



**STADT
LENNESTADT**

Bebauungsplan Nr. 147

»Raiffeisenmarkt«

Begründung

Stand: 12. Dezember 2013

Bearbeitung von



Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

Inhaltsverzeichnis

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele und Planverfahren	4
1.1 Planverfahren und Aufstellungserfordernis	4
1.2 Anlass und Ziele der Planung	4
2. Situationsbeschreibung	4
2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bestandssituation im Plangebiet	5
3. Vorgaben und Bindungen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	6
3.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht	7
3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
3.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse	7
4. Städtebauliche Konzeption	12
4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	12
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	13
4.3 Wasser- und Energieversorgung	14
4.4 Entwässerungskonzept	14
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.5 Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.6 Örtliche Bauvorschriften	18
6. Umweltbelange	18
6.1 Schallimmissionen	18
6.1.1 Vorbemerkungen	18
6.1.1 Gewerbelärm	19
6.1.2 Verkehrslärm	19

6.2	Bodenverunreinigungen	21
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	21
6.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	22
7.	Sonstiges	23
7.1	Kosten	23
7.2	Bodenordnung	23
7.3	Städtebauliche Kerndaten	24

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele und Planverfahren

1.1 Planverfahren und Aufstellungserfordernis

Am 04.12.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Lennestadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Raiffeisenmarkt“ gefasst. Durch die Aufstellung des Bauleitplanes soll die Ansiedlung eines Landehandels¹ (kombinierten Baustoff-, Garten- und Fachmarktzentrums (Raiffeisenmarkt)) einschl. SB-Tankstelle südlich der B 236 planungsrechtlich vorbereitet werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des möglichen Vorhabens soll mittels einer Satzung über einen Bebauungsplan nach § 9 BauGB gesichert werden.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Raiffeisenmarkt“ ist die Neuansiedlung eines Raiffeisenmarktes/ Landhandels mit einer Verkaufsfläche von 2.070 m² inkl. stark begrenzter zentrenrelevanter Randsortimente in Lennestadt-Grevenbrück, längs der Straße Neukamp (B236).

In der Stadt Lennestadt wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe bisher in Sondergebieten errichtet. Die Gewerbegebiete wurden von Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich freigehalten, um diese begrenzten Flächen für rein gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Aus diesen Gründen und einer gesamtstädtisch einheitlichen Planungspraxis und zur planungsrechtlichen Möglichkeit einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet anzusiedeln, soll das Gebiet des Raiffeisenmarktes/ Landhandels als Sondergebiet festgesetzt werden. Die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurden bislang in § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Eine Einordnung in die Landesplanerischen Vorgaben erfolgt in Kapitel 3.7 dieser Begründung.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Lennestadt, im Ortsteil Grevenbrück. Lennestadt übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg

¹ Einzel- und Großhandelsunternehmungen, deren Lieferanten und/oder Kunden überwiegend landwirtschaftliche Erzeuger sind.

an. Die Stadt Lennestadt liegt rd. 11 km östlich des Mittelzentrums Attendorn und rd. 26 km nördlich des Oberzentrums Siegen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der B236 Straße Neukamp. Der Standort wird durch die Lenne und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse vom Siedlungsgefüge getrennt und ist somit als städtebaulich nicht integriert zu bezeichnen.

An das Plangebiet grenzen nur wenige Nutzungen unmittelbar an. Nordwestlich schließen gewerblich genutzte Flächen der Firma Dolle (das Tätigkeitsfeld dieses mittelständischen Unternehmens beruht auf der Reparatur und Wartung von PKW, LKW und Bussen) an. Nördlich, jenseits der B236 befinden sich drei Gebäude mit Wohnnutzungen, ein Imbiss sowie Lagerhallen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden-Westen durch die Grundstücke der Firma Dolle,
- im Nord-Osten durch Bundesstraße 236 („Neukamp“),
- im Süd-Osten durch unbebaute Grundstücke,
- im Süd-Westen durch Böschungsflächen des Obergrabens.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 16.172 m² umfasst in der Gemarkung Elspe in Flur 2, die Flurstücke 189, 193, 487, 488, 489, 670, 672, 674, 681, Teil aus 762.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als Brachfläche mit Ruderalvegetation dar. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt im Nordosten an die B 236. Im südwestlichen Plangebietsbereich verlaufen Böschungskanten und befinden sich Grünstrukturen, die in die Böschungsflächen des angrenzenden Obergrabens übergehen.

