



# **STADT LENNESTADT**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 146 »Einzelhandel Kirchwiese«**

### **Textliche Festsetzungen Gestalterische Festsetzungen Hinweise**

#### **-ENTWURF-**

Stand: 21. Januar 2012



Bearbeitung von :

**Norbert Post  
Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
[info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de) / [www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie § 12 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiet (SO) -Einzelhandelsagglomeration-

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Einzelhandelsagglomeration- dient der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

##### 1.1.1 Teilgebiet SO<sub>1</sub> -Nahversorgung-

Das Teilgebiet SO<sub>1</sub> mit der Zweckbestimmung -Nahversorgung- dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie eines Ladenhandwerksbetriebes für die Nahversorgung.

Zulässig ist im SO<sub>1</sub>-Gebiet ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik,
- Pharmazeutika/Reformwaren,
- (Schnitt-)Blumen,
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Bücher.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 5 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist ein Ladenhandwerksbetrieb (Bäcker, Konditor, Metzger, Florist etc.) - auch als Filiale - mit maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig.

##### 1.1.2 Teilgebiet SO<sub>2</sub> -Nahversorgung-

Das Teilgebiet SO<sub>2</sub> mit der Zweckbestimmung -Nahversorgung- dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung.

Zulässig ist im SO<sub>2</sub>-Gebiet ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik,
- Pharmazeutika/Reformwaren,
- (Schnitt-)Blumen,
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Bücher.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 5 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### **1.1.3 Teilgebiet SO<sub>3</sub> -Textil/Nahversorgung-**

Das Teilgebiet SO<sub>3</sub> mit der Zweckbestimmung -Textil/Nahversorgung- dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Textilbranche und untergeordnet der Nahversorgung.

Zulässig ist im SO<sub>3</sub>-Gebiet ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 640 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,
- Haus- und Heimtextilien,
- Geschenkartikel,
- Spielwaren/Bastelartikel,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### **1.1.4 Teilgebiet SO<sub>4</sub> -Textil-**

Das Teilgebiet SO<sub>4</sub> mit der Zweckbestimmung -Textil- dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Textilbranche.

Zulässig ist im SO<sub>4</sub>-Gebiet ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 160 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,
- Haus- und Heimtextilien,
- Geschenkartikel,
- Spielwaren/Bastelartikel.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### **1.1.5 Teilgebiet SO<sub>5</sub> -Lager, Verwaltung, Betriebswohnen-**

Das Teilgebiet SO<sub>5</sub> mit der Zweckbestimmung -Lager, Verwaltung, Betriebswohnen- dient der Aufnahme von Nebenflächen und Nebennutzungen der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind im SO<sub>5</sub>-Gebiet ausschließlich Lagerräume, Büro-/Verwaltungsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

## **1.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen**

Nicht zulässig im festgesetzten Sondergebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)

### **2.1 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen**

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen für Gebäude ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und um maximal 2,0 m Höhe zulässig.

### **2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **3. Stellplätze und Garagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

#### **3.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### **4. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **4.1. Leitungstrasse Gasfernleitung**

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers, die unterirdische Gasleitung zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gehölzanpflanzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### **5.1. Anpflanzen von Einzelbäumen**

Innerhalb der Flächen, in denen gem. Ziffer 4.1 Stellplätze zulässig sind, sind im Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage mindestens fünf Solitärbäume standortgerechter Laubgehölzarten gemäß der Pflanzen-Artenliste nach Ziffer 6.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5.2. Anpflanzen von Gehölzstreifen**

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb des entsprechend zeichnerisch festgesetzten Grundstückstreifens eine Strauchhecke standortgerechter heimischer Laubgehölzarten gemäß der Pflanzen-Artenliste nach Ziffer 6.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.3. Pflanzen-Artenliste

#### (Solitär-)bäume:

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre               | - Feld-Ahorn                |
| Acer campestre 'Elsrijk'     | - Feld-Ahorn 'Elsrijk'      |
| Acer platanoides             | - Spitz-Ahorn               |
| Acer platanoides 'Cleveland' | - Kegelförmiger Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus             | - Hainbuche                 |
| Prunus avium                 | - Vogel-Kirsche             |
| Quercus petraea              | - Trauben-Eiche             |
| Sorbus aucuparia             | - Eberesche, Vogelbeere     |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | - Schmalkronige Mehlbeere   |

#### Heimische Sträucher:

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Corylus avellana    | - Haselnuss                 |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffeliger Weiß-Dorn |
| Crataegus monogyna  | - Eingriffeliger Weiß-Dorn  |
| Euonymus europaeus  | - Pfaffenhütchen            |
| Hedera helix        | - Efeu                      |
| Rosa arvensis       | - Feld-Rose                 |
| Sambucus nigra      | - Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa   | - Trauben-Holunder          |
| Salix caprea        | - Sal-Weide                 |
| Viburnum opulus     | - Gemeiner Schneeball       |

## 6. Vorhaben- und Erschließungsplan

(gemäß § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### **1. Dachoberflächen**

Für Dachoberflächen geneigter Dächer (Neigung größer 10°) sind nur Farben aus den Farbspektren dunkelgrau, anthrazit oder graubraun zulässig. Gebäudetechnische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

### **2. Fassadenoberflächen**

Fassadenoberflächen sind in weiß oder in heller Farbgebung auszuführen. Gebäudetechnische Anlagen sind hiervon ausgenommen.

### **3. Werbeanlagen an der Kölner Straße**

Werbeanlagen an der Kölner Straße sind an einem Werbepylon zusammenzufassen. Die Oberkante des Werbepylons darf eine Höhe von 260,0 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

## **HINWEISE**

### **Altablagerung**

Die Fläche des Plangebietes wird im Informationssystem Boden des Kreises Olpe als Altablagerungsfläche Nr. 5-296 geführt. Im gesamten Plangebiet sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Die Verbringung von Aushubmaterial oder Versickerung von Niederschlagswasser muss in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe erfolgen.

### **Bodendenkmäler**

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 Lennestadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 937520) 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 bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt formell im historisch (1910) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Veischede.

### **Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.

Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen anzuzeigen.

### **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lennestadt, Thomas-Morus-Platz 1 in 57368 Lennestadt, eingesehen werden.



## **Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (»Lennstädter Sortimentsliste«)**

Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente gemäß dem vom Rat der Stadt beschlossenen Gutachten »Einzelhandel in Lennestadt«, Stand 2011:

| Zentrenrelevante Sortimente<br>(abschließende Auflistung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nicht zentrenrelevante Sortimente<br>(nicht abschließend, beispielhaft)                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Schnitt-) Blumen<br>Bekleidung/Lederwaren/Schuhe<br>Bücher<br>Drogerie/Kosmetik*<br>Foto/Video/Optik/Akustik<br>Geschenkartikel<br>Glas, Porzellan, Keramik<br>Haushaltswaren, Elektrokleingeräte<br>Haus- und Heimtextilien**<br>Kunstgewerbe/Bilder<br>Medien***<br>Musikalienhandel<br>Nahrungs- und Genussmittel<br>Papier/Schreibwaren/Büroorganisation<br>Pharmazeutika, Reformwaren<br>Sanitätswaren (Rehabilitation)<br>Spielwaren, Bastelartikel<br>Sport- und Freizeitartikel****<br>Uhren/Schmuck<br>Waffen, Jagdbedarf<br>Zeitungen, Zeitschriften | baumarktspezifisches Kernsortiment*<br>Beleuchtungskörper, Lampen<br>Bodenbeläge, Teppiche<br>Boote und Zubehör<br>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse<br>Büromöbel und -maschinen<br>Elektrogroßgeräte<br>Fahrzeuge aller Art (o. Fahrräder) und Zubehör<br>gartencenterspezifisches Kernsortiment**<br>Möbel, Küchen<br>Tiere und Tiernahrung, Zooartikel |

\* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel

\*\* Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör

\*\*\* Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik

\*\*\*\* einschl. Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten

++ Gartenbedarf (bspw. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße