



Stadt Lennestadt

Der Bürgermeister

Bereich Planung, ÖPNV

Az.: 61 32 03 / 21. Änderung

06.12.2012

Begründung

(Vorentwurf)

zur 21. Änderung

des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

der Stadt Lennestadt im Bereich Meggen „Sachtleben IV“

Inhalt

Rechtsgrundlage	1
Inhalt der Änderung.....	1
Lage des Änderungsbereiches, derzeitige Nutzung	2
Landesplanung, Planungsrecht, Naturschutzrecht	2
Bedarf	2
Erschließung	3
Art der Nutzung, Immissionen, Altlasten.....	3
Landschaftsschutz, Gewässer, Wald	3
Klimaschutz	3
Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht, Auswirkungen	4
Bodenordnung.....	4
Denkmalschutz / Denkmalpflege	4

Rechtsgrundlage

§ 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) in der zurzeit gültigen Fassung.

Inhalt der Änderung

Inhalt der Änderung ist 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. 1,0ha) anstelle einer Waldfläche (ca. 2,0ha) und einer Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,2ha). Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 2,2ha. Die gewerblich nutzbare Nettofläche (GE-Gebiet) beträgt ca. 0,74ha.

Lage des Änderungsbereiches, derzeitige Nutzung

Das Gebiet Sachtleben IV ist als Ergänzung der großen, mittlerweile gefüllten Gewerblichen Bauflächen Sachtleben I – III zu sehen. Es schließt unmittelbar nördlich an die Abtragsböschung des Teilgebietes „alte Dieselwerkstatt“ im Gewerbegebiet Sachtleben II in einer Süd-Nord-Ausdehnung von ca. 90m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 250m an. Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße zu Sachtleben III (Sauerlandpyramiden, Siciliaschacht).

Das hängige, teilweise terrassierte Gelände wird etwa zur Hälfte, wesentlich im Bereich der gewerbliche nutzbaren Fläche durch (mittlerweile aufgegebene) Kleingärten und für Kleintierhaltung genutzt, der Rest ist Unland mit meist spärlichem Bewuchs. Nördlich, westlich und teilweise östlich an die gewerblich nutzbare Fläche schließt mittlerweile teilweise abgetriebener mittelalter Fichtenwald an. Aufgrund der Hanglage muss die gewerblich nutzbare Fläche terrassiert werden, so dass tal- und bergseits ca. 7m hohe Auftrags- bzw. Abtragsböschungen entstehen. Im Bereich der dargestellten SPE-Flächen befinden sich mittelalte Fichtenbestände.

Landesplanung, Planungsrecht, Naturschutzrecht

Der Regionalplan (Genehmigungserlass gem. § 20 Abs. 7 Landesplanungsgesetz vom 20. 11. 2007) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Im Süden grenzt ein großer Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an, im Norden ein Waldbereich. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 16.08.2010 (32.02.01.01-9.5/21.Ä.) mitgeteilt, dass die Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Wald dar. Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen.

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland (Rechtskraft 2. 11. 2006) grenzt das Umfeld des ehemaligen Bergbaubetriebes Sachtleben großräumig aus, ein Landschaftsschutzgebiet besteht dort demnach nicht.

Für den gesamten Änderungsbereich soll Planungsrecht über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Bedarf

Bei der Neuaufstellung des FNP der Stadt Lennestadt (rechtswirksam am 6.10.2003) konnte ein nachgewiesener Bedarf von ca. 21 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 (ca. 0.2ha) gefüllt. Tatsächlich und planungsrechtlich bestehen im Stadtgebiet keine von der Größenordnung her relevanten Flächen mehr zur Verfügung. Die insgesamt ca. 3ha großen noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Bereich Kirchweisdede Buchenseifen und Altenhunden dem Bahnbetriebswerk wurden in 2011 als Betriebserweiterungsflächen 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 der kleinen, grundstücksmäßig verfügbaren Fläche als zwischenzeitlichem Puffer von erheblicher Bedeutung.

Nach wie vor zählt das verarbeitende Gewerbe in Lennestadt zu den Wachstumsträgern und spielt von daher eine sehr bedeutende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Es stellt den klassischen Nachfrager nach gewerblichen Bauflächen dar. Entscheidend für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf in Lennestadt ist daher die weitere Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches kann unmittelbar von der bestehenden Erschließungsstraße durch eine Grundstückszufahrt zwischen Sachtleben II und III erfolgen.

Art der Nutzung, Immissionen, Altlasten

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Die Immissionssituation ist hinsichtlich des nächsten ca. 100m entfernten Wohnhauses der „Steigerhäuser“ vergleichbar mit der von Sachtleben II, Bereich Alte Dieselwerkstatt und somit auch verträglich zu gestalten.

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

Landschaftsschutz, Gewässer, Wald

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.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Im Bereich der in der FNP-Änderung dargestellten östlichen und westlichen SPE-Flächen befinden sich mittelalte Fichtenbestände. Diese sollen in Breite von ca. 30m entfernt und durch den Aufbau eines stufigen Waldrandes (Waldabstand) ersetzt werden. Im nördlichen Bereich der vorgesehenen gewerblichen Baufläche, der daran anschließenden Abtragsböschung und der SPE-Flächen befinden sich ebensolche Fichtenbestände in einer Tiefe von ca. 50m. Diese sollen im Bereich der Gewerblichen Baufläche und der Böschungfläche entfernt und im Bereich der SPE-Fläche in einer Tiefe von ca. 25m durch den Aufbau eines stufigen Waldrandes (Waldabstand) ersetzt werden.

Klimaschutz

Aufgrund des erheblichen Defizits an Gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet ist die Inanspruchnahme der Neudarstellung unumgänglich. Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar

angrenzend an eine bestehende Gewerbliche Baufläche und deren Vorfelderschließung wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen), neuer Straßenbau (Vorfelderschließung) ist nicht erforderlich. Die vorgesehene Nutzung der Fläche als 2. Standort für einen nahegelegenen Betrieb reduziert die Transportwege.

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Südosten abfallenden Hang. Um eine effiziente Nutzung von Solaranlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Dachform und der Dachneigung getroffen.

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 I bis III 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 Gemarkung Elspe. ... FlurNr. durch

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

Bodenordnung

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils im Eigentum des zukünftigen Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes sind weder im Planbereich der 21. Änderung noch in seinem Umfeld bekannt.

Hinweis Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung. Er ist so gefasst, dass er sowohl den Erfordernissen der 21. FNP-Änderung als auch denen des Bebauungsplanes Nr. 72 IV „Sachtleben IV“ genügt (Umweltberichte FNP-Änderung und Bebauungsplan sind identisch). Aus arbeitsökonomischen Gründen wird hier auf den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans „Sachtleben IV“ verwiesen (Parallelverfahren).

Im Auftrag
Schürer