Stadt Lennestadt 6.7.2011
Der Bürgermeister
Bereich Planung
Az.: 61 33 00/ Nr. 62. 3.Änd.

B E G R Ü N D U N G

- Entwurf -

zum Bebauungsplan Lennestadt Nr. 62 Gewerbegebiet „Elspe-West“, 3. Änderung und Erweiterung

Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414) in der zurzeit gültigen Fassung. Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereiches
Der Änderungsbereich ist weitgehend identisch (bis auf das kleine Mischgebiet zwischen B 55 und Melbeckebach) mit dem Plangebiet Gewerbegebiet Elspe-West (Bebauungsplan Nr. 62). Es wird begrenzt durch die B 55 (ausschließlich) im Norden, den Elspebach im Süden, die Straße „Im Gewerbegebiet“ im Osten (ausschließlich) sowie den Sportplatz Trockenbrück im Süden (ausschließlich).

Der Erweiterungsbereich erfasst eine ca. 1m breite und ca. 80m lange Fläche zwischen der B 55 und der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes unmittelbar südöstlich angrenzend an den Einmündungsbereich B 55 / Straße im Gewerbegebiet.

Aus Gründen des einfacheren Handlings wird der Gesamtplan als Bebauungsplan Lennestadt Nr. 62, Gewerbegebiet „Elspe-West“ in der Fassung der 3. Änderung und Erweiterung dargestellt.

Bestehendes Planungsrecht
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungs- und Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elspe-West“ ist seit 1992 rechtskräftig.
Als Art der Nutzung im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gem. § 8 BauNVO 1990, auch die ausnahmsweise zulässigen, festgesetzt. Das gleiche gilt für die entsprechenden Nutzungen gem. § 6 BauNVO 1990 in dem kleinen Mischgebiet an der B 55 (jetzt außerhalb des Änderungsbereiches).

Die Immissionssituation im Gewerbegebiet wurde auf der Basis der Abstandsliste 1990 (Abstandsklasse I – IV unzulässig) geregelt.

Weiterhin sind im Bebauungsplan neben überbaubaren Grundstücksflächen, GRZ, max. Gebäudehöhen und Verkehrsflächen sowie diverse Pflanzgebote zum Ausgleich für den Eingriff festgesetzt, die im Laufe der Bebauung, vor allem aus Gründen einer im städtebaulichen Konzept nicht vorhersehbaren Grundstücksteilung nicht umgesetzt werden konnten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 8. Juni 1999) wurden im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den

Endverbraucher richten, vor allem aus Gründen des Flächenbedarfes für verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, die in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind ausnahmsweise zulässig.
Für die 2. Änderung wurde am 22.04.2008 (Vorlage Nr. 3020/2008) ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Wesentlicher Inhalt der 2. Änderung war der Ausschluss von Einzelhandel aufgrund des Gewerbeflächenbedarfes für verarbeitendes Gewerbe. Diese Planänderung wird nicht mehr weiterverfolgt, stattdessen wird der Bebauungsplan zum 3. Mal geändert und geringfügig erweitert.

Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt aus Gründen der Aktualisierung des Bebauungsplanes, vor Allem hinsichtlich der im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Pflanzgeboten, insbesondere der Pflanzgebote P3 und P4 innerhalb der GE-Flächen.

Die Erweiterung beinhaltet einen schmalen Grundstücksstreifen zwischen dem Bebauungsplangebiet und der B 55, der im Ursprungsbebauungsplan aus Gründen der freien Strecke der B55 in diesem Bereich nicht überplant wurde.

Die ursprünglichen Festsetzungen in dem kleinen Mischgebiet zwischen dem Gewerbegebiet und der B 55 bleiben unverändert erhalten.

Im gewerblichen Teil des Bebauungsplanes ist entsprechend der bisherigen Plangebietsfestsetzung Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der bebauten und gewerblich genutzten Bereiche sind weitgehend bestandsorientiert.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe (außer solche untergeordnet in Verbindung mit produzierenden bzw. Handwerksbetrieben) ausgeschlossen, da diese in besonderer Weise geeignet sind, klassische gewerbliche Nutzungen im Bereich des produzierenden Gewerbes und des Handwerks aufgrund der erzielbaren höheren Grundstückspreise zu verdrängen. Mit Blick auf das bestehende Gewerbeflächendefizit im Stadtgebiet soll das Gewerbegebiet jedoch emittierenden gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetrieben dienen.
Aus den gleichen Gründen sind Vergnügungsstätten und Betriebe zur Ausübung der Prostitution im Plangebiet unzulässig.

Zielsetzung der Planung ist vor allem der Erhalt, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Zukunftsfähigkeit der Betriebe am Standort Lennestadt vor dem Hintergrund mangelnder verfügbarer Gewerbeflächen.

Bestand im Plangebiet

Gewerbegebiet

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet (siehe Anlage 1 „Nutzungen“) entspricht der oben beschriebenen Zielsetzung der Stadt zur optimalen Nutzung des Gewerbegebietes. Es wird geprägt durch großflächige (hauptsächlich metall-) verarbeitende Betriebe (teils mit Erweiterungsflächen), durchmischt mit kleineren Handwerksbetrieben, zwei Dienstleistern (Kranken- und sonstige Transporte, Gastronomie, alle auch mit Nachtbetrieb).
Eine gewisse Sonderstellung nimmt der technische Landhandel AGRAVIS ein, der technische Groß-, Kleingeräte und Ausrüstung (vom Trecker über Kettensägen und Rasenmäher bis zur Gartenschere und Arbeitskleidung) für Land- und Forstwirte verkauft und in der angegliederten Werkstatt wartet und repariert. Ein untergeordneter Anteil aus dieser Produktpalette wird auch an nicht „gewerbliche“ (keine Land- und Forstwirte) Endverbraucher (z. B. Hobbygärtner) verkauft. Von der Einzelhandelssystematik her ist dieser Betrieb zwischen KFZ-Handel und einem Handwerksbetrieb mit untergeordnetem Einzelhandel einzuordnen.

Mischgebiet
Die Festsetzungen im Mischgebiet bleiben in der 3. Änderung unverändert erhalten.

Gewerbeflächenbedarf, Gewerbeflächendefizit im Stadtgebiet
Die Verfügbarkeit von Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund Ihrer Bau-, Nutzungs- und Emissionsstruktur-, ihrer Erschließungsanforderungen u. Ä. sinnvoll nur in Gewerbe- und Industriegebieten untergebracht werden können, ist im Stadtgebiet seit Jahrzehnten aufgrund der Topographie und der Verkehrsinfrastruktur problematisch. Die für solche Betriebe erforderlichen Erschließungsachsen (Bundesstraßen) befinden sich ausschließlich in Tallagen, die wiederum, soweit sie nicht ohnehin im Überschwemmungsgebiet liegen, bereits besiedelt oder aus ökologischen Gründen freizuhalten sind. Die Hanglagen sind meist steil und für flächenintensives Gewerbe ungeeignet. Auf abseitig vorhandenen Hochflächen sind neue Siedlungsansätze u. A. aus nachvollziehbaren landesplanerischen Erwägungen nicht möglich – zudem wären diese nur zu unvertretbaren Bedingungen (Kosten, ökologischer Eingriff) erschließ- und realisierbar.

Von Anfang/Mitte der 1990er Jahre bis Anfang dieses Jahrhunderts wurde dem Bedarf hauptsächlich durch die Aktivierung von Altstandorten (verlassene Bergbau-, Industrie- und Bahnflächen) Rechnung getragen. Angesichts der schnellen Füllung dieser Flächen und des kurz bis mittelfristig absehbaren erneuten Flächendefizits wurde in diesen Plänen bzw. durch Planänderungen in bestehenden Plänen der Ausschluss von Einzelhandel zugunsten des verarbeitenden Gewerbes bzw. des Handwerks u. Ä. festgesetzt. Die Zuspitzung der Problematik dieses Flächendefizits bis heute wird deutlich durch ein Defizit von 22 ha bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit 2003, der Bedarf wurde von der Bezirksplanung anerkannt, konnte aber in integrierter Lage nicht gedeckt werden) und ein Defizit von 18 ha bei der Aufstellung des Regionalplanes (rechtswirksam 2008). Im neuen Regionalplan ist ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich in entsprechender Größenordnung im Bereich Gabeul dargestellt. Da die Aktivierung dieses Bereiches aufgrund des erforderlichen Planungsvorlaufes, Grunderwerbes und der Erschließung erst mittel- bis langfristig zum Tragen kommen kann, ist nach wie vor die Vorhaltung bestehender Gewerberestflächen für das verarbeitende Gewerbe, Handwerksbetriebe u. Ä. und damit der Ausschluss von sonstigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich.

Nicht zielkonforme Nutzungsansprüche im Gewerbegebiet
Innerhalb des Gebietes befinden sich einige noch ungenutzte Flächen und auch kleinere Leerstände. Aufgrund der gut erschlossenen Lage des Gebietes unmittelbar an der B 55 bestehen (wie auch in anderen vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet) Begehrlichkeiten, diese Flächen nicht entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung – Unterbringung von Gewerbe-, und Handwerksbetrieben, die aufgrund Ihrer Bau-, Nutzungs- und Emissionsstruktur-, ihrer Erschließungsanforderungen u. Ä. sinnvoll nur in Gewerbe- und Industriegebieten untergebracht werden können – zu nutzen.

Es sind allgemein Bestrebungen erkennbar, auf gewerblichen Restgrundstücken oder als Nachfolgenutzungen von gewerblichen Flächen und Gebäuden solche Betriebe zu etablieren, die bei einer Vergabe städtischer Grundstücke keine Berücksichtigung gefunden hätten (z. B. nicht integrierter Einzelhandel, Betriebe zur Ausübung von Prostitution u. Ä). Dieses ist aus Gründen des Bedarfes und der Knappheit der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet städtebaulich nicht vertretbar – insofern werden Einzelhandel (mit Ausnahme von KFZ- und Landhandel) der sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet, Betriebe zur Ausübung der Prostitution und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel, der in <u>untergeordneter</u> Größenordnung <u>und</u> einer maximalen Verkaufsfläche von 200m² in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden Gewerbebetrieben und Großhandel steht,

ist in der Struktur vieler heimischer Handwerksbetriebe begründet, die neben der handwerklichen Betätigung auch noch untergeordnet Einzelhandel betreiben (z. B. ein Installateur verkauft (untergeordnet) Armaturen, eine KFZ-Werkstatt Zubehör, ein Landhandel mit Reparaturwerkstatt auch Kleingeräte). Die festgesetzte maximale Größe von 200m² Verkaufsfläche entspricht etwa dem Bestand und dem Bedarf solch strukturierter Betriebe. Durch die gleichzeitige absolute und relative (untergeordnet) Regelung sowie die Sortimentsbindung an den produzierenden bzw. Handwerksbetrieb sind schädliche Auswirkungen auf Versorgungszentren nicht zu erwarten.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der 1. Änderung wird grundsätzlich übernommen. Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Immissionsregelungen nach Abstandsliste werden lediglich der derzeit gültigen Abstandsliste angepasst.
Die wesentlichsten Änderungen sind:

- Die Feingliederung der Nutzungen bez. der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben aus Gründen des Bedarfes an Flächen für das verarbeitende Gewerbe und Betriebe die aufgrund ihrer Immissionen außerhalb von Gewerbegebieten kaum anzusiedeln sind (z. B. Transportgewerbe, Betriebe mit Nachtarbeit u. Ä.),
- der Verzicht auf (weitgehend bisher nicht realisierte) Pflanzgebotsflächen im Inneren des Gebietes,
- die geringfügige Erweiterung des Plangebietes bzw. die Breitenreduzierung des Pflanzgebotes an der B 55 westlich des Einmündungsbereiches der Straße im Gewerbegebiet / B 55 auf einer Länge von ca. 250m. Die ursprüngliche Festsetzung resultierte aus dem Abstand der Bebauung an der „freien Strecke“ der Bundesstraße. De facto besteht dort nicht mehr der Eindruck einer „freien Strecke“, sie soll in absehbarer Zeit auch in „OD“ umgewandelt werden und.
- eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe um ca. 2 m.

Sowohl die Reduzierung des Pflanzgebotes als auch die Vergrößerung der Gebäudehöhe erfolgt aus Gründen einer in Anbetracht des Bedarfes möglichst hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das städtebauliche Konzept entspricht insoweit der realisierten Nutzung des zu ca. 90% bebauten Gebietes. Die noch bestehenden freien gewerblichen Flächen sind weitgehend betriebsgebundene Erweiterungsflächen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Bis auf die Konkretisierung der Regelungen bez. des Ausschlusses des Einzelhandels und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten und der Betriebe zur Ausübung der Prostitution wird die Art der Nutzung unverändert (auch entsprechend dem Bestand) übernommen. Die Anpassung an die Abstandsliste 2007 ist lediglich formaler Art (Betriebsart Nr. 178 Abstandsliste 1990 entspricht Betriebsart Nr. 183 Abstandsliste 2007).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Betrieben zur Ausübung von Prostitution innerhalb der gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes ist in der städtebaulichen Ordnung der Gesamtstadt begründet. Das Gewerbegebiet Elspe-West ist, wie die meisten anderen Gewerbegebiete im Stadtgebiet, vornehmlich dazu bestimmt, den vorhandenen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu erhalten, bei Betriebsaufgaben Bauflächen für verarbeitende Nachfolgebetriebe zu sichern und die in der Stadt vorhandenen, städtebaulich unbefriedigenden Gemengelagen durch Bertriebsverlagerungen abzubauen. Gleichzeitig wird (indirekt) durch diese Festsetzung eine Stärkung der Ortszentren (mangels anderer Alternativen für Einzelhandel) erreicht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe, die untergeordnet und bis zu einer **maximalen Verkaufsflächengröße von 200m²** in unmittelbarem räumlichen und

betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen (auch KFZ-Handel mit Werkstatt und Landhandel), ist in der Struktur eines großen Teils der heimischen Betriebe begründet.

Maß der Nutzung
Die im Ursprungsplan bestehende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0.8) wird unverändert (auch entsprechend dem Bestand) übernommen. Die im Ursprungsplan mit 270m ü. NN festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird (entsprechend dem teilweise aus betrieblichen Gründen gebauten Bestand) um 2m auf 272m ü.NN erhöht.

Die Erhöhung der max. Gebäudehöhe um 2 m auf 272 m ü.NN ergab sich durch vom Betriebsablauf und der Ausnutzung bestimmten Notwendigkeiten eines bestehenden produzierenden Betriebes. Diese max. Gebäudehöhe wird jetzt für das gesamte GE-Gebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage und Höhenlage des Gewerbegebietes sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild nicht festzustellen.

Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung
Die Verkehrserschließung von der B 55 über die Industriestraße ist ausreichend dimensioniert vorhanden, ebenso die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Immissionen
Die Immissionssituation ist durch die Festsetzungen auf der Grundlage der Abstandsliste ausreichend geregelt. Danach sind Betriebsarten der Abstandsklasse I – VI der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind mit Sternchen (*) gekennzeichnete Betriebsarten der Abstandsklasse VI. Die Abstandsklassenregelung ist identisch mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan, lediglich wird die novellierte Abstandsliste 2007 zu Grunde gelegt.

Altlasten
Nahezu im gesamten Plangebiet befinden sich Altablagerungen bzw. wieder unter Sicherungsmaßnahmen eingebaute Böden, die bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen sind.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bodenrelevante Bau- oder sonstige Maßnahmen einer konkreten Abstimmung mit der mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfordern.

Landschaftsschutz, Wald, Gewässer
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Wald wird von der Planung nicht betroffen.

Der Elspebach an der südlichen Plangebietsgrenze wurde Ende der 1980er Jahre im Vorfeld der Herstellung der Erschließungsanlagen hochwasserfrei ausgebaut. Die Festsetzungen und auch die bestehende Situation im Umfeld des Melbeckebaches werden bis auf die geringfügige Verschiebung eines Pflanzgebotes (aus Gründen eines geänderten Grenzverlaufes) durch die Planung nicht verändert. Die beiden Gewässer werden durch die (Neu-) Überplanung des Gewerbegebietes nicht berührt.

Eingrünung des Plangebietes
Ursprungsplan
Pflanzgebot P 1
Im Ursprungsbebauungsplan ist als Randeingrünung des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen im Abstand von 15 m festgesetzt.

Im Bereich der B 55 wurden entsprechende Anpflanzungen im Zusammenhang mit der Neubebauung auch großenteils realisiert. Im Bereich der Straße Im Gewerbegebiet wurden diese Anpflanzungen aufgrund zahlreicher Zufahrten nur teilweise vorgenommen.

Pflanzgebot P 2
Entlang des Melbeckebaches und nördlich entlang des Weges zwischen Wendekreis und Sportplatz sind Pflanzgebote (Bäume und Sträucher) festgesetzt und großenteils angepflanzt, allerdings im Bereich der verschobenen Pflanzgebotsfläche.

Pflanzgebot P 3
Zwischen der Straße Im Gewerbegebiet und dem Pflanzgebot P 4 sind in Süd-Nord-Richtung zwei Pflanzgebotsstreifen mit Sträuchern festgesetzt.
Einer wurde als Baumreihe auch realisiert, der zweite verläuft mitten durch ein Betriebsgrundstück.

Pflanzgebot P 4
Ein weiteres Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern verläuft in Ost-West-Richtung durch die Mitte des Gewerbegebietes auf den ursprünglich geplanten Grundstücksgrenzen. Anpflanzungen wurden nicht vorgenommen. Weiterhin wurden festgesetzte Baumpflanzungen pro 200 m² überbauter Fläche sowie festgesetzte Fassadenbegrünungen kaum bzw. nicht realisiert.

Die Hauptursache für die Nicht-Einhaltung dieser Festsetzung liegt darin, dass sich die bauliche Nutzung des Gebietes intensiver gestaltete als ursprünglich erwartet. Der Flächenbedarf der einzelnen Betriebe war größer als in der Bauleitplanung konzipiert - die Grundstücke und deren Bebauung erstrecken sich, entgegen dem dem Plan zugrunde liegendem Aufteilungskonzept, meist über die gesamte Fläche zwischen B 55 und der Straße „Im Gewerbegebiet“. Der mitten durch das Gebiet und damit auch mitten durch die jeweiligen Betriebsgrundstücke verlaufende Pflanzgebotsstreifen und auch die festgesetzten Einzelanpflanzungen (ein Baum / 200 m²) waren aus Gründen eines wirtschaftlichen Betriebsablaufes und der trotz größerer Grundstücke hohen baulichen Verdichtung im Interesse eines wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden (gerade auch wegen der Knappheit an Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet) nicht darstellbar.

Konzeption 3. Änderung und Erweiterung
Im Interesse eines wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist eine möglichst intensive und baulich verdichtete Ausnutzung der (weitgehend schon bebauten) Betriebsgrundstücke geboten. Deshalb wird in der Neuplanung auf die Festsetzung einer inneren Eingrünung (Bereiche P 3, P 4) verzichtet. An der Randeingrünung des Baugebietes wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes in der 3. Änderung, allerdings in teilweise reduzierter Breite, festgehalten.

Die Pflanzgebote (P 2) entlang des Melbeckebaches und nördlich entlang des Weges zwischen Wendekreis und Sportplatz werden prinzipiell übernommen.

An der westlichen Plangebietsgrenze, zum Sportplatz hin, wird die vorhandene Eingrünung durch die Neu-Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in den Plan aufgenommen.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
Bei der 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die Eingriffsvermeidung und der Artenschutz/Biologische Vielfalt darzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich weitgehend bebaut ist und die Festsetzungen bezüglich der Bebauungsdichte, der überbaubaren und Verkehrsflächen sowie der zulässigen Nutzungen hinsichtlich der Belange der Natur und Landschaft nur marginal verändert werden. Das Selbe gilt für den Erweiterungsbereich aufgrund seiner geringen Größenordnung Breite ca. 10m und der Lage zwischen B 55 und Gewerbegebiet.

Hierbei sind die Schutzobjekte biologische Vielfalt und Naturhaushalt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft zu beachten und zu integrieren. Dies geschieht durch die Eingriffsregelung bzw. -vermeidung und die außerhalb der Abwägung stehenden Vorgaben für gesetzlichen Biotopschutz**,** flächenbezogene Ausweisungen von Schutzgebieten, Artenschutz und europarechtlich geschützte FFH – und Vogelschutzgebiete.

Die Untersuchung „Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft" ist in Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Ergebnis (Kurzfassung)

Eingriffswirkung

Die Eingriffswirkung besteht in dem Verlust der Bodenfunktionen der entsprechenden Flächen, dem Verlust an Standortmöglichkeiten für Pflanzen und Lebensmöglichkeiten für Tiere.

Ferner entfällt die sonst städtebaulich gewünschte Funktion der stärkeren Durchgrünung und besseren Gestaltung für den Menschen bis hin zur verringerten Einbindung in die Landschaft und Verschlechterung des Kleinklimas.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Eingriffsvermeidung am Melbeckebach im Nordwesten ist die Anpflanzung und Erhaltung der vorgesehenen Gehölze in Kombination mit Verzicht auf Auffüllung und andere Nutzung festzuschreiben.

Das Vorkommen von in begründeten Einzelfällen zu berücksichtigenden nicht planungsrelevanten Arten (relevante Vorkommen besonders geschützter Arten, Rote Liste-Arten des Naturraums) ist im Plangebiet nicht bekannt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht kartiert und auch faktisch nicht anzutreffen.

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

FFH- Verträglichkeits- (Vor-) Prüfung

Direkt benachbart ist das NSG/FFH-Gebiet Melbecke–Rübenkamp mit auf Kalkuntergrund bestehenden wertvollen Gesellschaften artenreicher Wälder, Gehölzen und extensivem Grünland. Die Unterschutzstellung erfolgte u.a. in Hinblick auf bedrohte Biotope mit besonderer Bedeutung gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Wacholderbestände auf Zwergstrauchheiden oder Kalktrockenrasen
- Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen
- Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation
- Waldmeisterbuchenwald
- Orchideenbuchenwald
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- Schlucht- und Hangmischwälder.

sowie gem. Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie zum Schutz von Neuntöter, Rotmilan und Grauspecht.

In ca. 220 m Entfernung beginnt ferner das NSG und FFH–Gebiet Wilhelmshöhe mit ähnlicher Struktur und Ausstattung, insbes. mit

- Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

und der Haselmaus (Anhang II der FFH-Richtlinie).

Die genannten Tierarten benötigen meist größere bis sehr große Reviere. Aufgrund der Ansprüche an Größe, Struktur und Störungsfreiheit sind die derzeitigen Grünflächen im Plangebiet höchstens als Teillebensraum z.B. für gelegentliche Nahrungssuche geeignet, jedoch nicht geeignet oder notwendig zum Überleben der Individuen oder Populationen.
Ein direkter Einfluss auf Individuen o.a. Arten ist nicht zu erwarten.

Auf die o.a. Pflanzengesellschaften hat die Planung keine Auswirkungen, da diese nicht ins Plangebiet reichen (keine Flächenreduzierung/kein Bestands- bzw. Artenverluste) und z.B. aufgrund der Topographie keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts möglich ist.

Auch weitere negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Individuen und Populationen) wie Zerschneidung von Beziehungen, etwa Wanderkorridore oder Verlust von Trittsteinen, sind aufgrund der unterschiedlichen Geologie und Nutzung des Schutzgebiets im Vergleich zur südlichen Umgebung, der geringen Größe der Änderungen im Plangebiet und der Vorbelastungen (Bebauung der Talaue, B 55) nicht anzunehmen. Die bisherigen und absehbaren bzw. erwarteten Nutzungen im Plangebiet lassen keine erheblichen Veränderungen in Quantität und Qualität der Immissionen erwarten.

Eine vertiefende FFH-VP ist damit nicht erforderlich.

Artenschutz
Ziel der Artenschutzprüfung ist der Erhalt der biologischen Vielfalt und damit die langfristige Sicherung der Bestände und der biologischen Funktion der Lebensstätten. Zu prüfen ist, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten („planungsrelevante Arten“ gem. Vorgaben LANUV) aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind, d.h. ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden.

Bewertung
Von den vorkommenden Arten werden Haselmaus, Amphibien (stehende Gewässer) und Reptilien (trockene, sonnige Lagen) aufgrund ihrer Ansprüche an den Lebensraum im Plangebiet nicht leben.
Fledermäuse werden – soweit sie wie etwa Zweifarb- und Zwergfledermaus im Plangebiet und nicht z.B. im Wald vorkommen - nicht durch den Verlust von Höhlenbäumen, Wochenstuben oder Quartieren betroffen sondern evtl. durch die Verringerung von Jagdmöglichkeiten. Flächenmäßig wird dies für die jeweiligen Reviere keinen großen Einfluss haben. Ähnliche Siedlungsstrukturen liegen ferner in der Nachbarschaft vor.

Für die meisten vorkommenden Vogelarten bietet die jetzige (planungsrechtliche) Situation keine geeigneten Bedingungen für Reviere und damit Fortpflanzung. Turmfalke und Waldkauz können an/in Gebäuden brüten, benötigt jedoch i.d.R. offen Flächen zur Jagd und werden durch die Änderungen nicht benachteiligt. Andere Arten wie etwa der Gartenrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Greifvögel können die Nahrungsmöglichkeiten mit nutzen, jedoch ohne hier typische und ideale Bedingungen zu finden.
Hinzu kommt, dass die vorhandenen Strukturen und Gehölze im Siedlungsraum weit verbreitet sind und flächenmäßig im Lauf der Zeit zunehmen.
Die Situation des Gewerbegebiets ändert sich gegenüber heute nicht gravierend. Eine Beeinträchtigung von Individuen oder Populationen kann damit nicht festgestellt werden.

Ergebnis
Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten zu erwarten, das Vorhaben zeigt aber auf sie keinen negativen Auswirkungen. Der Plan ist daher zulässig.

Auswirkungen, Umweltbericht

Negative Einwirkungen auf bzw. Auswirkungen durch die Planung sind nicht ersichtlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Bodenordnung und Realisierung

Das Gebiet ist bereits weitgehend auf der Grundlage des Bebauungsplanes Elspe-West erschlossen und bebaut, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist folgendes zu beachten:
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).

Städtebauliche Daten

Mischgebiet	ca. 0.5 ha
Gewerbegebiet	ca. . 9.5 ha
Verkehrsflächen	ca. 0.7 ha
Öff. Grünflächen	ca. 1.2 ha
Räumlicher Geltungsbereich	ca. 11.4 ha