



**4. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
UND
AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 33A
„GREVENBRÜCK - ALTE POST“
- GEMARKUNG GREVENBRÜCK FLUR 4
FLURSTÜCK NR. 689**

- BEGRÜNDUNG -

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 und
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 33 A
„Grevenbrück - Alte Post“
Gemarkung Grevenbrück Flur 4
Flurstück Nr. 689
Begründung

Stand:

28. Februar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Erfordernis der Planung	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	7
2.1	Formelles Verfahren.....	7
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN.....	9
3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt	9
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Geschoß- und Grundflächenzahl.....	12
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	13
5.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3.1	Bauweise	14
5.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	14
6	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR.....	15
6.1	Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserbeseitigung	15
6.3	Stromversorgung.....	15
7	FLÄCHENBILANZ.....	15
8	BODENORDNUNG	15
9	UMWELTRELEVANTE BELANGE	16
9.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19

9.1.1	Schutzgut Boden - Altlasten	19
9.1.2	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	24
ANHANG - BILDER		26
ANLAGEN		27

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 01.06.2016 hat die Post-Immobilien GbR als Vorhabenträger an die Stadt Lennestadt den Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 33 gerichtet.

Gegenstand des Antrags ist das Areal der ehemaligen Post im Ortsteil Grevenbrück (Gemarkung Grevenbrück, Flur 4 Flurstück-Nr. 689 – Bahnhofsplatz 3), das eine Gesamtgröße von rund 2.679 m² hat. Gemäß den vorliegenden Planungen des Vorhabenträgers ist auf dem Areal der ehemaligen Post folgendes angedacht:

- Nutzung des ehemaligen Postgebäudes als Wohn- und Geschäftshaus,
- Abriss der im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Nebengebäude,
- Erhalt der bestehenden Buswerkstatt/-garage, sofern hierfür eine geeignete Folge-
nutzung möglich ist; sollte dies nicht der Fall sein, so soll auch diese Gebäudesub-
stanz abgerissen und durch eine Folgenutzung ersetzt werden,
- insgesamt soll auf dem Areal eine der Umgebungsbebauung entsprechende Nut-
zung i.S. eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat seine Nutzungsvorstellungen weiter konkretisiert. Gemäß dem vor-
liegenden Konzept sollen neben der Nutzung des ehemaligen Postgebäudes im rückwärti-
gen Grundstücksteil 2 freistehende Gebäude errichtet werden, die sich hinsichtlich des Ma-
ßes der baulichen Nutzung und der Bauweise der Umgebungsbebauung anpassen.

Weiterhin sollen im Grundstücksteil hinter dem ehemaligen Postgebäude Stellplätze, Gara-
gen sowie untergeordnete Nebenanlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammen-
hang zur Hauptnutzung des Grundstücks stehen, untergebracht werden.

Das ehemalige Postgebäude ist Bestandteil eines zentralen Bereichs im Stadtteil Greven-
brück und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof. In der Umgebungsbebauung
besteht eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzung, Dienstleistungsbetrieben, Ver-
waltungsgebäude (Telekom), einzelhandelsrelevante Nutzungen, Angebot an Schank- und
Speisewirtschaften (Bahnhof), Tankstelle mit zentrale ÖPNV-Einrichtungen (Busbahnhof)
und öffentliche Parkplatzflächen.

1.2 Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB ist zum einen mit dem in § 1a (2) BauGB
verankertem Optimierungsgebot nach einem sparenden und schonenden Umgang mit Grund
und Boden zu begründen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme
von Flächen für die bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde
insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere
Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendi-
ge Maß zu begrenzen.

Im vorliegenden Fall soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraus-
setzungen eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung des Flurstücks Nr. 689 ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann die ehemalige Postliegenschaft einer neuen
Nutzung zugeführt werden, die sich in die Umgebung einfügt und zu einer Aufwertung des
Bahnhofquartiers beitragen soll.

Die angestrebte Wiedernutzbarmachung durch den Vorhabenträger entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB.

Mit der vorliegenden Planung kann zudem auch ein Beitrag für die Aufwertung im Bereich des Bahnhofsumfeldes Grevenbrück und die Beseitigung von dort vorhandenen städtebaulichen Missständen geleistet werden. Bereits seit dem Jahr 2002 ist der Bereich des Bahnhofsumfeldes Grevenbrück Gegenstand von städtebaulichen Untersuchungen.