Das Plangebiet wurde von 1978 bis 2012 von der Fa. Bauunternehmen Kebben GmbH & Co.KG als Betriebsgelände, mit einem Verwaltungs- / Lagergebäude und einem Schüttgut-, Bodenlager genutzt. Für die damalige Errichtung des Firmengeländes wurden Teile des Geländes in Richtung Obergraben angefüllt, um ein größeres Plateau für die Baufirma zu schaffen. Mit den damals getätigten Auffüllungen wurde die Böschung zum Obergraben so modelliert, wie sie sich heute im Gelände darstellt. Das Gelände wurde nach dem Umzug der Firma im Jahr 2012 baufrei gemacht und alle Gebäudestrukturen, bis auf eine Trafostation, abgerissen. Das Gelände ist vollständig anthropogen überformt, somit ist das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen ordnet sich das Plangebiet von der Lage in einem Übergangsbereich zwischen einem gewerblich-industriellen Bereich (GIB) und einen allgemeinen Freiraum und Agrarbereich ein. Zudem wird für den allgemeinen Freiraum und Agrarbereich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Funktional ist das Plangebiet jedoch dem GIB zugeordnet. Unmittelbar südlich des Plangebietes sind die Flächen im Regionalplan beidseitig der Lenne als Überschwemmungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Der Sondergebietsstandort des geplanten Raiffeisenmarktes/ Landhandels kann aus der in dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden, da es sich bei der in Rede stehenden geplanten Ansiedlungsmaßnahme um einen klassischen Fall des atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Raiffeisenmarkt/ Landhandel) handelt, der als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist (vgl. Kapitel 3.7). Dementsprechend wäre der Raiffeisenmarkt/ Landhandel planungsrechtlich auch innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zulässig und festsetzbar (vgl. Kapitel 1.2). Damit bildet das zur Festsetzung vorgesehene Sondergebiet letztlich einen Ausschnitt aus einer ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Gewerbegebietsfestsetzung. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird damit genügt.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Der südlich im Plangebiet befindliche Böschungsbereich zum Obergraben befindet sich gemäß den Darstellungen des Geoportal des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) im Landschaftsschutzgebiet „Elster Senke-Lennebergland, Typ B“. Dieser Teil des Plangebietes befindet sich somit innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Kreises Olpe.

3.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet befindet sich mit einer Distanz von ca. 150 m innerhalb der 300 m Wirkzone des FFH-Schutzgebiet [DE-4813-301] Kalkbuchenwälder, Kalkhalbtrockenrasen und Felsen südlich Finnentrop.

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine FFH-Vorprüfung² analog zum Umweltbericht erstellt. Die detaillierten Ergebnisse sind dem separaten Gutachten zu entnehmen.

² FFH-Vorprüfung, ISR, Haan, 10.12.2013

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das nordwestlich anschließende Gebiet existiert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neukamp“, welcher ein Gewerbegebiet festsetzt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines von der Gemeinde festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept für Lennestadt stammt aus dem Jahr 2010 und wurde von dem Dortmunder Büro Planquadrat erstellt und steuert die Einzelhandelsentwicklung und das derzeit noch gegebene Gleichgewicht zwischen der räumlichen Verteilung und den Einkaufsstätten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 147 „Raiffeisenmarkt“ entsprechen somit grundsätzlich den im Einzelhandelskonzept für Lennestadt formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

3.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse

Die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurden bislang in § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Auf Grundlage des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse³ erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lennestadt und in den benachbarten Kommunen zu überprüfen. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

Einordnung des möglichen Vorhabens in das Einzelhandelskonzept

Das Gutachterbüro Stadt + Handel hat in der Verträglichkeitsanalyse zum möglichen Vorhaben die Integration des möglichen Vorhabens in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes überprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt werden. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes werden im Einzelhandelskonzept keine konkreten Vorgaben gemacht. Die Vorgaben zu den zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten werden insoweit eingehalten, dass lediglich rd. 2% (rd. 41 m²) der Gesamtverkaufsfläche auf diese Sortimente entfallen und daher von einem

³ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes in Lennestadt gem. § 11 Abs. 3 bauNVO unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt, Stadt + Handel, Dortmund, 05. Juni 2013

deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteil gesprochen werden kann. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 20-21)

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das mögliche Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts ist.

Betriebliche Einordnung

Das mögliche Vorhaben zeichnet sich durch ein insgesamt schmales Warensortiment aus. In erster Linie handelt es sich bei den angebotenen Waren um das gem. Lennestädter Liste nicht zentrenrelevante garten- bzw. baumarktspezifische Kernsortiment sowie Tiere, Tiernahrung und Zooartikel. Dabei werden Artikel angeboten, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen (insbesondere der Landwirtschaft) stehen. Ferner überwiegt gerade bei den zoologischen Artikeln der Verkauf von Großgebinden, welche in anderen Einzelhandelseinrichtungen gar nicht oder deutlich untergeordnet angeboten werden. Demzufolge kommt es nur zu einer sehr bedingten Überschneidung von Angebotsstrukturen. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 21)

Absatzwirtschaftliche Einordnung: Umsatzumverteilungen

Zur Bewertung der Auswirkungen eines Planvorhabens ist das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Lennestadt selber und darüber hinaus im Einzugsgebiet des möglichen Vorhabens von Bedeutung.

Die Umsatzumverteilungswerte im Kernsortiment zeigen eine durchaus nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkung auf einzelne Angebotsstandorte auf. Diese liegen jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Darüber hinaus kann auf Grund der Tatsache, dass es sich um keine zentrenrelevanten Kernsortimente handelt, davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 23)

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente (hier (Berufs-)Bekleidung/ Schuhe) wird von sehr unwesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgegangen, da es sich bei diesem Sortiment um ein sehr spezielles und abgrenzbares Sortiment handelt, welches im Bestand nur sehr untergeordnet angeboten wird. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 24)

Die Betrachtung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (hier Spielwaren die das Angebot eines Landhandels widerspiegeln, wie beispielsweise Gartenrutschen, Sandkastenspielzeug, Trampeltrecker und zugehörige Anhänger, sowie Nahrungs- und Genussmittel) ergibt, dass eine Beeinträchtigung der zentrenprägenden Wettbewerbsstrukturen in Lennestadt oder dem Einzugsgebiet des möglichen Vorhabens auszuschließen sind.

Grund hierfür ist die ebenfalls sehr untergeordnete Verkaufsfläche dieser Sortimente innerhalb des möglichen Vorhabens. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 24)

Städtebauliche Einordnung

Das mögliche Vorhaben wird den wesentlichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Lennestadt und den Stadtteilen gerecht. Gemäß Verträglichkeitsanalyse sichert und optimiert der geplante Raiffeisenmarkt/ Landhandel eine nachhaltige und qualitätsvolle Versorgung im Stadtteil Grevenbrück. Gefahren für zentrale Versorgungsbereiche werden ebenfalls nicht erkannt. Darüber hinaus bestehen nennenswerte Kaufkraftrückgewinnungspotenziale für Lennestadt, was sich positiv für das Zentrum von Grevenbrück auswirken kann. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 30)

Dementsprechend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das mögliche Vorhaben nachfragegerecht angelegt ist und die Versorgung der Bevölkerung optimiert.

Bewertung des möglichen Vorhabens im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung

Das mögliche Vorhaben weist eine Vielzahl städtebaulicher und betrieblicher Besonderheiten auf, welche auf eine atypische Fallgestaltung hinweisen.

Als betriebliche Besonderheiten sind zu benennen:

- Nur ein geringer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (rd. 2% der Gesamtverkaufsfläche)
- Ein nicht unwesentlicher Anteil der angebotenen Artikel steht in Beziehung zu gewerblichen Nutzungen (insb. Landwirtschaft)
- Im Bereich der zoologischen Artikel überwiegt der Verkauf von Großgebinden

Als städtebauliche Besonderheiten sind zu benennen:

- Der geplante Standort entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes
- Das Ansiedlungsvorhaben ist bedarfsgerecht konzipiert
- Es sind nur unwesentliche Beeinträchtigungen der Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erkennen

(vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, S. 31)

Im Ergebnis (Gutachten Stadt + Handel) ist festzuhalten, dass das mögliche Vorhaben vor diesem Hintergrund zunächst als verträglich im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das mögliche Vorhaben zu erwarten. Demnach liegen aus fachgutachterlicher Sicht ausreichende Hinweise auf eine atypische Fallgestaltung gemäß 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vor.

Landesplanerische Einordnung

Mit Datum vom 13.07.2013 liegt der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Im Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel wurden neben der atypischen Fallgestaltung auch die Einordnung der Planung gemäß der betroffenen Ziele und Grundsätze des LEP – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel überprüft. Als Ergebnis ist im Einzelnen festzuhalten:

- Ziel 1: Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen
Grundsatz 4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente - Verkaufsfläche
Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente – Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Grundsatz 6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente – Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Folgend wird eine Einordnung des möglichen Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels und Grundsatzes getätigt:

Zu Ziel 1 | Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden“ (LEP Sachlicher Teilplan).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 32).

Entsprechend den landesplanerischen Vorgaben ist für die Umsetzung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) erforderlich. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sieht der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen vor. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Der geplante Raiffeisenmarkt erfüllt mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von über 800 m² die Bedingungen für die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden städtebaulich relevante Auswirkungen vermutet, sofern die Geschoss-

fläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet. In diesem Fall sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere in atypischen Fallgestaltungen (vgl. *„Bewertung des möglichen Vorhabens im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung“* in Kapitel 3.7 dieser Begründung). Eine atypische Fallgestaltung ergibt sich für den geplanten Raiffeisenmarkt/ Landhandel wie bereits erläutert aus betrieblichen Besonderheiten. Demnach handelt es sich in diesem Fall nicht um einen Einzelhandelsgroßbetrieb, der der Vermutungsregel und den damit verbundenen negativen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes beabsichtigt, um die Einzelhandelsnutzung gezielt steuern zu können.

In diesem besonderen Fall soll somit die Ausweisung eines Sondergebietes außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs vorgenommen werden. Die Planungen sind ohne Zielverstoß gegen den GEP 99 möglich.

Zu Grundsatz 4 | Nicht zentrenrelevante Kernsortimente - Verkaufsfläche:

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten“ (LEP Sachlicher Teilplan).

„Das Vorhaben erfüllt in den wesentlichen Kernsortimenten die Vorgaben des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 33).

Zu Ziel 5 | Nicht zentrenrelevante Kernsortimente – Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente :

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt“ (LEP Sachlicher Teilplan).

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente umfasst lediglich rd. 2% der Gesamtverkaufsfläche. Das mögliche Vorhaben ist demnach kongruent mit den landesplanerischen Vorgaben. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 34).

Zu Grundsatz 6 | Nicht zentrenrelevante Kernsortimente – Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten“ (LEP Sachlicher Teilplan).

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt rd. 50 m² Verkaufsfläche. Das mögliche Vorhaben ist demnach kongruent mit den landesplanerischen Vorgaben. (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 34).

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel überwiegend gegeben ist. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die Neuansiedlung eines Raiffeisenmarktes/ Landhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.070 m² inkl. stark begrenzter zentrenrelevanter Randsortimente soll in Lennestadt-Grevenbrück, längs der Straße Neukamp (B236) vorgenommen werden. Der geplante Raiffeisenmarkt/ Landhandel wird ein schmales Warensortiment, welches in erster Linie durch das nicht zentrenrelevante gartencenter- und baumarktspezifische Kernsortiment geprägt ist, aufweisen. Darüber hinaus sind ein stark beschränktes Sortiment von (Berufs-) Bekleidung/ Schuhen, zoologische Artikeln und Tiernahrung geplant, welches sehr stark auf landwirtschaftliche Endkunden ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung auf in erster Linie landwirtschaftliche Endkunden äußert sich beispielsweise bei den zoologischen Artikeln im überwiegenden Verkauf von Großgebinden, welche in anderen Einzelhandelseinrichtungen gar nicht oder deutlich untergeordnet angeboten werden. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird insgesamt auf maximal 50 m² Verkaufsfläche beschränkt und soll die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (20 m² VKF) und Spielwaren (30 m² VKF) umfassen. Das hier dargestellte Warensortiment wurde gutachterlich als verträglich eingestuft (vgl. Kapitel 3.7).

Die geplanten baulichen Maßnahmen sehen die Errichtung eines eingeschossigen Raiffeisenmarktes/ Landhandels mit einem integrierten zweigeschossigen Büro- und Sozialtrakt im Nordwesten des Plangebiets vor. Der südwestliche Plangebietsbereich ist Lagerstätten in Form einer Halle, eines Lagergebäudes mit offenen Regalen und offenen Schüttgutboxen vorbehalten. Ergänzend ist zwischen dem Raiffeisenmarkt/ Landhandel und der Lagerhalle eine SB-Tankstelle und Waage vorgesehen. Die geplante SB-Tankstellennutzung soll dabei keine Tankstellenergänzenden Shops oder Imbisse aufweisen. Diese Regelungen dienen dazu den Charakter des Plangebietes „Landhandels“ sicher zu stellen. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Zur Bundesstraße solle eine transparente Eingrünung des Plangebietes mittels einiger Bäume und eines Grünstreifens stattfinden, die eine Abgrenzung der Bebauung zum direkt anschließenden Fuß/ Radweg der Bundesstraße schafft. Die südlich angrenzende Böschungskante des sich unmittelbar anschließenden Obergrabens soll mit einer neuen Böschung abgefangen sowie neu definiert werden. Die jenseits dieser Böschung befindlichen Grünflächen werden neu gestaltet und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Standort wird über eine Zufahrt an die Bundesstraße 236 „Neukamp“ an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sollen ein Raiffeisenmarkt/ Landhandel und zugehörige Parkplatzflächen für Mitarbeiter und Kunden realisiert werden.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit des geplanten Raiffeisenmarktes/ Landhandels und seiner Nutzungen in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen, wurde zu Beginn des Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung⁴ mit der Begutachtung von zwei möglichen Anbindungsvarianten erstellt. Hinsichtlich der Lage der Anbindung wurden folgende Varianten in Erwägung gezogen, um eine sichere und leistungsfähige Anbindung des möglichen Vorhabens an das Straßennetz zu gewährleisten:

Variante 1: Die Anbindung an die B 236 im bestehenden Knotenpunkt B 236 / Neukamp

Variante 2: Die Anbindung an die B 236 etwas südlich des bestehenden Knotenpunktes B 236 / Neukamp

Die verkehrliche Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnissen, dass durch die geplante bauliche Nutzung an werktagen mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt 1.348 Kfz/24h zu rechnen ist. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen wird jedoch lediglich durch den Raiffeisenmarkt/ Landhandel erzeugt. Die SB-Tankstelle erzeugt dem gegenüber keine Neuverkehre. Der Raiffeisenmarkt/ Landhandel kann gemäß der untersuchten Variante 1 als vierter Arm an den bestehenden Knotenpunkt B 236 /Neukamp angebunden werden. Voraussetzung hierfür ist, dass in beiden Zufahrten der B 236 Linksabbiegefahrstreifen angelegt werden. In diesem Fall ist künftig eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) zu erwarten.

Sofern die zur Realisierung der Variante 1 erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind, kann alternativ auch eine Anbindung gemäß der Variante 2 als zielführend angesehen werden. An der neuen Einmündung ist künftig eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) zu erwarten. Hierzu ist jedoch die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifen in der B 236 erforderlich. Die bestehende Einmündung B 236 / Neukamp kann im heutigen Ausbaustand verblei-

⁴ Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lennestadt, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai 2012

ben. Hier wird sich dann eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) einstellen. (vgl. Verkehrsuntersuchung, Brilon Bondzio Weiser 2012, Seite 19)

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und des möglichen Vorhabens über die Bundesstraße 236 in angemessener Qualität realisierbar ist. Im Verlauf des Verfahrens ist man aufgrund der Grundstücksverfügbarkeiten dazu gekommen, die gutachterlich untersuchte Anbindungs-Variante 2 weiter zu verfolgen. Diese Anbindungsvariante wurde im Weiteren bereits mit Straßen NRW abgestimmt und einer detaillierten Verkehrsplanung durch ein Ingenieurbüro unterzogen. Die daraus resultierenden Planungen liegen diesem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen zugrunde. Da Straßen NRW keine Verträge mit Privatpersonen schließt, wird die Stadt Lennestadt Eigentümerin eines Stücks der neuen Zufahrt zur B 236. Die notwendige Anbindung des privaten Grundstücks kann folglich mittels Vertrag zwischen Straßen NRW und der Stadt Lennestadt gesichert werden.

Zur sicheren Erschließung des Plangebietes für den Rad- und Fußgängerverkehr wird eine öffentlicher Rad- und Fußweg innerhalb des Plangebietes auf dem privaten Grundstück, parallel zur B 236, festgesetzt. Besagter Rad- und Fußweg wurde ebenfalls mit Straßen NRW abgestimmt und unterlag der Detailplanung. In Richtung Nordwesten wird der geplante Rad- und Fußweg über das private Grundstück der Firma Dolle weitergeführt. Dazu wird es eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) mit dem Grundstückseigentümer geben. Die Erschließung des Plangebietes für den Rad- und Fußgängerverkehr ist somit sicher gestellt.

4.3 Wasser- und Energieversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Versorgung mit Wasser und Energie durch die vorhandenen Netze der Stadtwerke Lennestadt. Dazu bedarf es der Anlage neuer Leitungstrassen auf dem Grundstück und neuer Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze innerhalb der Straße Neukamp (B236).

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation erfolgt ebenfalls über den Ausbau der vorhandenen Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums.

4.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll mittels neu zu verlegender Kanäle im Plangebiet an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle der Straße Neukamp angeschlossen und über diese abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden große Bereiche des Plangebietes versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Dachflächen und Stellplatzanlage) soll in den südlich verlaufen Obergaben eingeleitet werden. Dabei wird das Niederschlagswasser zuvor über einen Schlammfang gereinigt, bevor es in den Vorfluter

eingeleitet wird. Die Entwässerung wird in diesem Verfahren zwischen dem künftigen Betreiber des Landhandels, der Stadtverwaltung und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

Der Standort des geplanten Raiffeisenmarktes/ Landhandels kann aus der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden, da es sich bei der in Rede stehenden geplanten Ansiedlungsmaßnahme um einen klassischen Fall des atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Raiffeisenmarkt/ Landhandel) handelt, der als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Dementsprechend wäre der Raiffeisenmarkt/ Landhandel planungsrechtlich auch innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zulässig und festsetzbar (vgl. Kap 3.2). Die Ausweisung eines Sondergebietes erfolgt, um die zugelassene Einzelhandelsnutzung dezidiert steuern zu können.

Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben. Durch die beabsichtigte Verkaufsflächenausweisung wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² überschreitet⁵. In diesem Fall sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere in atypischen Fallgestaltungen. Eine atypische Fallgestaltung ergibt sich für den geplanten Raiffeisenmarkt/ Landhandel aufgrund der im Kapitel 3.7 dargelegten betrieblichen und städtebaulichen Besonderheiten. Ein Raiffeisenmarkt/ Landhandel wird sich demnach nicht negativ auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lennestadt und der Nachbarkommunen auswirken können.

⁵ Kuschnerus, „Der Standortgerechte Einzelhandel“, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche in Lennestadt und der Region zu schützen, werden für das sonstige Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt:

Zur Entwicklung des Standortes und gemäß dem planerischen Ziel dient das sonstige Sondergebiet „Landhandel“ vorwiegend der Unterbringung eines Betriebes des Groß- und Einzelhandels. Zur Unterbringung der geplanten Einrichtung eines Raiffeisenmarktes/ Landhandels, einer SB-Tankstelle sowie zugehöriger Lagerflächen für Baustoffe soll das sonstige Sondergebiet „Landhandel“ in drei separate Teilflächen (TF) mit den jeweils zulässigen Nutzungen untergliedert werden. In der TF 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb, in der TF 2 ist ein Großhandelsbetrieb sowie Lagerstätten und in der TF 3 ist lediglich eine reine SB-Tankstellennutzung zulässig. Dabei sind Tankstellen ergänzende Einzelhandelsnutzungen, zur Wahrung des Plangebietscharakters eines Landhandels wie Tankstellen-Shops oder Imbisse, nicht zulässig. Diese Teilflächen gliedern sich jedoch alle in das eine sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ ein. Die Festsetzung wird zur Wahrung des Charakters eines reinen Landeshandels bzw. eines Raiffeisenmarktes im Plangebiet, mit seinen untergeordneten Festsetzungen, getroffen. Innerhalb des Landhandels sind in den jeweiligen Teilflächen des Sondergebietes neben einem Einzelhandelsbetrieb auch ein Großhandelsbetrieb sowie eine SB-Tankstelle zulässig. Die Anordnung und Dimensionierung der einzelnen Teilflächen ist dem jeweiligen Flächenbedarf geschuldet und erfolgt unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Demnach soll sich die Einzelhandelsnutzung im nordwestlichen Plangebiet anordnen und an die nachbarliche gewerbliche Nutzung anbinden. Die Teilfläche für einen Großhandelsbetrieb wird im Südöstlichen Bereich angeordnet. Die beabsichtigte Tankstellennutzung soll sich nahe der Plangebietszufahrt und der B 236 ansiedeln.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel wird die Verkaufsflächenobergrenze innerhalb der TF 1 für den zulässigen Einzelhandel auf maximal 2.070 m² festgesetzt. Darüber hinaus wird das zulässige Kernsortiment und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen gem. Verträglichkeitsanalyse Bebauungsplan reglementiert, um keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lennestadt und benachbarter Gemeinden auszulösen. Die nach gutachtlicher Aussage maximal verträglichen zentrenrelevanten Randsortimente werden demnach mit einer sortimentsbezogenen Verkaufsfläche in der Summe auf 50 m² begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (0,8) wird festgesetzt, um das Grundstück einer sinnvollen Ausnutzbarkeit zuzuführen und um die dem Vorhaben zugrundeliegende Planung umsetzen zu kön-

nen. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbe- und Sondergebieten.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an der nordwestlich anschließenden Bebauung und dem geplanten Raiffeisenmarkt/Landhandel. Im Plangebiet wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 263,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht somit eine vom geländeabhängige Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen soll sich die Bebauung harmonisch in den Kontext des städtebaulichen Umfeldes einfügen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Technikaufbauten auf maximal 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,0 m überschritten werden. Dadurch wird der späteren Gebäudeplanung eine gewisse Flexibilität in der Ausführungsplanung eingeräumt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden die Baugrenzen etwas großzügiger dimensioniert, um eine angemessenen Flexibilität bei der exakten Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um Baukörper von über 50 m, zur Unterbringung eines Landhandels und der erforderlichen Lagerstätten, errichten zu können.

5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Zufahrten sind im Plangebiet nur im gekennzeichneten Einfahrtsbereich von der Bundesstraße 236 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens Rechnung getragen und die auf das Plangebiet einwirkenden Fahrbewegungen gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt.

Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet gem. § 12 BauNVO generell zulässig. Ihre Zulässigkeit auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO. Eine gesonderte Regelung wird im Rahmen des Bebauungsplans demnach nicht für erforderlich gehalten, um bei der späteren Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

5.5 Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen harmonischen Übergang zum Obergraben zu erzielen, wird in diesem Bereich eine Pflanzgebotsfläche (P1) festgesetzt. Diese gekennzeichneten Flächen sind gemäß textlicher Festsetzungen mit Strauch- und Baumpflanzungen aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Ferner ist die benötigte neue Stützwand im Böschungsbereich des Obergrabens gemäß textlicher Festsetzungen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zur Eingrü-

nung des Plangebiets zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und zur Bundesstraße werden für diese Bereiche eine Pflanzgebotsfläche (P2) sowie anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls gemäß textlicher Festsetzungen mit den Pflanzen aus den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Diese Eingrünungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.1) schaffen eine attraktive und gärtnerisch gestaltete Verbindung zum südlich angrenzenden Naturraum und den anschließenden Grundstücken.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele und eine Umsetzung eines Raiffeisenmarktes/ Landhandels beschränkt. Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen das Einfügen in das städtebauliche Umfeld.

Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Firmen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,0 m². Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Bundesstraße und somit an einer der Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

6. Umweltbelange

6.1 Schallimmissionen

6.1.1 Vorbemerkungen

Erklärtes Ziel ist es im Plangebiet, im südöstlichen Anschluss an die vorhandene gewerbliche Nutzung, einen Raiffeisenmarkt/ Landhandel neu anzusiedeln. Das Plangebiet befindet sich an der B 236 Straße Neukamp. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert zu bezeichnen. An das Plangebiet grenzen nur wenige Nutzungen. Nordwestlich schließen gewerblich genutzte Flächen an. Die nächstgelegenen und tangierten Wohnnutzungen, die an das Plangebiet angrenzen, befinden sich nördlich, jenseits der B236. Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. Bei der Ergänzung vorhandener baulicher Situationen, wie das bei dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar.

Um für die Ansiedlung eines möglichen Raiffeisenmarktes/ Landhandels mögliche Konfliktpunkte und Lösungen zur Lärmproblematik aufzuzeigen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung⁶ durch das Büro Brilon Bondzio Weiser durchgeführt.

6.1.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen des möglichen Vorhabens auf die Nachbarschaft begutachtet. Dabei wurden die nächstgelegenen Wohnnutzungen, die nordwestlich und nördlich an das Plangebiet grenzen, berücksichtigt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei den untersuchten Immissionsorten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Gewerbegebieten und 60 dB(A) nachts und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete) und der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Gewerbegebieten und 60 dB(A) nachts und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete) im tages- und nachtszeitraum zu erwarten sind. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, Seite 8 und 15)

Bei den Wohnnutzungen im nördlichen Mischgebiet liegen die höchsten Beurteilungspegel bei 52,1 dB(A) tags und 38,2 dB(A) nachts am Haus Neukamp 8. Bei der betrieblichen Wohnnutzung im nordwestlichen Gewerbegebiet sind nach gutachterlicher Aussage maximal 52,1 dB(A) tags und 34,8 dB(A) nachts zu erwarten. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, Seite 15)

6.1.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der B 236 „Neukamp“ gemäß der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 untersucht.

