden Bereichen liegenden extensiven Rasenflächen sind vor einer Verholzung zu schützen und abgängige Pflanzen entsprechend der Pflanzen-Artenliste zu erneuern.

Insgesamt sind mindestens 10m² pro 100m² tatsächlich versiegelter Plangebietsfläche entsprechend der Textlichen Festsetzung als Grünbestand zu erhalten oder wie unten ausgeführt gärtnerisch anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird zum einem der Erhaltung von ökologisch wertvollen Flächen für den Naturhaushalt und der Grundwassersicherung durch Versickerungsflächen und zum anderen der langfristig flexiblen Flächennutzung innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen.

Rechnerisch wären bei Umsetzung der entsprechend festgesetzten Maximalversiegelungsmöglichkeit von rund 6,00 ha (siehe Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Punkt B) innerhalb des Plangebiets entsprechend 6000 m² Grünbestand zu erhalten oder gärtnerisch anzulegen.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen außerhalb der durch Signatur festgesetzten Pflanzflächen sind von Versiegelung frei zu halten, der Grünbestand zu erhalten oder nach Interimsnutzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind diese Flächen entspre-

chend der festgesetzten Pflanzen-Artenliste zu bepflanzen. Auf die Verwendung von Koniferen und Exoten (bei Bäumen) soll bei Neuanpflanzungen verzichtet werden.

Für die Umsetzung dieser Festsetzung sind vorrangig die sich an den innergebielichen Erschließungs- und Stellplatzflächen befindenden Bäume 1. Ordnung und die dazugehörigen Grundflächen zu verwenden.

Um die langfristige artgerechte Entwicklung der Bäume sicherzustellen, wird ein von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten Lebensraum von mind. 10 m² pro Baum festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Verminderung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klimas sowie auch der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich rund 148 Bäume 1. Ordnung (siehe Einzelflächenachweis zur Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan) Diese können bei ihrer Erhaltung dem festgesetzten Grünbestand von rund 6000 m² angerechnet werden, ein weiterer Erhalt von Rasenflächen wäre dann in Größenordnung von 4520 m² entsprechend der Textlichen Festsetzung zu erbringen.

Weitere Flächen ohne besondere Nutzung sind zur Erhöhung des Artenreichtums als extensiver Landschaftsrasen anzulegen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen, jedoch durch Pflegefestsetzung vor potenzieller Verholzung zu schützen.

Durch die Festsetzung einer Art entsprechenden Pflege und Nachpflanzung bei Abgang der Arten wird der dauerhafte Erhalt der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen auf den Pflanzgebotsflächen und die Sicherung der Umsetzung der Pflegefestsetzungen erfolgt mittels Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

VER- UND ENTSORGUNG

Energie, Telekommunikation

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

Die Bestandsgebäude bzw. Neubauten werden über das bestehende kaserneneigene Heizwerk mit Fernwärme versorgt.

Des Weiteren ist, vor allem für die Trocknungsanlagen ein Holzheizwerk geplant, das auf der Basis des vor Ort anfallenden Energieträgers (Restholz) Wärme erzeugt.

Wasserversorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Lennestadt sichergestellt.

Ausgehend vom Brandschutzkonzept gemäß §9 BauPrüfVO, durch Neumann Krex & Partner, Ingenieure für Brandschutz und Bauwesen GmbH vom 23.11.2004, Meschede, besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf gemäß 5.1 Ind-BauR unter Berücksichtigung der späteren Erweiterungsoptionen von mind. 192 m³/h für zwei Stunden. Um eine unabhängige Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu ermöglichen und die Versorgungssicherheit zu erhöhen, wird ein Löschwasserteich mit einem Volumen von 400m³ in der Plangebietsfläche (RW / LW) festgesetzt. Die Ausführung nach DIN 14210 ermöglicht jederzeit eine frostsichere Entnahme. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Die Löschwasserteichfläche ist in die das Plangebiet umschließende Randeingrünung eingebettet. Die naturnahe Ausführung der Anlage hat aus Gründen des Einfügens in das Landschaftsbild und der ökologischen Aufwertung des Gebietes zu erfolgen.

Abwasserbeseitigung

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 Baugrunder Ingenieure 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. (Vgl. Regenrückhaltung und Löschwasserteich, Systemskizzen).

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

Die Regenrückhaltefläche ist in die das Plangebiet umschließende Randeingrünung eingebettet. Die naturnahe Ausführung der Anlage hat aus Gründen des Einfügens in das Landschaftsbild und der ökologischen Aufwertung des Gebietes zu erfolgen.

Die Beseitigungspflicht des Niederschlagswassers wird auf den Vorhabenträger übertragen. Er wird hierzu einen Wasserrechtsantrag bei der zuständigen Aufsichtsbehörde stellen.

Abfallbeseitigung

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallentsorgungssatzung der Stadt Lennestadt zu entsorgen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Die Lärmimmissionen durch die zukünftigen Betriebe auf dem Plangebiet wurden durch entsprechende Abstandsfestsetzungen und durch den Ausschluss höher emittierender Betriebe ausreichend, entsprechend dem Lärmschutzbedürfnis angrenzender Wohnnutzungen, reduziert. Durch die abseitige Lage der Vorfelderschließung außerhalb von Ortslagen über die L 737 und die bestehende Kasernenzuwegung ist eine unzulässige Immissionsbelastung durch Verkehrslärm nicht zu besorgen.

Bodenschutz / Altlasten

Der Kreis Olpe hat im Rahmen einer Gebietsinventur ein kreisweites Kataster über Alttablagerungen und Altstandorte erstellen lassen. Demnach handelt es sich bei dem Gelände um einen Altstandort der Erhebungsklasse 1 im Sinne der Arbeitshilfe zur Erhebung von Altstandorten und Ablagerungen des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen vom September

2001. Damit ist die Einstufung der Plangebietsfläche als altlastenverdächtige Fläche ohne nähere Prüfung gerechtfertigt. Akute Gefahrenzustände für den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser können entsprechend der Stellungnahme des Kreises Olpe vom 15.12.04 in Anlehnung an die vorgelegte Stellungnahme des Bundesvermögensamtes vom 26.07.2004 ausgeschlossen werden. Da es sich um einen Altstandort handelt, können Kontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Um bei anfallendem Bodenaushub im Zusammenhang mit anstehenden Baumassnahmen ausreichend auf potenzielle Kontaminationen hinweisen zu können, wird in der Planzeichnung der Hinweis zu Bodenkontaminationen mit besonderem Gewicht auf die Einhaltung der abfallwirtschaftlichen Bestimmungen vermerkt.

Landschaftsschutz, Wald, Eingriff /Ausgleich

Landschaftsschutzgebiete werden durch die 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 weist in seiner Stellungnahme vom 10.01.2005 daraufhin, 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.

Angesichts dieses Gefährdungspotenzials weist das Forstamt Olpe auf den Schutz von Personen, die Gefahr von Gebäudeschäden und der Zerstörung von Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung privatrechtlicher Haftungsfragen hin und empfiehlt die Einhaltung des allgemein üblichen Mindestabstands von 35 Metern zwischen Wald und zukünftiger Bebauung.

Um eine qualifizierte Risikoeinschätzung zur Sturmgefährdung und Windbruchgefahr der vorhandenen Forstbestände vornehmen zu können, wurde 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.

Hierbei berücksichtigt der Gutachter die Fallrichtung der Baumstämme bei Windwurf, welche vom Plangebiet weg in Richtung Nordost und Ost ist;

Den Schneebruch, der bei vorliegendem Alter der Baumbestände nicht mehr zum Umdrücken ganzer Stämme, sondern höchstens zum Bruch der Kronen führen kann, wogegen jedoch das Plangebiet selbst im Südosten durch den geplanten 6 Meter Pflanzstreifen geschützt ist;

Die Bodenbeschaffenheit, auf der vorhandene Fichtenbestände sehr stabil wachsen und dass es sich im zukünftigen Plangebiet nicht um Wohngebäude handelt, welche dem Daueranwendung von Menschen dienen, sondern um Gewerbe- und Industriegebäude, die hauptsächlich dem Wetterschutz von Produktionsmaschinen und damit dem kurzzeitigen Arbeitsanwendung von Menschen dienen.

Mit der Planung verändert sich nicht die Bewirtschaftung der vorhandenen Waldflächen, eine Verschärfung der bisherigen allgemeinen Verkehrssicherungspflicht für die Forsteigentümer tritt nicht ein.

Sollte es entgegen der Einschätzung des Sachverständigen dennoch durch umstürzende Bäume zu Schäden innerhalb des Plangebietes kommen, die über das normale Maß der Verkehrssicherungspflicht hinausgehen, wird der Vorhabenträger auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrages eine privatrechtliche Haftungsausschlussklärung gegenüber den Forsteigentümern abgeben.

Konflikte zwischen Wald und Bebauung, die eine Abstandsregelung notwendig machen würden, sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen und werden trotz allgemein gehaltener Bedenken des Forstamtes Olpe in der Planung nicht berücksichtigt.

Der Eingriff in die Landschaft durch die Planung ist gegenüber dem Bestand der Kasernenanlage zu bewerten.

Rund 41% des Plangebietes ist derzeit bebaut bzw. versiegelt. Die Randeingrünung ist unter Betrachtung von Landschaftsbildaspekten marginal. Die innere Eingrünung hat in weiten Teilen ein extensives Erscheinungsbild, welches in Teilen als Übergang zu einer „jungen“ Brache im Sinne einer ökologischen Ausgangsbetrachtung angesehen werden muss. Diese Flächen haben aufgrund ihrer mehrjährigen Nichtbenutzung einen mittleren ökologischen Wert.

Der zulässige Versiegelungsgrad der Planung ist gegenüber dem Bestand etwa 30% höher, die maximale Höhenentwicklung der geplanten Gebäude (Auswirkung auf das Landschaftsbild) überschreitet den Bestand um maximal 2,00 m.

Der Mehrentwicklung bez. der max. Gebäudehöhe steht die Randeingrünung mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen von Bäumen gegenüber, welche im Süden ohnehin durch die Erhaltung des Bestands und im Westen zukünftig eine erheblich bessere Einfügen in das Landschaftsbild (durch Verhinderung von Fernwirkungen der Anlagen) bedeutet.

Der durch die Planung zulässige Mehrversiegelungsgrad von ca. 30% gegenüber dem Ausgangszustand erfordert die Inanspruchnahme von extensiven Grünflächen, mit mittlerem ökologischem Wert innerhalb des Plangebietes.

Der Eingriff ist auszugleichen, die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Anlage zur Begründung. Es entsteht ein geringfügiger Ausgleichsüberhang. Zusätzlich soll im Bereich des bestehenden Betriebsstandortes auf einer Länge von ca. 35 m nach dessen Aufgabe eine Bachrenaturierung stattfinden (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Der Ausgleichsüberhang und die nur mittel- bis langfristig mögliche Realisierung der Bachrenaturierung (ca. 35 m Länge) ist gerechtfertigt und erforderlich, da für den Bereich des (naturnah ausgebauten) Regenrückhaltebeckens (700 m²) pauschalierend die Ausgleichsbewertung der umgebenden Pflanzgebotsflächen herangezogen wurde.

Da aufgrund der Vorprägung des Altstandortes als Kasernengelände eine exzellente Vorfeld- und innere Erschließungsanlage bestehen, forciert die Stadt Lennestadt die Überplanung der ehemals baulich genutzten, später brachgefallenen Fläche mit dem Ziel der wirtschaftlicheren Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Ein Teil des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bedarfs an gewerblicher Baufläche soll damit als ökonomisch optimiertes Bauland bereitgestellt werden.

In der gemeindlichen Abwägung werden dem Umfang der Eingriffe und deren Kompensation die Aspekte des Freiraumsschutzes an anderer Stelle durch Reaktivierung einer Brachfläche gegenübergestellt. Die Kompensation der Eingriffe wird an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Darstellung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt mittels einer städtebaulichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

Auswirkungen

Erhebliche negative Ein- und Auswirkungen auf oder durch die Planung sind nirgendwo ersichtlich.

Maßnahmen zur Verwirklichung

Das gesamte Gebiet wird durch einen Vorhabenträger entwickelt und betrieben. Dieser wird die Grundstücke kurzfristig erwerben. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Investitionen der öffentlichen Hand sind vor allem aufgrund der ausreichenden Vorfelderschließung nicht zu tätigen. Evtl. noch offene Regelungsgehalte (z.B. im Bereich der Ver- und Entsorgung und

der Pflanzgebote bzw. Pflegefestsetzungen sowie der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt mit Kompensation an anderer Stelle) werden zu Lasten des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

HINWEISE

Rahmenplan

Der Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des neuen Gewerbe- und Industriegebiets Kaserne Oedingen ist Grundlage für die Bauleitplanung im gesamten Planbereich. Dieser Rahmenplan basiert auf den städtebaulichen Ergebnissen aus dem Jahr 2002, die das Planungsbüro Planquadrat Dortmund erarbeitet hat.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Bodendenkmalpflege

Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Außenstelle Olpe sind bisher keine bodendenkmalpflegerischen Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche oder/und naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) neu entdeckt werden. Um den bodendenkmalpflegerischen Belangen und der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden gerecht zu werden und zukünftige Nutzer und Eigentümer der Flächen innerhalb des Bebauungsplans darüber zu informieren ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen worden.

Flächenbilanz

GI-Gebiet	5,55 ha
GE-Gebiet	1,85 ha
GEE-Gebiet	0,27 ha
Priv. Verkehrsfläche	0,10 ha
Pflanzgebotsfläche	0,94 ha
Pflanzerhaltungsfläche	0,89 ha
Plangebietsfläche	9,60 ha

Umweltbericht

Beschreibung der Planung

Die seit dem 24.06.2004 gem. BauGB n.F für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen generell erforderliche Umweltprüfung wird im Sinne der „Planabschichtung“ für die Belange der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Da die FNP- Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden, beinhaltet die nachfolgende Umweltprüfung auch die FNP- spezifischen Belange des Bedarfes und der Bedarfsdeckung am Standort der FNP- Änderung.

Für den aus der Flächennutzungsplanung zu entwickelnde Bebauungsplan wird der erforderliche Umweltbericht mit den Ergebnissen der Umweltprüfung erstellt und der Begründung zum FNP beigefügt.

Um die potenziell erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne zu erwarten wären, sie überwachen bzw. sie frühzeitig ermitteln und abwehren zu können, werden die Ergebnisse des Umweltberichts in dem Monitoringkonzept der Stadt Lennestadt zur Umweltqualitätssicherung berücksichtigt

Inhalt und Ziele der Planung

Die Planung beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung am Standort der ehemaligen Sauerlandkaserne in Lennestadt – Oedingen von einer Fläche für den Gemeinbedarf in eine gewerbliche Baufläche - und die die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren für die Herrichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes.

Durch den Bebauungsplan soll die Umsiedlung eines einheimischen Sägewerk- und holzverarbeitenden Betriebs ermöglicht werden. Der zukünftige Nutzer der Gewerbe- und Industrie- fläche wird nach Abschluss der Umsiedlung seines Betriebes den bisherigen Betriebsstandort in der Ortslage Saalhausen aufgeben. Damit beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplans nicht nur die Existenzsicherung des Betriebes sondern auch eine erhebliche Verbesserung der Immissionssituation am Altstandort.

Nutzungskonzept

Das Konzept des Investors und Betreibers sieht eine mittel- bis langfristige Entwicklung des Standortes (über ca. 10 Jahre) zu einem modernen Betrieb der Bauholzbearbeitung und – Veredlung vor (Sägen, Trocknen, Herstellung von Halbwaren wie Konstruktionsvollholz und Brettschichtholz) vor.

Im ersten Bauabschnitt sollen möglichst zeitnah im Norden des Gebietes Produktionsstätten für die Herstellung von Konstruktionsvollholz erstellt werden. Im weiteren Verlauf sollen im Zentrum des Gebietes Trocknungs-, Lager-, Verladehallen und Energieversorgungsanlagen entstehen. Im Westen des Gebietes ist der Rundholzplatz vorgesehen. Im Süd-Westen des Gebietes ist die Errichtung der Säge- und Sortierhalle mit Freilager geplant. Im Süd-Osten können eine Betriebswohnung, Büroräume und ähnliche nicht wesentlich störende Nutzungen untergebracht werden.

Festsetzungen der Planung

Das Plangebiet sieht eine Gliederung der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Baufläche vor.

Festgesetzt werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEe**) ca. 0,27 ha, ein Gewerbegebiet (**GE**) ca. 1,85 ha und ein Industriegebiet (**GI**) ca. 5,55 ha. **Nebenanlagen** sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die **Gebäudehöhe** wird entsprechend der Gebietsgliederung als Maximalwert bezogen auf NN festgesetzt. Aus Gründen der Landschaftspflege und der Abwehr von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen grünordnerische Festsetzungen.

Bedarf an Grund- und Boden

Mit der Planung wird eine wirtschaftliche Nachfolge- und höhere Ausnutzung der vorhandenen Vorfeld- und Haupterschließungsanlagen verfolgt. Dem im rechtswirksamen FNP fest-

gestellten Fehlbedarf an gewerblicher Baufläche (ca. 22 ha) wird mit der Umsetzung der Planung auf ca. 9,60 ha (bereits erschlossener und baulich umgesetzter Kasernenfläche) Rechnung getragen.

Im Detail stellt sich die Flächenverteilung wie folgt dar:

GI-Gebiet	5,55 ha
GE-Gebiet	1,85 ha
GEE-Gebiet	0,27 ha
Pflanzgebotsfläche	0,94 ha
Pflanzerhaltungsfläche	0,89 ha
Priv. Verkehrsfläche	0,10 ha

Plangebietsfläche **9,60 ha**

Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Im Rahmen der Aufstellung eines von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (aus dem Jahr 2002, erarbeitet durch das Büro Planquadrat Dortmund), wurde bereits festgestellt, dass derzeit keine geeigneten Standorte für gewerbliche Bauflächenentwicklungen im Gemeindegebiet der Stadt Lennestadt zur Verfügung stehen. Deshalb sind für das Vorhaben Planungsalternativen an anderen Standorten derzeit nicht realistisch und damit nicht Gegenstände näherer Überprüfungen.

Die Stadt Lennestadt verfolgt mit der Planung das Ziel einer vernünftigen Nachfolgenutzung des Altstandortes bei wirtschaftlicherer Ausnutzung der bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Reduzierung der Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche zugunsten der Erhaltung bestehender Grünflächen würde unter Umständen in dezentralen Lagen mit negativen Auswirkungen gedeckt werden (Landschaftsverbrauch, Verkehrsaufkommen, teurer Infrastrukturausbau). Einem ökologischen Gewinn, hergestellt durch die Reduzierung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, stünde bei fehlender Rentabilität die Nichtumsetzung des Vorhabens entgegen, womit der vorhandene Immissionskonflikt in Saalhausen nicht beseitigt werden könnte.

Beschreibung der Methode zur Umweltprüfung

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gebiet befindet sich auf einer Anhöhe nord- westlich der Ortslage Oedingen. Es umfasst ausschließlich das bislang von der Bundeswehr genutzte Kasernengelände. Es ist im Osten talwärts durch eine gemischte Baufläche bzw. die B 55 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 umfasst gem. § 9 (7) BauGB die Fläche des Grundstückes der Gemarkung Oedingen, Flur 8, Nr. 256 sowie Teile der Nr. 253, 254, 255 (ehemalige Wegeparzellen) ca. 9,60 ha.

Angewendete Untersuchungsmethoden

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung mit paralleler Gewerbeflächenentwicklung fand ein Abstimmungsgespräch im Staatlichen Umweltamt Siegen am 19.08.2004 statt. Die wesentlichen Abstimmungsergebnisse zum Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die Plangeometrie, die Abschichtungsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und durch differenzierte Festsetzungen zum Ausschluss emittierender Betriebe in der Planung berücksichtigt.

Die Beschreibung der Umwelt insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf den Erkenntnissen der Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (Wehrgeologisches Gutachten) der Wehrbereichsverwaltung West vom 07.05.2004 und den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Eine Betrachtung der Ausgangssituation der Umwelt ist durch den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Lennestadt am 08.10.2004 erfolgt.

Die Ausgangsbewertung der Umwelt im Sinne der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW, Stand Mai 2001 und der Ergänzung der Landesbiotopwerteliste um die dem ökologischen Gesamtzustand der Biotop im Stadtgebiet gerecht werdende Biotopwerteliste der Stand Lennestadt erstellt.

Die vorliegende Planung beruht außerdem auf Grundlage der Auswertungsergebnisse von Luftbildern und der Zuhilfenahme geometrisch eindeutiger Planzeichnungen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von erforderlichen Informationen

Das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet und im Einwirkungsbereich der Planung ist derzeit nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis aus bodendenkmalpflegerischen Belangen ist in der Planzeichnung aufgenommen.

In zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sind der anlagenbezogene Lärm und seine Wechselwirkung auf die Schutzgüter zu bewerten. Der Grad von zukünftigem anlagenbezogenem Lärm ist zum derzeitigen Stand der Bebauungsplanung nicht verfügbar.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen aus Gründen der wirtschaftlicheren Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs erfolgen. Die Überprüfung einer geeigneten Ausgleichsfläche wurde durch den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Lennestadt am 21.12.2004 durchgeführt und das Flurstück Nr. 78, Gemarkung Saalhausen, Flur 7 bewertet und in Kombination mit einer Bachrenaturierung am jetzigen Betriebsstandort in Saalhausen als geeignet und bei Umsetzung der Ausgleich als gegeben betrachtet.

Die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Lennestadt auf den Vorhabenträger (Flächeneigentümer Gewerbe- und Industriegebiet) ist bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt.

Bezüglich einer Einleitungsgenehmigung von Niederschlagswässern im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) wird verfahrensbegleitend ein Einleitungsantrag bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Wirkfaktoren der Planung

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Zu den anlagebedingten Beeinträchtigungen gehören eine maximale Versiegelung der Flächen von 40 % (0,4 GRZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet, eine maximale Versiegelung der Flächen von 80 % (0,8 GRZ) im Gewerbe- und Industriegebiet

Dies bedeutet insgesamt eine etwa 23% höhere Flächenversiegelung innerhalb des GE- und GI- Gebiets (zusammen ca. 5,40 ha) welche gegenüber dem Ausgangszustand (ca. 3,50 ha) anzunehmen ist.

Mit der zulässigen Maximalhöhe der baulichen Anlagen mit 14,50m im Gewerbegebiet und mit 16,00m im Industriegebiet sind ca. 2,00m höhere Gebäude gegenüber dem Bestand im GE- und GI- Gebiet anzunehmen.

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.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Anlage sind Schadstoffimmissionen durch Transportaufkommen, Lärm und Erschütterungen durch Be- und Entladevorgänge der Transportfahrzeuge und die betriebsbedingten Immissionen wie Geruch, Staub und Lärm der Produktionsvorgänge zu erwarten.

Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren von Gemeinbedarfsfläche in gewerbliche Baufläche geändert. Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz liegt vor. Die umweltschützenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind damit berücksichtigt.

Die Grundlagen zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2, Abs. 4 BauGB werden im weiteren Verlauf zusammengestellt.

Die Vermeidung von Emissionen als Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt erfolgt durch Abstandsregelungen im Sinne des RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass) in Form einer horizontalen Gebietsgliederung nach BauNVO.

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, 25 Buchstabe a) und b) und Abs.6 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 8, 9, 14, 16 und 18 BauNVO.

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

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Ableitung an die Kläranlage Borghausen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist gem. hydrogeologischem Gutachten nicht möglich. Es wird im Plangebiet gesammelt und auf der Grundlage eines Wasserrechtsantrages über ein entsprechend dimensioniertes naturnah gestaltetes Rückhaltebecken in einen vorhandenen Vorfluter im Westen des Plangebietes eingeleitet.

Die Erhaltung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft ist mit der Reaktivierung eines Altstandortes gewährleistet.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie für den Betrieb der Anlage soll mittels der Errichtungen eines Holzheizwerkes umgesetzt werden, welches nach neuestem Stand der Technik errichtet und mit Restholz der zukünftigen Produktionsvorgänge betrieben werden soll.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen sind in den Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches Grundlage der Planung ist, berücksichtigt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in dem Gebiet erfolgt durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Luftschadstoffemittenten.

Mit der Planung wird die Sicherung von Arbeitsplätzen am neuen Standort möglich und eine erhebliche Verbesserung der Immissionssituation am Altstandort.

Beschreibung des Umweltzustands

Altlasten

Für die Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen fand durch die Wehrbereichsverwaltung West am 07.05.2004 eine Begehung, Überprüfung und Bewertung der Kasernenfläche statt. Im Wehrgeologischen Gutachten vom 11.05.2004 wird zusammenfassend dargestellt, dass es keine Anzeichen für akute Gefahrenzustände gibt. Dem Kreis Olpe und dem Staatlichen Umweltamt Siegen liegen keine Hinweise auf Schadensfälle mit Gefährdungstoffen vor. Aufgrund der Vornutzung der Plangebietsfläche können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Baubedingter anfallender Erdaushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen (§3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG). Um bei anfallendem Bodenaushub im Zusammenhang mit anstehend Baumassnahmen ausreichend auf potenzielle Kontaminationen hinweisen zu können, wird in der Planzeichnung der Hinweis zu Bodenkontaminationen mit besonderem Gewicht auf die Einhaltung der abfallwirtschaftlichen Bestimmungen vermerkt.

Schutzgut Mensch

Das eigentliche Plangebiet besteht aus den baulichen Anlagen der ehemaligen Sauerlandkaserne. Hierzu zählen Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen, Sportflächen und ehemals angelegte Grünflächen.

Im Geltungsbereich der Planung arbeiten bzw. leben derzeit keine Menschen. Im östlichen Einwirkungsbereich der Planung befinden sich vier Wohngebäude in einer gemischten Baufläche. Im südlichen Einwirkungsbereich der Planung bestehen die Wohnbauflächen der Ortslage Oedingen.

Vorhandene Wirkungspfade bezüglich Immissionen-Mensch sind aufgrund der Nichtbenutzung der Fläche derzeit nicht erkennbar. Bezüglich der Vorbelastung als Kaserne und den gebrauchstypischen Nutzungserscheinungen wie Ölverunreinigungen im Bereich der KFZ-Hallen oder potenzieller Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der ehemaligen Tankanlage sind hier die typischen Gefährdungen für stark sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze aus dem Wirkungspfad Boden-Mensch nicht auszuschließen, hingegen für geringe sensible Nutzungen (wie z.B. die geplante gewerbliche Nutzung) entsprechend dem Ergebnis des wehrgeologischen Gutachtens nicht relevant.

Das Gelände ist umseitig mit einem Sicherheitszaun umschlossen und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Demnach war und ist das Plangebiet als Erholungsraum für den Menschen bisher nicht nutzbar und die Schutzempfindlichkeit gegenüber Störungen für den Wirkungspfad Erholungsraum- Mensch nicht vorhanden.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Gelände ist in seiner Kasernenstruktur unverändert. Etwa 40% der Fläche ist versiegelt. Der übrige unversiegelte Bereich stellt sich heute - unterstützt durch mehrjährige Nichtnutzung – als extensive Grünflächen und teilweise als Übergangsformen zu jungen Brachen dar.

Die 60% unversiegelte Fläche im Plangebiet sind dominiert durch selten gemähtes, hochwachsendes Grass – mit Kräutern durchsetzt –, nicht mehr bewirtschaftetes Grünland – mit Gräsern/Stauden und geringem Gehölzaufwuchs – und auf untergeordneten Teilflächen mit Staudenrabatten/Bodendeckerpflanzen – mit niedrigen Gehölzen oder Stauden durchsetzt – und teilversiegelte Sportflächen.

Im Planungsbereich befinden sich außerdem ca. 148 hochstämmige Bäume. Bei den zu findenden nicht standortheimischen Laubholzarten dominieren die entlang der privaten Erschließungsanlage angepflanzten Platanen und die amerikanischen Roteichen im Bereich der Kasernenzuwegung.

Bei den anzutreffenden standortheimischen Laub und Nadelbäumen dominieren Birken, Linden und Fichten.

Das Gelände ist durch seine Abgeschlossenheit ein geeigneter Lebensraum vornehmlich für Insekten, Kleintiere und Vögel. In dem mit Zäunen abgeschlossenen Untersuchungsraum konnte das Vorhandensein von Nieder- oder Hochwild nicht festgestellt werden.

Eine Vernetzung der Biotope an den Übergangsbereichen zum Landschaftsraum ist durch vorgelagerte Vegetationsbestände erfüllt.

Etwa 20% der Grünflächen haben auf Grund ihrer Artenvielfalt eine ausgeprägte Biotopfunktion. Die Artenvielfalt in diesen extensiven Grünbereichen ist von großer Bedeutung für den Wirkungspfad Pflanzen-Tiere und in Fortsetzung für das Jäger-Beute Verhältnis.

80% der Grünflächen haben eine geringere Ausprägung in ihrer Artenvielfalt und damit eine mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion.

Dem Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Fläche und dem Artenreichtum der Flächen nach besitzen die Lebensräume einen mittleren Empfindlichkeitsgrad gegenüber Störungen. Gleiches gilt für die Empfindlichkeit und die Funktion der Biotopvernetzung der sukzessiv entstandenen Vegetationsbestände in der Übergangszone zum Landschaftsraum. Insgesamt ist der Planungsbereich für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen von mittlerer Bedeutung.

Schutzgüter Boden und Wasser

Anfallende Schmutzwässer werden über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Borghausen zugeführt. Die Niederschlagswässer werden derzeit östlich des Plangebiets über ein eigenständiges Kanalsystem unter der B55 hindurch in den Schwartmeckeback eingeleitet. Dieser ist im Bereich der Ortslage Oedingen verrohrt. Die damit verbundene Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Vorflut Schwartmeckeback stellt derzeit schon keinen ausreichenden Hochwasserschutz in der Ortslage Oedingen dar. Zusätzlich auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswässer können demnach nicht mehr vom bestehenden System aufgenommen werden. Also besteht eine hohe Störanfälligkeit des Hochwasserschutzes in Bezug auf den Wirkungspfad Flächenversiegelung-Niederschlagswasser.

Die Filterfunktion, die Biotopfunktion und die Nutzungsfunktion des Bodens im Plangebiet sind durch starke anthropogene Veränderungen bestimmt.

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

Das Wehrgeologische Gutachten gibt zur Zusammensetzung des Bodens an, dass unter einer bindigen Verwitterungsdecke Tonschiefer des Karbon anstehen, die eine geringe bis sehr geringe Trennfugendurchlässigkeit besitzen.

Wegen der geologischen/hydrologischen Verhältnisse bzw. aufgrund der morphologischen Position des Geländes und dem damit verbundenen großen Grundwasserflurabstand sind Störungen des Grundwasserhaushaltes durch die vorhandene Versiegelung oder durch Schadstoffeinträge nicht zu erwarten. Im Planungsbereich haben die Böden also bezüglich Filter- und Versickerungsfunktionen von Oberflächenwasser nur eine sehr geringe Bedeutung. Gefährdungszustände für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser können daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind 40% der Böden versiegelt. Von den übrigen 60% unversiegeltem Boden haben ca. 20% eine vorrangige Arten- und Biotopschutzfunktion und sind deshalb von hoher Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und 80% der unversiegelten Flächen haben vorrangig eine Filter- und Rückhaltefunktion für Niederschlagswässer und sind deshalb von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Insgesamt ist der Planbereich für die Schutzgüter Boden und Wasser von mittlerer Bedeutung.

Schutzgüter Klima und Luft

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich weder Siedlungsballungsbereiche noch industrielle Emittenten. Eine Kumulation von Luftschadstoffen und klimaverändernden Wirkungen sind nicht festzustellen. Die Empfindlichkeit der Luft und des Klimas weisen aufgrund der geringen Vorbelastung nur die allgemeine Schutzempfindlichkeit gegenüber Störungen auf. Sollten durch die Planungen Belastungen der Schutzgüter Klima und Luft ermöglicht werden, so richten sich deren Zulässigkeit anhand der einschlägigen Immissionsschutzgesetze und als Wechselwirkung an der Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch im Einwirkungsbereich der Planung aus.

Insgesamt hat der Planbereich für das Schutzgut Klima und Luft derzeit keine Bedeutung

Schutzgüter Landschaftsraum und Siedlungsbild

Der Landschaftsraum im Einwirkungsbereich der Planung ist durch unterschiedliche Höhenlagen geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich bestehen zum Teil auf hängigem Gelände Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und talwärts gemischte- bzw. Wohnbauflächen. Auf Grund der Höhenlage und der räumlichen Entfernung stellt der Landschaftsraum nur geringes Potenzial als wohnungsnahen Erholungsraum für die Menschen der Ortslage Oedingen dar. Eine Gefährdung der Schutzempfindlichkeit gegenüber Störungen in der Erholungsfunktion im Wirkungspfad Landschaftsraum- Mensch ist nur gering vorhanden

Die Höhenlage des Plangebiets lässt theoretisch Ein- und Ausblicke zwischen der Ortslage Oedingen und dem Plangebiet zu, allerdings sind derzeit nur kaum Sichtbeziehungen aufgrund bestehender Vegetation möglich. Eine weiterführende Funktion des unmittelbaren Einwirkungsbereiches der Planung als Fernerholungsziel ist nicht festzustellen.

Die Schutzempfindlichkeit des Landschaftsbildes im Wirkungspfad Landschaftsbild-Mensch ist gegenüber Störungen durch Fernwirkungen in der Ortslage Oedingen von mittlerer Bedeutung.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Das Vorhandensein von Kulturgütern im Plangebiet und im Einwirkungsbereich der Planung ist derzeit nicht bekannt.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche oder/und naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfun-de aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit) neu entdeckt werden. Um den bodendenkmalpflegerischen Belangen und der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden gerecht zu werden und zukünf-tige Nutzer und Eigentümer der Flächen innerhalb des Bebauungsplans darüber zu informie-ren ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenom-men worden.

Sachgüter

Durch die Planung verändert sich nicht die Bewirtschaftung der vorhandenen Waldflächen, eine Verschärfung der bisherigen allgemeinen Verkehrssicherungspflicht für die Forsteigen-tümer tritt nicht ein.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durchführung der Planung

Der Zustand und die Bedeutung des Planbereiches und des angrenzenden Landschaftsrau-mes bezüglich der Erholungsfunktion für den Menschen erfährt mit Durchführung der Pla-nung eine geringe Veränderung. Mit dem Vorhaben werden Wohn- und Arbeitsnutzungen im Planbereich ermöglicht. Aufgrund von zukünftigen anlage- und betriebsbedingten Emissio-nen wie Lärm, Schadstoffeintrag in die Luft und Erschütterungen sind wesentliche unmittel-bare Umweltauswirkungen im Planbereich und im Einwirkungsbereich der Planung zu erwar-ten, welche geeigneten Immissionsschutzmaßnahmen notwendig machen. Der Planbereich nimmt für den Wirkungspfad Immissionen-Mensch damit eine hohe Bedeutung ein.

Der Zustand des Altstandortes in Saalhausen mit seiner kritischen Immissionssituation ver-ändert sich im Zuge der Umsetzung der Planung. Die Erholungsfunktion in diesem Bereich wird zunehmend positiver für das Schutzgut Mensch. Immissionsschutzmaßnahmen bezüg-lich Lärm, Luftreinhaltung, Erschütterungen werden hier nicht mehr erforderlich, die Exis-tenzsicherung des Vorhabenträgers (Belang der Sicherung von Arbeitsplätzen) wird nachhal-tig erreicht.

Der Prozess der beginnenden Extensivierung und der Bildung eines höheren Artenreichtums im Erscheinungsbild von Flora und Fauna kann nur in den verbleibenden Teilflächen voran-schreiten, die planungsrechtlich vor einer Nutzung und Versiegelung geschützt sind. Insge-samt ist mit einer Abnahme des Nahrungsangebotes und damit verbundener Reduzierung von Jäger-Beute-Verhältnissen bei Tieren zu rechnen. Die hohe Bedeutung bestehender Grünflächen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bleibt damit unverändert.

Auf den Flächen, die durch das Planungsrecht für die Gewerbenutzung bereitgestellt und genutzt werden, muss mit dem kompletten Verlust des Artenreichtums von Flora und Fauna gerechnet werden. Hier nimmt die Bedeutung des Plangebiets für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab.

Bezüglich der Biotopverbundsystemfunktion der Planfläche und ihrer näheren Umgebung kann aus ökologischer Sicht durch die Festsetzung des umlaufenden Grünerhaltungsberei-ches eine gleich bleibend positive Entwicklung angenommen werden. Im Vergleich zum Ausgangszustand nimmt der Planungsbereich mit Umsetzung des Vorhabens für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere an Bedeutung ab.

Mit Umsetzung der Planung kann es durch betriebsbedingte Emissionen zu Verunreinigungen der Luft und mit der Errichtung eines Holzheizwerkes zur geringfügigen Umgebungserwärmung (Klima) kommen. Die Bedeutung des Planungsraumes bezüglich der Störanfälligkeit der Schutzzüter Klima und Luft nimmt im Verhältnis zur Ausgangssituation zu, bleibt aber insgesamt gering.

Das auf Grund des höheren zulässigen Versiegelungsgrades anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Durchlässigkeit des Bodens ist dem Wehrgeologischen Gutachten zur Folge nach aufgrund der geologischen/hydrologischen Zusammensetzung der Böden für die Versickerung ungeeignet. Ein Gefährdungspotential der Staunässebildung und der sich daraus ergebenden Baugrundgüteverschlechterung durch Konsistenzveränderung ist nicht auszuschließen. Ausgehend davon erfolgt eine Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet und eine Einleitung in die bestehende Vorflut im westlichen Plangebiet.

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird mit den getroffenen Höhenfestsetzungen nur geringfügig beeinträchtigt. Entsprechend dem Ausgangszustand behält der Planungsbereich für das Schutzgut Landschaftsbild seine geringe Bedeutung und für das Schutzgut Siedlungsbild seine mittlere Bedeutung. Insgesamt sind mit der Durchführung des Vorhabens mit anlagebedingten-, betriebsbedingten und mit baubedingten Beeinträchtigungen für das Plangebiet und den Einwirkungsbereich der Planung zu rechnen.

Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand und die Bedeutung des Planbereiches und des angrenzenden Landschaftsraumes bezüglich der Erholungsfunktion für den Menschen erfährt ohne die Durchführung der Planung keine Veränderung. Außerdem finden weiterhin keine Wohn- und Arbeitsnutzungen statt. Der Planbereich hat für das Schutzgut Mensch nur eine geringe Bedeutung.

Der Zustand des Altstandortes in Saalhausen bzw. des Einwirkungsbereiches des Betriebes ist ohne die Umsetzung der Planung weiterhin durch die kritische Immissionssituation geprägt, die Erholungsfunktion in diesem Bereich ist in ihrer Bedeutung für unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen stark beeinträchtigt.

Immissionsschutzmaßnahmen bezüglich Lärm, Luftreinhaltung und Erschütterungen werden hier ohne die Durchführung der Planung zwingend erforderlich, welches nach heutigem Erkenntnistand weder planungsrechtlich durchzusetzen noch wirtschaftlich umzusetzen wäre. Eine Existenzsicherung am Altstandort (Belang der Sicherung von Arbeitsplätzen) ist demnach nicht möglich.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Prozess der beginnenden Extensivierung des Erscheinungsbildes bezüglich der Flora und des beginnende Artenreichtums bezüglich Flora und Fauna voranschreiten und sich die heutigen Übergangsstadien zu jungen Brachen komplett zu Brachen entwickeln werden. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass mit Zunahme des Nahrungsangebotes auch eine Zunahme von Jäger-Beute-Verhältnissen bei Tieren eintritt welches bei derzeitiger Abgeschlossenheit des Geländes besonders eine Zunahme des Artenreichtums bei Insekten und Vögeln bedeuten würde.

Bezüglich der Biotopverbundsystemfunktion der Planfläche und ihrer näheren Umgebung kann aus ökologischer Sicht eine gleich bleibend positive Entwicklung angenommen werden. Mit zunehmender Extensivierung innerhalb der Fläche würde der Planungsbereich insgesamt für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen eine höhere Bedeutung einnehmen.

Entsprechend dem Ausgangszustand behält der Planungsbereich ohne Umsetzung der Planung für die Schutzgüter Wasser und Boden eine mittlere Bedeutung. Das bestehende Defizit im ausreichenden Hochwasserschutz für die Ortslage Oedingen würde nicht behoben. Die Bedeutung des Bereiches für die Schutzgüter Klima und Luft bleibt unverändert, ebenso für die Schutzgüter Landschaftsbild und Siedlungsbild. Baubedingte-, anlagebedingte- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Benennung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen der Planung

- Betriebsbedingte- und anlagebedingte Immissionen wie Lärm, Erschütterung, Staub und Luftverunreinigungen
- Erhebliche Inanspruchnahme von Grünflächen und damit von Lebensraum
- Beeinträchtigung des Siedlungs- und des Landschaftsbildes

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit einer horizontalen Gliederung der gewerblichen Fläche werden die Schutzabstände von 100 m – 300 m zwischen den zukünftigen emittierenden Betrieben und der angrenzenden Wohnnutzungen hergestellt. Erheblich nachteilige Auswirkungen (besonders durch Schall, Staub, Luftverunreinigung und Erschütterungen) auf die Schutzgüter werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (unter Verwendung der Einhaltung der Abstandsklassen der Abstandsliste 1998 NW) vermieden.

Zu den Verminderungs- und Schutzmaßnahmen gehören unter anderem der planungsrechtliche Ausschluss von Betrieben, die aufgrund ihrer Abstandsklasse erhebliche Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen erwarten lassen würden, aber generell in Gewerbe- bzw. Industriegebieten zulässig wären. Außerdem werden noch die Betriebe, welche ausnahmsweisen innerhalb des Planbereiches in der Ansiedlung zulässig wären, eingeschränkt. Durch die große Inanspruchnahme bestehender Grünflächen kommt es zu Verlusten von Lebensräumen. Die Erhaltung der artenreichen und damit ökologisch wertvollen Biotope soll durch geeignete Grünordnungsfestsetzungen erfolgen. Im südlichen Bereich sind Festsetzungen so getroffen, dass die Vernichtung von Lebensräumen insgesamt ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich sollen die erheblichen Auswirkungen der Eingriffe durch die Planung auf die Umwelt zum einen durch Anpflanzungsfestsetzungen (im Randeingrünungsbereich) und zum anderen durch Erhalt von Grünflächen (die an den Versiegelungsgrad gekoppelt sind) reduziert werden.

Mit Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet verbleiben immer noch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, welche durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle auszugleichen sind.

Potenziellen Beeinträchtigungen des Siedlungs- und des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen begegnet. Unterstützend hierzu wird im süd-östlichen Planbereich die Veränderung der Vegetation durch Erhaltungsfestsetzungen ausgeschlossen und im westlichen Planungsbereich durch Anpflanzungsfestsetzungen die langfristige Abschirmung des Planbereiches durch Vegetation gefördert.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wie folgt berücksichtigt:

Immissionsabschichtung durch Festsetzungen:

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (**G_{Ee}**) ca. 0,27 ha, eines Gewerbegebietes (**G_E**) ca. 1,85 ha und eines Industriegebietes (**G_I**) ca. 5,55 ha wird der ausreichende Immissionsschutz der angrenzenden Wohn- bzw. Mischbauflächen hergestellt.

Ausschluss von Emittenten im GI- Gebiet:

In dem GI-Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 78) und aus der Abstandsklasse V die Betriebsarten 80 bis 87, 89 bis 94, 97 bis 110, 112 bis 128, 131 bis 135, 137 bis 139, 141 bis 143 und 147 bis 150 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl. NRW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausschluss von Emittenten im GE- Gebiet:

In dem GE- Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (Ifd. Nr.: 1 – 153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NRW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausschluss von Emittenten im GEe- Gebiet:

Es sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig.

Grünordnung – landschaftsplanerische Maßnahmen

nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) und (6) BauGB mit folgenden Festsetzungszielen:

Teile des Grünbestands, mit den artenreichen Wildkrautflächen und Gehölzen bzw. Bäumen, sind auf Dauer zu erhalten.

In der Teilfläche (A1) sind 1100 m² ökologisch minderwertige Fläche (versiegelte- bzw. teilversiegelte) mit Sträuchern oder Bäumen und Landschaftsrasen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

In der Teilfläche (A2) sind 900 m² ökologisch minderwertige Fläche (versiegelte- und teilversiegelte bzw. geringwertige Grünflächen) mit Sträuchern oder Bäumen und Landschaftsrasen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Innerhalb der überbaubaren GE- und GI- Fläche sind 10 m² entsprechend 100 m² tatsächlich versiegelter Fläche von Versiegelungen frei zu halten.

Innerhalb der GE- und GI- Fläche sind langfristig **148 Bäume 1. Ordnung** dauerhaft zu erhalten.

Pflegfestsetzungen

zum Zweck der dauerhaften Pflege und Erhaltung von Pflanzen bzw. Flächen.

Kompensationsfestsetzung

zum Zweck des Ausgleichs der Eingriffe

Pflanzen-Artenliste

für die Festsetzung standortheimischer Vegetation.

Pflanzgebotsfläche 0,94 ha

Pflanzerhaltungsfläche 0,89 ha

Plangebietsfläche 9,60 ha

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

(Vergleich Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Nr.120 Gewerbe- und Industriegebiet Kaserne Oedingen Ausgangszustand des Untersuchungsraumes)

Hinweise zur Abgrenzung des Bearbeitungsbereiches

Der Bearbeitungsbereich des Untersuchungsraums für die Eingriffsbewertung ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans werden bisherige Baurechte lediglich übernommen und in einem eingeschränkten Gewerbegebiet fortgeschrieben. Veränderungen des Flächenbestandes sind weder durch höhere Grundflächenausnutzung noch durch Veränderungen anderer Art zu erwarten.

Hinweise zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Bewertungsverfahrens von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW 2001 ist im vorliegenden Fall der Überplanung der Fläche der ehemaligen Sauerlandkaserne in Oedingen möglich, weil es zu keiner Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung

gung der nachfolgend aufgezählten für Natur und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekte kommt:

- Naturschutzgebiete (§ 20 LG)
- Naturdenkmale (§ 22 LG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG)
- Flächen, die nach § 62 LG einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen
- Flächen und Objekte die im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten eine Unterschutzstellung nach den §§ 20, 22 und 23 LG empfohlen wird
- 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 werden.

Hinweise zu den Korrekturfaktoren in der Umweltbewertung

Bei den Teilflächen A5 (Typ 4,5) handelt es sich um Rasenflächen, die ein relativ extensives Erscheinungsbild bezüglich der Pflanzenarten und Vielfalt aufweisen. Dieses weist auf eine mehrjährige Nichtbenutzung der Flächen hin. Das Erscheinungsbild ist ökologisch betrachtet als Übergang zu einer jungen Brache zu bezeichnen. Dem ökologischen Mehrwert der Fläche wird durch Anhebung des Korrekturfaktors um 30 % Rechnung getragen.

Bei der Teilfläche B3.2 (Typ 3,4) handelt es sich um 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.

Bei der Teilfläche B3.3 (Typ 4,5) handelt es sich um Rasenflächen, die ein relativ extensives Erscheinungsbild bezüglich der Pflanzenarten und Vielfalt aufweisen. Die Anhebung des Korrekturfaktors um 10 % soll den Vorteil bezüglich der Entwicklungszeit gegenüber einer Neuanpflanzung berücksichtigen.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Im Untersuchungsraum befinden sich hauptsächlich nachfolgende Biotoptypen, die einen ökologischen Grundwert von 1 oder höher haben:

- Rasenfläche, relativ extensiv im Übergang zu junger Brache
- Grünland mit Gehölzanteil bzw. mit Anteil an Einzelbäumen
- Bodendecker und
- Staudenrabatten

Die Bewertung des Ausgangszustands der Umwelt wird mit einem Gesamtpunktwert von **223.223 Punkten** ermittelt.

Im Untersuchungsraum befinden sich nach der Umsetzung des Vorhabens hauptsächlich nachfolgende Biotoptypen, die einen ökologischen Grundwert von 1 oder höher haben:

- 20% Begleitgrün von Verkehrsflächen (Bestand wird nicht in Anspruch genommen)
- 20% unversiegelte nicht überbaubare Grundstücksfläche (unversiegelte Fläche)
- Erhalt und Pflege von Grünland und Gehölzanteilen als Randeingrünung
- Erhalt von 10m² Rasenfläche pro 100m² versiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes

Die Bewertung der Umwelt im Untersuchungsraum nach Umsetzung der Planung wird mit einem Gesamtpunktwert von **120.249 Punkten** ermittelt.

Es verbleibt nach Umsetzung der Planung ein **Eingriffsdefizit** von **-102.974 Punkten**, welches zu kompensieren ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Lennestadt verfolgt mit der Planung das Ziel einer vernünftigen Nachfolgenutzung des Altstandortes bei wirtschaftlicherer Ausnutzung der bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Reduzierung der Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche zugunsten der Er-

haltung bestehender Grünflächen würde unter Umständen in dezentralen Lagen mit negativen Auswirkungen gedeckt werden (Landschaftsverbrauch, Verkehrsaufkommen, teurer Infrastrukturausbau). Einer Verringerung des Eingriffs und damit einem ökologischen Gewinn, (umgesetzt durch die Reduzierung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung), stünde bei fehlender Rentabilität die Nichtumsetzung des Vorhabens entgegen. Zum Zwecke der Kompensation erfolgt der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen daher an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Die Überprüfung einer geeigneten Ausgleichsfläche wurde durch den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Lennestadt am 21.12.2004 durchgeführt und das Flurstück Nr. 78, Gemarkung Saalhausen, Flur 7 bewertet und in Kombination mit einer Bachrenaturierung am jetzigen Betriebsstandort in Saalhausen als geeignet und bei Umsetzung der Ausgleich als gegeben betrachtet. Der geringfügige Ausgleichsüberhang und die nur mittel- bis langfristige mögliche Realisierung der Bachrenaturierung (ca. 35 m Länge) ist gerechtfertigt und erforderlich, da für den Bereich des (naturnah ausgebauten) Regenrückhaltebeckens (700 m²) pauschalierend die Ausgleichsbewertung der umgebenden Pflanzgebietsflächen herangezogen wurde.

Monitoring

Gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gem. Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne (FNP u. B-Plan) anzugeben (Monitoring).

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei dem Umweltschutzbeauftragten (USB) der Stadt Lennestadt angesiedelt.

Von diesem werden unter Beteiligung der entsprechenden Behörden (TöB und städtische Behörden), Verbänden und Privatpersonen sowie aufgrund eigener Erkenntnisse die umweltrelevanten Informationen bez. des jeweiligen Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und – Beteiligte

Bedarf – Stadt, Wirtschaftsförderung / Planung

Bauliche Umsetzung, Nutzung – Stadt: Bauordnungsamt

Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora / Fauna – Kreisumweltamt, Stadt: USB, Liegenschaften, Planung

Ver-, Entsorgung – Kreiswasserwerke, Kreisumweltamt, StUA, Ruhrverband, Stadtwerke, Stadt: Ordnungsamt

Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm) – (Straßen nrw, Kreis), Polizei, Stadt: Ordnungsamt

Immissionsschutz (Gewerbe) – StUA, Stadt: Ordnungsamt

Bodenschutz, Altlasten – StUA, Kreisumweltamt, Stadt: Ordnungsamt

Überwachungsverfahren

Erste Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen wer-

den von der Monitoringstelle bewertet und ggf., soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Zweite Überprüfung

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Prüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Zusammenfassung

Das Plangebiet sieht eine Gliederung der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Baufläche vor.

Festgesetzt werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), ein Gewerbegebiet (GE) und ein Industriegebiet (GI). Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gebäudehöhe wird entsprechend der Gebietsgliederung als Maximalwert bezogen auf NN festgesetzt.

Aus Gründen der Landschaftspflege und der Abwehr von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen grünordnerische Festsetzungen.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich nachfolgende wesentliche unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Planungsgebiet und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Planung. Die wesentlichen Beeinträchtigungen sind Immissionen auf den Menschen wie Lärm, Staub, Erschütterungen und verunreinigte Luft. Die Planung reagiert auf dieses Gefahrenpotenzial dahingehend, dass in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern keine Betriebe zugelassen sind, die Lärm, Staub, Dreck und Erschütterungen erzeugen. Die Erlaubnis zur Errichtung von Betrieben innerhalb des Plangebietes wird später nach dem Prinzip erfolgen: „Je stärker die Immissionen des Betriebes - desto weiter entfernt von Wohnhäusern“.

Das Planungsgebiet besitzt bei Nichtumsetzung nur geringe bis mittlere Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere nimmt die Bedeutung der Fläche sukzessiv entsprechend der anthropogenen Nichtnutzung gemäß dem Prinzip zu: „Je weniger menschliche Nutzung – desto mehr Nutzung durch Tiere und Pflanzen“.

Mit der Planung soll die bestehende Infrastruktur wirtschaftlicher ausgenutzt werden. Eine andere Planung innerhalb der Stadt Lennestadt mit zusätzlichem Landschaftsverbrauch, höheren Verkehrsaufkommen und einem teuren Infrastrukturausbau werden damit nicht notwendig. Kehrseite dieses Planungsziels ist die Inanspruchnahme von ökologisch hochwertigen Flächen, die innerhalb der letzten Jahre sukzessiv entstanden sind. Die Bereitstellung dieser Grünflächen für gewerbliche Zwecke bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft, welcher notwendigerweise an anderer Stelle als im Bereich der Kaserne nach dem Prinzip: „Je mehr Grünflächen überbaut werden – desto mehr Flächen sind ökologisch aufzuwerten“ auszugleichen ist.

Potenziellen Beeinträchtigungen des Siedlungs- und des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen begegnet. Unterstützend hierzu wird durch Pflanzgebotsflächen und Pflanzenerhaltungsflächen eine Abschirmung des Planbereiches durch Vegetation gefördert.

Durch Geometrie der Planzeichnung, die Auswahl geeigneter planungsrechtlicher Festsetzungen und Sicherung der Umsetzung der geforderten Planungsziele mittels städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger verbleiben derzeit keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

i.A. gez. Schürer

Anlagen

- Eingriffsbewertung
- Zusammenfassung Gutachten zur Risikoeinschätzung angrenzender Forstflächen
- Systemskizzen Regenrückhaltung, Feuerlöschteich

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 03.11.2004

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am 20.04.2005

Westfälische Rundschau am 20.04.2005

Lennestadt, den 17.10.2005

Der Bürgermeister
Heimes

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

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung gem. § 14 Hauptsatzung

Westfalenpost am 28.10.2004

Westfälische Rundschau am 28.10.2004

Öffentliche Darlegung durch Aushang vom 08.11.2004 bis 12.11.2004

Bürgerversammlung am 05.11.2004

Beschluss über Anregungen am 21.09.2005

Lennestadt, den 17.10.2005

Der Bürgermeister
Heimes

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

Mit Schreiben vom 10.11.2004 und einer Fristsetzung bis zum 15.12.2004

Lennestadt, den 17.10.2005

Der Bürgermeister
Heimes

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

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 05.04.2005

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

Westfalenpost am 20.04.2005

Westfälische Rundschau am 20.04.2005

Auslegung vom 02.05.2005 bis 07.06.2005 (einschließlich)

Lennestadt, den 17.10.2005

Der Bürgermeister
Heimes

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 21.09.2005 gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

Lennestadt, den 17.10.2005

Der Bürgermeister
Heimes

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am 01.12.2006

Westfälische Rundschau am 01.12.2006

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 01.12.2006

Lennestadt, den 04.12.2006

Der Bürgermeister
Heimes