Damit entspricht die Planungsabsicht auch dem Planungsleitziel nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB

Schließlich kann mit der baulichen Nutzung des angeführten Grundstücks eine optimierte Ausnutzung der bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die Anforderungen an das kostensparende Bauen nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB erreicht werden.

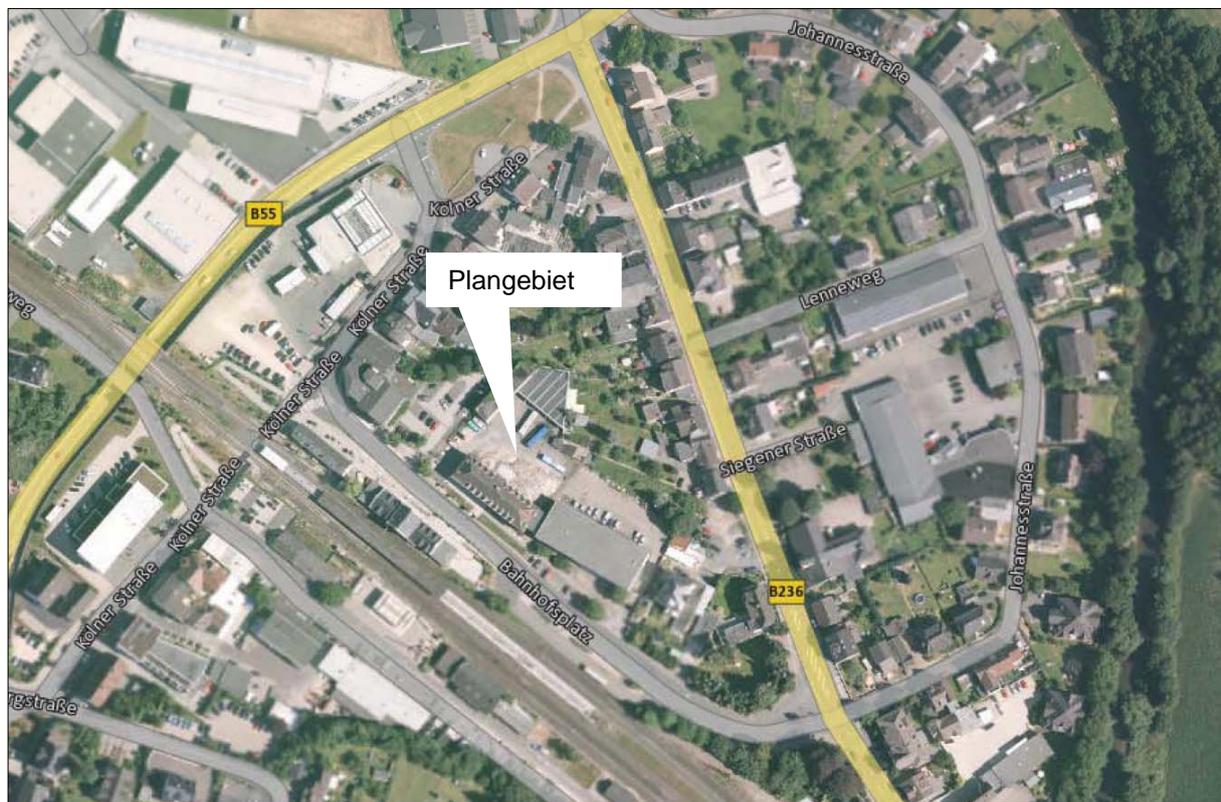


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle Geoportal NRW

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadt Lennestadt Nr. 33 A Grevenbrück „Alte Post“, gleichzeitig 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, durchzuführen.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit Bekanntmachung vom 06.07.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB darüber informiert, dass sie sich bis zum 12.08.2016 bei der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte und Gelegenheit hatte, sich zur Planung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 21.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 stattgefunden.