Das über die B 236 angebundene Plangebiet mit der angestrebten Nutzung durch einen Raiffeisenmarkt/ Landhandel löst eine zusätzliche verkehrliche und damit verbundene Lärmbelastung aus. Zum Tagzeitraum wird der zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) im Mischgebiet bereits auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Verkehrssituation bis zu 5 dB(A) überschritten. Zum Nachtzeitraum wird der zulässige Orientierungswert von 50 dB(A) im Mischgebiet bereits auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Verkehrssituation bis zu 9 dB(A) überschritten.

„Lediglich für das als GE-Nutzung eingestufte Gebäude Neukamp 5 werden die Orientierungswerte knapp unterschritten bzw. gerade erreicht. Mit maximal 65/59 dB(A) ist die

⁶ Brilon Bondzio Weiser: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Raiffeisen-Markt“ in Lennestadt, November 2013

Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) knapp unterschritten“ (Brilon Bondzio Weiser, Seite 15-16).

Durch die geplante Maßnahme und den damit verbundenen Zusatzverkehr wird lediglich eine sehr geringe Pegelerhöhung von maximal 0,7 dB(A) ausgelöst. Der kritische Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Zudem ist nach allgemeiner Auffassung eine Pegelerhöhung für das menschliche Ohr erst ab 3 dB(A) Erhöhung wahrnehmbar. Die durch den möglichen Raiffeisenmarkt/ Landhandel ausgelöste geringe Pegelerhöhung von maximal 0,7 dB(A) ist somit nicht spürbar. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, Seite 16)

„Dabei ist zu berücksichtigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Praxis ausschließlich tagsüber zu erwarten ist. Die Pegelsteigerung im Nachtzeitraum ist auf das Rechenverfahren und die Anwendung der vorgegebenen Faktoren zur Umrechnung der DTV in mittlere stündliche Verkehrsstärken zurückzuführen. In der Praxis wird sich im Nachtzeitraum keine Veränderung der Geräuschsituation einstellen. Dem entsprechend ist errechnete Steigerung der Beurteilungspegel für den Immissionsort 4 auf 60 dB(A) nachts und das damit verbundene Erreichen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung zu relativieren“ (Brilon Bondzio Weiser, Seite 16).

Im Ergebnis bleibt festzuhalten das durch die Planung keine spürbare Veränderung der Lärmbelastung durch Zusatzverkehre zu erwarten sind.

6.2 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wurde von 1978 bis 2012 von der Fa. Bauunternehmen Kebben Gmb & Co.KG als Betriebsgelände, mit einem Verwaltungs- / Lagergebäude und einem Schüttgut-, Bodenlager genutzt. Für die damalige Errichtung des Firmengeländes wurden Teile des Geländes in Richtung Obergraben angefüllt. Das Gelände wurde nach dem Umzug der Firma im Jahr 2012 bau frei gemacht, alle befestigten Flächen und Gebäudestrukturen abgerissen.

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden in den Jahren 2011⁷ sowie 2012⁸ jeweils orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

In der Untersuchung aus dem Jahr 2011 wurde an der Prüfstelle auf der unbefestigten Lagerfläche eine ca. 0,50 m dicke Schotterlage festgestellt. Bis zu der Erkundungsendtiefe von ca. 3,40 m wurden Auffüllungshorizonte angetroffen. Die Schadstoffanalytik stellte im Bereich der unbefestigten Lagerfläche Auffälligkeiten bei den Stoffen Blei und Cadmium dar, so dass die hier gezogenen Bodenproben mit den Zuordnungswert Z2 nach LAGA begutachtet worden sind. Die Bodenprobe unterhalb der damaligen Asphaltfläche wies Auffälligkeiten bei

⁷ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Sängers (57080 Siegen), Gutachten vom 21.04.2011

⁸ Reißner Geotechnik und Umwelt (57462 Olpe), Gutachten vom 04.05.2012

den PAK-Belastungen auf, weshalb diesem Boden ebenfalls der Zuordnungswert Z2 nach LAGA zugeteilt wird. Eine Eluation (Auswaschung) von Schadstoffen aus dem Boden ins Grundwasser konnte in beiden Bereichen nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der ergänzenden Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2012 wurden auf dem Grundstück „Neukamp 2“ in 57368 Lennestadt-Grevenbrück im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und des Waschplatzes (Schlammfang) Proben für Bodenanalysen und eine Haufwerksanalyse entnommen.

Die Untersuchungen der Bodenproben aus dem Jahr 2012 zeigen, dass eine Belastung des Bodens vorliegt. Die festgestellten Belastungen liegen im Bereich der Zuordnungswerte Z1 bis > Z2 der LAGA-Boden. Die untersuchten Proben stammen aus unterschiedlichen Tiefenbereichen zwischen 1,0 und 3,0 m unterhalb der Geländeoberkannte und wurden der anthropogenen Auffüllung, sowie den gewachsenen Böden entnommen.

Beide Baugrunduntersuchungen empfehlen auf Grund der ermittelten Schadstoffbelastungen im Falle von Umnutzungen großflächige Versiegelungen im Plangebiet, welche vor möglichen Einträgen der Schadstoffe in das Grundwasser schützen sollen. Detailliertere Ergebnisse sind dem Umweltbericht⁹ zu entnehmen.

Eine gutachterliche Beprobung der ehem. unbefestigten Lagerplatzfläche erfolgte im Jahr 2012 nicht. Eine gutachterliche Bewertung der festgestellten Verunreinigungen sowie eine Gefährdungsabschätzung nach „Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurde ebenfalls nicht vorgenommen. Des Weiteren liegen keine bodengutachterlichen Erkenntnisse über den mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsenen Böschungsbereich zum Obergraben vor.

Im weiteren Verfahren soll eine vertiefende Altlastenuntersuchung vorgenommen werden. Die Ergebnisse werden ergänzt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV die Artengruppen genauer untersucht. Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten¹⁰ dargelegt.

Das Gutachten vom 19.09.2013 kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen

¹⁰ Artenschutzprüfung (ASP), ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Haan 29.11.2013

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Durch die Freilandkartierungen konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden und durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten keine Verschlechterung zu erwarten sind.

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der separate Umweltbericht¹¹ vom 10.12.2013 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet ist im Bestand, bedingt durch die Geländehistorie (Anfüllung, Gewerbenutzung), intensiv anthropogen vorgeprägt und vorbelastet.

Das obere, zur B 236 gewandte Plateau im Plangebiet kommt hinsichtlich der Belange von Boden, Luft und Klima aufgrund der stark verdichteten Schotter- und Bodenflächen und den bestehenden anthropogenen Überformungen eine geringe Bedeutung und ökologischer Wertigkeit zu. Die im südlichen Plangebiet befindliche dichtbewachsene Hangfläche bildet eine prägende Raumkante und Grünkulisse zum angrenzenden Landschaftsraum des Lennetals. Zudem haben die Gehölze der Hangfläche eine wichtige Filter- und Pufferfunktion für potenzielle Luftschadstoffe, welche vorrangig verkehrsbedingt sind.

Das Plangebiet ist bedingt durch tangierende Bundesstraße B 236 sowie den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben bezüglich Licht-, Lärmimmissionen vorbelastet.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere konnte anhand der Kartierungsgänge für das Plangebiet lediglich eine durchschnittliche Bedeutung als faunistischer Lebensraum festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes verfügen die Gehölzstrukturen (u.a. Baumhöhlen) über Habitatfunktionen für Vögel und Fledermäuse, und Steinschüttungen und Holzablagerungen auf der Brachfläche für bodengebundene Arten wie z.B. die Zauneidechse. Planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

Schutzwürdige Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 147 nicht vor.

Über die dargelegten schutzgutbezogenen Inhalte hinaus sind planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht erkennbar.

Durch den Bau des Raiffeisenmarktes/ Landhandels resultieren bau-, betriebs- und anlagebedingten Eingriffe in die Umweltschutzgüter. Mit der Überbauung von zum Teil bislang nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser- und Boden – Luft- Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Die Flächen

¹¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 147 „Raiffeisenmarkt“, ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Haan 10.12.2013

im Plangebiet sind bereits anthropogen stark überformt und vorbelastet. Die geplanten Neuversiegelungen wirken gemäß Bodengutachten wie eine Deckelung der Auffüllungshorizonte im Plangebiet, und mindert so potenzielle Gefährdungen für die Wirkpfade Boden- Mensch / Boden-Wasser ab.

Mit der Durchführung eines möglichen Vorhabens gehen vor allem durch die Rodung der Hangfläche wertvolle Frei-, Rückzugs- und Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Das Planungskonzept sieht grünordnerische Maßnahmen, in Form der Festsetzung von Pflanzgebieten (P1, P2) mit Neupflanzung von heimischen Sträuchern, Bäumen und der flächigen Begrünung der Stützwand vor.

Durch die Gehölzrodungen kommt es zu einem Verlust der im Plangebiet befindlichen Höhlenbäume, und dadurch zu einem Verlust potenzieller Fledermausquartiere als auch Nistplätze für Vögel. Zur Kompensation des Verlustes werden die zuvor genannten Pflanzgebote festgesetzt und zudem artgerichtete (Fledermäuse > Nistkästen) sowie auch allgemein dienende Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für Rodung, Gehölzschnitt) verfasst. Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen dienen dabei sowohl potenziellen planungsrelevanten Arten als auch ubiquitären Arten. Mit der Umsetzung der Planung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Durch den steigenden Versiegelungsgrad und den neuen Gebäudekubaturen im Plangebiet, dem prognostizierten Verkehrsanstieg, und der Verringerung des Grünvolumens im Plangebiet sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima und Luft zu erwarten. Angesichts der weiterhin existenten klimatischen Austauschbeziehungen (Belüftung, angrenzender Landschaftsraum als wichtiger Ausgleichsraum) sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Sonstiges

7.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.2 Bodenordnung

Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.3 Städtebauliche Kenndaten

Gebiet: Fachmarkt Landhandel und Baustoffe	ca. 8.944 m ²
Gebiet: Lager und Baustoffe	ca. 6.773 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 455 m ²

Gesamtgröße Plangebiet	ca. 16.172 m²
-------------------------------	---------------------------------

Haan, den 12.12.2013

Dipl.-Ing. Dirk Meyer
Stadtplaner AKNW
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG