



Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Bereich Planung, ÖPNV
Az: 61 33 00/Nr. 72 IV

06.12.2012

Begründung

(Vorentwurf)

zum Bebauungsplan Nr. 72 IV Gewerbegebiet „Sachtleben IV“ der Stadt Lennestadt

Inhalt

Rechtsgrundlage	1
Allgemeines	2
Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung	2
Zielsetzung der Planung, Planungserfordernis	2
Flächennutzungsplan, Planungsrecht	2
Bedarf	2
Grundlagen der Planung	3
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
Erschließung	4
Ver- und Entsorgung	4
Wasserwirtschaft	4
Immissionen, Altlasten, Kampfmittel, Auswirkungen	4
Landschaftsschutz, Wald, Gewässer, Grünordnung	5
Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht, Auswirkungen	5
Klimaschutz	6
Umweltbericht, allgemeinverständliche Zusammenfassung	6
Bodenordnung	7
Denkmalschutz / Denkmalpflege	7
Flächenbilanz	8

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.

Allgemeines

Im Anschluss an das Gewerbegebiet Sachtleben II, nördlich des Bereiches ehemalige DMG-Hallen soll eine gewerbliche Baufläche geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der größte Teil der Flächen befindet sich im Eigentum eines Betriebes, der u.a. in großen Stückzahlen Spezialaufbauten für LKW für öffentliche Auftraggeber im nahe gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet Sachtleben I fertigt.

Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Das Gebiet Sachtleben IV ist als Ergänzung der großen, mittlerweile gefüllten Gewerblichen Bauflächen Sachtleben I bis III zu sehen. Es schließt unmittelbar nördlich an die Abtragsböschung des Teilgebietes „ehemalige DMG-Hallen“ im Gewerbegebiet Sachtleben II in einer Süd-Nord-Ausdehnung von ca. 90m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 230m an.

Das hängige, teilweise terrassierte Gelände wurde im Bereich der zukünftigen gewerblichen Baufläche zum Teil als Kleingärten und für Kleintierhaltung genutzt. Diese Nutzung ist mittlerweile aufgegeben, die Fläche liegt brach. Der Rest ist Unland mit unterschiedlichem lockerem Bewuchs. Innerhalb der gewerblich nutzbaren Baufläche befindet sich im nördlichen Bereich Fichtenhochwald in einer Breite von ca. 40m, desgleichen schließt nördlich und westlich der gewerblich nutzbaren Fläche Fichtenhochwald in einer Breite von ca. 25m innerhalb des Bebauungsplangebietes und darüber hinaus an. Im Osten des Bebauungsplangebietes, getrennt von diesem durch einen Waldwirtschaftsweg, befindet sich ebenso Fichtenhochwald.

Zielsetzung der Planung, Planungserfordernis

Aufgrund des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet und der nur langfristig möglichen Bedarfsdeckung im Bereich Elspe-Gabeul bietet sich die Aktivierung dieser Fläche aus Gründen der Arrondierung der Gewerbe- und Industriegebiete Sachtleben in Meggen zur Deckung des bei der Neuaufstellung des FNP entstandenen Fehlbedarfes von über 20ha an. Besonders, kurzfristig zu deckenden Bedarf hat der vorgenannte Karosseriefertigungsbetrieb, der am bestehenden Standort in der unmittelbaren Nachbarschaft keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Zur Aktivierung der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Das Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wald und ein kleiner Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die entsprechende Änderung des FNP in gewerbliche Baufläche wird im Parallelverfahren betrieben. Die Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW wurde bereits mit Schreiben vom 16.8.2010 von der Regionalplanung bestätigt.

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

Bedarf

Bei der Neuaufstellung des FNP der Stadt Lennestadt (rechtswirksam am 6.10.2003) konnte ein nachgewiesener Bedarf von über 20 ha an gewerblichen Bauflächen nicht dargestellt werden, da die Standortfrage im Rahmen der Neuaufstellung des FNP nicht zu lösen war. Die im FNP

dargestellten gewerblichen Bauflächen sind mittlerweile bis auf wenige kleine Restflächen gefüllt. Tatsächlich und planungsrechtlich bestehen im Stadtgebiet keine von der Größenordnung her relevanten Flächen mehr zur Verfügung. Die insgesamt ca. 2 ha großen noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Bereich Kirchveisdede Buchenseifen sind an an- bzw. naheliegende Betriebe veräußert und sollen kurzfristig bebaut werden. Um eine langfristige Bedarfsdeckung an gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Elspe-Gabeul ins Verfahren gebracht. Die landesplanerische Abstimmung ist bereits erfolgt.

Da der Beginn der Entwicklung des Bereiches Gabeul sehr langfristig angelegt ist (Planungsrecht, Grunderwerb usw.) ist die Entwicklung von kleinen, grundstücksmäßig verfügbaren Fläche als zwischenzeitlichem Puffer von erheblicher Bedeutung.

Grundlagen der Planung

Die gewerblich nutzbare Fläche des Plangebietes (GE-Gebiet) muss aufgrund der Hanglage des Geländes terrassiert (Plateau) angelegt werden, sodass tal- und bergseits ca. 6m hohe Auftrags- bzw. Abtragsböschungen entstehen. Diese Böschungsbereiche befinden sich innerhalb des GE-Gebietes um dessen größtmögliche Ausnutzung (z.B. bezüglich GRZ) zu gewährleisten. Auch der notwendige Abstand zu Waldflächen wird teilweise durch diese Böschungsfächen abgedeckt.

Nördlich und westlich an das GE-Gebiet schließt eine ca. 25m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) an, um den Abstand zum vom Plangebiet nicht berührten Hochwald (mittelalte Fichtenbestände) zu gewährleisten. In diesem Bereich soll ein stufiger Waldrand aufgebaut werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (GE / Immissionsschutz gem. Abstandsliste, GRZ 0,8, **Hmax 304m ü. NN**, entspricht ca. 14m Gebäudehöhe, Bauweise) entsprechen denen des an das Plangebiet unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplans Sachtleben II, Bereich ehemalige DMG-Hallen. Ebenso wird die Festsetzung der Bauweise (offen / geschlossen) aus Gründen des Bedarfes an Flexibilität bei gewerblicher Bebauung verzichtet. Im östlichen Bereich des GE-Gebietes wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche (Baufenster) verzichtet, da dieser Bereich sich im Einwirkungsbereich des Waldes nordöstlich und nördlich der Fläche befindet und aus eigentumsrechtlicher Sicht dort kein stufiger Waldrandaufbau (Waldabstandsfläche) erfolgen kann. Das durch Baugrenzen definierte Bau- feld ist so gewählt, dass einerseits hinsichtlich der Bebaubarkeit ein möglichst großer Spielraum gegeben wird und andererseits den Belangen des Waldes auf dem den Waldwirtschaftsweg überlappenden Grundstücksteil des Grundstücks Nr. 355 (innerhalb des Plangebietes, eigentumsmäßig nicht verfügbar) Rechnung getragen wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel in untergeordneter Zuordnung (VK max. 5% der Betriebsfläche und max. 100m²) ist in der Eigenart vieler Betriebe im Stadtgebiet begründet, ihre Produkte in kleinem Maßstab im „Werksverkauf“ anzubieten.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben zur Ausübung von Prostitution begründet sich im Gewerbeflächendefizit im Stadtgebiet – verfügbare Gewerbeflächen sollen in erster Linie dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden.

Die durch die Terrassierung entstehenden Auftrags- und Abtragsböschungen werden festsetzungsmäßig aus Gründen einer möglichst hohen Ausnutzbarkeit der Fläche in die GE-Festsetzungen einbezogen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der B 236 direkt über die im Bebauungsplan Sachtleben II festgesetzte bestehende Haupterschließungsstraße. Von dieser erfolgt eine private Zufahrt in das Plangebiet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die im Bebauungsplangebiet Sachtleben II geplanten Netze.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den in Sachtleben II vorhandenen Schmutzwasserkanal. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch die Grundversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem Netz gewährleistet. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages ist die Sicherung des Brandschutzes gutachtlich nachzuweisen und entsprechende Anlagen (z.B. Löschwasserteich) zu bemessen. Alternativ ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Löschwasserentnahmestelle an der Lenne südlich des Plangebietes zu überprüfen.

Die Entsorgung der Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Lennestadt, die Deponierung durch den Kreis Olpe.

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Immissionen, Altlasten, Kampfmittel, Auswirkungen

Immissionen

Die Immissionssituation ist hinsichtlich des nächsten ca. 100m entfernten („Mischgebiets“-) Wohnhauses der „Steigerhäuser“ vergleichbar mit der von Sachtleben II, Bereich ehemalige DMG-Hallen. Insofern werden die dort gültigen Festsetzungen aus dem Abstandserlass 1998 inhaltlich übernommen und bezüglich des derzeit gültigen Abstandserlasses aktualisiert:

Unzulässig sind die Abstandsklassen I – V, Nr. 1 -160, ausnahmsweise zulässig ist die Abstandsklasse V, Nr. 81 - 160). Nachtarbeit ist ausgeschlossen.

Altlasten

Auf dem Gelände befanden sich keine Betriebseinrichtungen des Bergbaubetriebes, insofern sind Altlasten von vorneherein nicht zu vermuten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Geländeprofilierung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Kreises) zu melden sind.

Kampfmittel

Das Vorliegen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Die Bezirksregierung wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.

Landschaftsschutz, Wald, Gewässer, Grünordnung

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplans Nr. 2 „Elsper Senke/Lennebergland (Rechtskraft 2. 11. 2006) grenzt aber in der Festsetzungskarte das Umfeld des ehemaligen Bergbaubetriebes Sachtleben großräumig aus. Festsetzungen zum Landschaftsschutz bestehen dort demnach nicht.

Wald

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von mittelaltem Fichtenwald umgeben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wald im Bereich der festgesetzten SPE-Flächen und am nördlichen Rand des GE-Gebietes.

Der bestehende Wald innerhalb des Plangebietes soll in Gänze entfernt und auf der SPE-Fläche aus Gründen der Einbindung in die Landschaft und des Waldabstandes zur Bebauung (ca. 35m) durch den Aufbau eines stufigen Laubwaldaufbaus ersetzt werden.

Gewässer

Gewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Grünordnung

Auf den durch die Terrassierung des Geländes entstehenden Böschungsflächen werden Pflanzgebote festgesetzt. Dabei ist dem exponierten Standort durch eine entsprechende Bepflanzung auf der talseitigen Auftragsböschung (Laubbäume auf der Böschungskrone) Rechnung zu tragen.

Auswirkungen

Bis auf den Eingriff in die Landschaft und den Wald sind negative Auswirkungen durch die Planung nicht ersichtlich.

Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht, Auswirkungen

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in die Landschaft. Aufgrund des hängigen Geländes ist für eine optimale gewerbliche Nutzung eine Terrassierung des Geländes notwendig. Bei der Betrachtung des Eingriffs sind die derzeitige Nutzung der Fläche und die Arrondierungsfunktion zu den Gewerbegebieten Sachtleben zu berücksichtigen.

Aufgrund des Bedarfes ist der Eingriff nicht zu vermeiden, eine Minimierung des Eingriffs in die Landschaft erfolgt durch die Eingrünung des Baugebietes im Bereich der Böschungen und die Anlage eines stufigen Waldrandes in den SPE-Flächen. Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt, soweit er nicht innerhalb der SPE-Fläche abgedeckt werden kann, extern auf den Grundstücken Gem. FlurNr. durch

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist erforderlich. Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt.

Klimaschutz

Aufgrund des erheblichen Defizits an Gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet ist die Inanspruchnahme und intensive Nutzung der Fläche unumgänglich. Die Fläche, die unmittelbar an ein bestehendes Gewerbe-/Industriegebiet angrenzt, befindet sich im Eigentum eines nahe gelegenen verarbeitenden Betriebes und soll als 2. Standort für diesen expandierenden Betrieb genutzt werden.

Klimaschutzrelevante Aspekte im Baugebiet:

Durch die Lage des Baugebietes unmittelbar angrenzend an das bestehende Baugebiet Sachtleben II wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen). Durch die Nutzung der vorhandenen Vorfelderschließung erübrigt sich der Neubau von Verkehrsflächen im Außenbereich (Vermeidung von Versiegelung und CO₂-Ausstoß durch Straßenbau).

Durch die Ansiedlung eines 2. Standortes für einen nahe gelegenen Betrieb werden lange Transportwege vermieden (Verringerung CO₂-Ausstoß Fahrzeuge).

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Süden abfallenden Hang. Um eine effiziente Nutzung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, werden entsprechende Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen.

Umweltbericht, allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lennestadt beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (ca.1,2ha) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche, ca. 0,6ha) anstelle einer Waldfläche (ca.1,6ha) und einer Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,2ha). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,8ha. Die im Bebauungsplan festgesetzte gewerblich nutzbare Nettofläche (GE-Gebiet) umfasst ca. 0,74ha.

Das Gebiet Sachtleben IV ist als Ergänzung der großen, mittlerweile bis auf ca. 0,1 ha gefüllten gewerblichen Bauflächen Sachtleben I bis III zu sehen. Es schließt unmittelbar nördlich an die Abtragsböschung des Teilgebietes „DMG-Hallen“ im Gewerbegebiet Sachtleben II in einer Süd-Nord-Ausdehnung von ca. 90 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 230m an. Die Verkehrserschließung kann durch die bestehende Erschließungsstraße zu Sachtleben III (Sauerlandpyramiden, Siciliaschacht) erfolgen.

VORENTWURF Begründung Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Sachtleben IV"

Das hängige, teilweise terrassierte Gelände wurde im Bereich der zukünftigen gewerblichen Baufläche zum Teil durch Kleingärten/Kleintierhaltung genutzt. Diese Nutzung ist mittlerweile aufgegeben, seither liegt die Fläche brach. Der Rest ist Unland mit Gehölzbewuchs sowie Nadelholzforst/Weihnachtsbaumkultur. Aufgrund der Hanglage muss die gewerblich nutzbare Fläche terrassiert werden, so dass tal- und bergseits ca. 7m hohe Auf- bzw. Abtragsböschungen entstehen. Im Bereich der dargestellten SPE-Flächen befinden sich mittelalte Fichtenbestände. Die im Bebauungsplan aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen können. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die baulichen Kennwerte des Gewerbegebietes sowie durch Bau, Anlage und Betrieb erzeugte Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft.

Der Umweltbericht befasst sich mit den Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsnutzung auf die Schutzgüter Mensch/Lärm und Verkehr, Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Kultur-/Sachgüter auf der Grundlage der § 1; und 2 BauGB. Die Untersuchung erfolgte durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes. Zur weiteren Informationsgewinnung wurden die LANUV-Informationssysteme sowie Schutzgebietskarten und eigene Unterlagen ausgewertet.

Es erfolgten 2 Kartiergänge im Früh- und Spätherbst 2010 bei unterschiedlicher Witterung und zu verschiedenen Tageszeiten. Es wurden keine wesentlichen oder nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bzw. ihre Wechselwirkung untereinander festgestellt.

Zur Kompensation des bilanzierten Eingriffs in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen gefasst:

- a) Innerhalb: Auf den Böschungen und den SPE-Flächen zusammen mit ca. 68.000 Punkten
- b) Außerhalb: Auf noch festzulegenden externen Ausgleichsflächen mit ca. 29.000 Punkten

Es entstehen unter Berücksichtigung und durch Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben.

Bodenordnung

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils im Eigentum eines nahegelegenen Betriebes. Auf die sich nicht im Eigentum der Stadt befindlichen SPE-Flächen (Waldabstand) westlich und nördlich des GE-Gebietes kann festsetzungsgemäß zugegriffen werden. Lediglich im östlichen Plangebiet befindet sich ein über den entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Waldwirtschaftsweg überlappender kleiner Grundstücksteil des östlich des Wirtschaftsweges liegenden Privatgrundstücks Nr. 355. Die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Baufeldes und des Waldabstandes sind so getroffen, dass das Baugebiet sowohl mit als auch ohne die Einbeziehung dieses Grundstückes funktioniert. Insofern sind bodenordnerische Maßnahmen nicht zwingend erforderlich.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Das Baudenkmal Siciliaschacht wird durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler sind weder im Planbereich noch in seinem Umfeld bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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).

Flächenbilanz

Gewerbegebiet GE	1,2ha, davon Pflanzgebotsflächen (P 1, P 2) 0,4ha
<u>SPE-Fläche</u>	<u>0,6ha</u>
Plangebiet	1,8ha

Schürer