Auch in diesem Verfahrensschritt wurden durch die Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 13.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgende Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Wiesbaden mit Schreiben vom 20.12.2016,
2. Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt, mit Schreiben vom 20.01.2017 zum Belang Bodenschutz und
3. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieglar, Netzplanung/ Dokumentation mit Schreiben vom 13.12.2016.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt hatten abgegeben:

1. Amprion GmbH mit Schreiben vom 22.12.2016,
2. Unitymedia NRW GmbH mit Schreiben vom 23.12.2016,
3. Westnetz GmbH, Spezialservice Strom mit Schreiben vom 03.01.2017,
4. Kreiswerke Olpe, Wasserversorgung mit Schreiben vom 24.01.2017 und

Während die LWL-Archäologie auf eine redaktionelle Korrektur der Faxnummer im Hinweis C1 hingewiesen hat, wurde seitens des Kreises Olpe, Fachdienst Umwelt, auf die bodenschutzrechtlichen Belange und hier die Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen im Plangebiet eingegangen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 9.1.1 und 9.1.2 der Begründung verwiesen. Mit der Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB der betroffenen Flächenteile und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen wird dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip unter Berücksichtigung des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, Netzplanung/ Dokumentation hatte auf die Stromversorgung der im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Vorhaben hingewiesen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2017 die Abwägung vollzogen und die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Einfacher Bebauungsplan

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen. Damit werden die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 (1) BauGB nicht erfüllt. Es wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der angeführten Wiedernutzbarmachung einer „brachliegenden“ Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Somit kommt im vorliegenden Planungsfall das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 2.679 m².

Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregel-

ten Verfahrenserleichterungen zum Tragen. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18.8 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

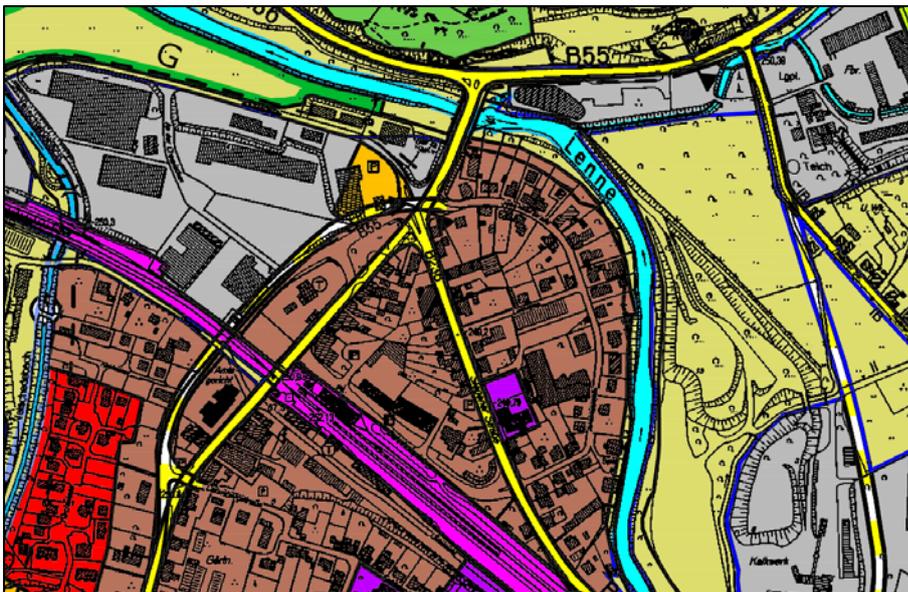


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt, Quelle Stadtverwaltung Lennestadt

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

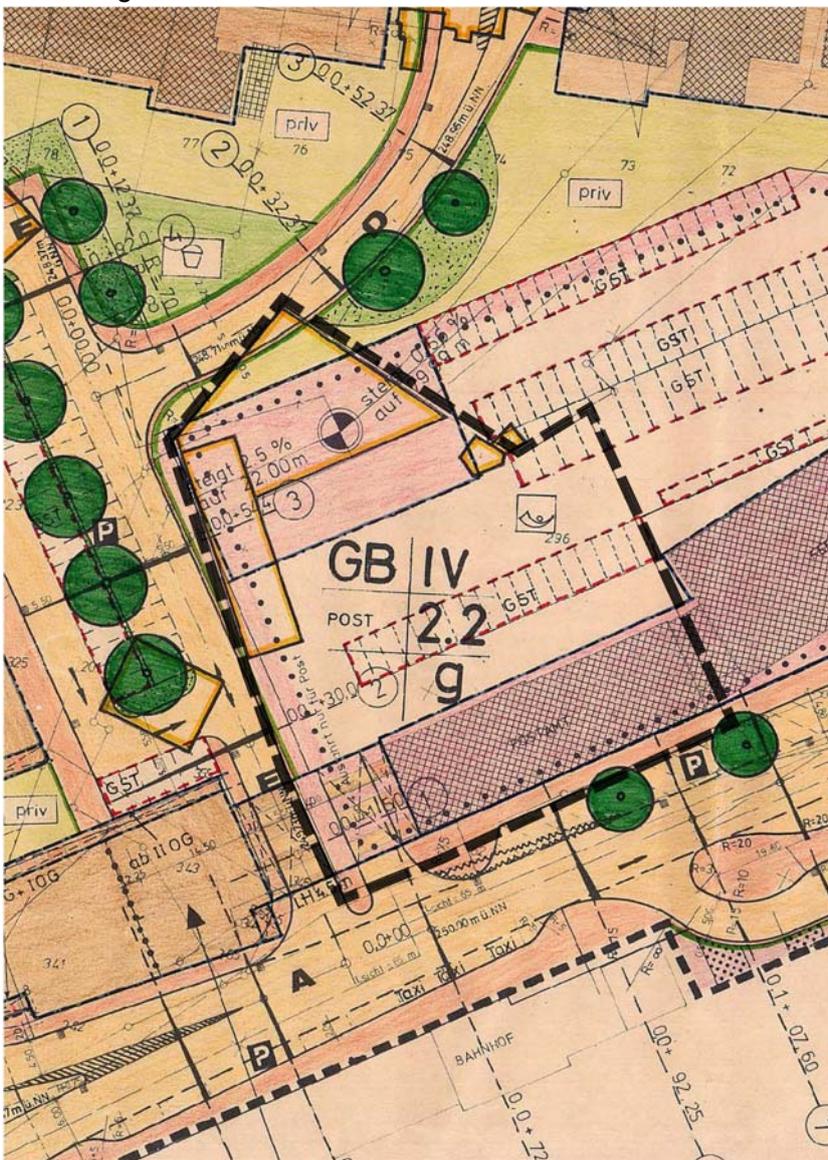
Die Parzelle Nr. 689 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Lennestadt.

Dieser setzt diese Parzelle als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Zum Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

- Zahl der Vollgeschosse $Z = IV$
- Geschosßflächenzahl $GFZ = 2,2$
- geschlossene Bauweise

In der Planurkunde sind weiterhin Flächen für die Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.



Außerdem ist an der westlichen Gebäudeseite der ehemaligen Post eine Ein- und Ausfahrt (Breite 5,50 m) für die Post einschließlich einer Passage in einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Ferner setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich eine Teilfläche als Verkehrsfläche fest. Diese Fläche ist Bestandteil einer geplanten Querspange zwischen der Siegener Straße und dem Bahnhofplatz und sollte der Innenbereich erschließen.

Das ehemalige Postgebäude ist als vorhandenes Gebäude dargestellt, während die im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Gebäude (Buswerkstatt und –Garage) als abzubrechende gekennzeichnet sind.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs Nr. 33A, Quelle Stadtverwaltung Lennestadt

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sowie den in Kapitel 1 der Begründung formulierten Planungsabsichten und –zielen wird auf der Grundlage des § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.

Auf diese Weise kann neben der Umsetzung der definierten Planungsabsichten auch der Gebietsstruktur im Bereich des Bahnhofumfeldes Rechnung getragen werden.

Die gewählte Gebietsart ermöglicht ein gleichberechtigtes und gleichrangiges Nebeneinander von gewerblichen Einrichtungen und der Wohnnutzung, so dass eine Nutzungsdurchmischung erreicht werden kann.

Entsprechend den definierten Planungszielen wird ein Zulässigkeitskatalog definiert, worin auf der Grundlage des § 1 (4) bis (9) BauNVO verschiedene Anlagen und Einrichtungen für unzulässig definiert wurden.

So sind im vorliegenden Bebauungsplan u.a. Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten enthalten. Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts in diesem Teilgebiet sollen jegliche Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Spielhallen, Diskotheken, Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Swingerclubs, Saunaclubs u.ä.) sowie Wettbüros und Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen.

Ferner werden im Mischgebiet solche Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen, die zwar nicht dem städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte zuzuordnen sind, dennoch aber vergleichbare Auswirkungen und Beeinträchtigungen hervorrufen können.

Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Sexualverkehr gegen Entgelt dienen (= Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eros-Center, bordellartig betriebene Massage- und Sauna-Clubs u.ä.) sowie um Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops], sowie Videotheken).

Zu diesem Nutzungsausschluss haben die Stadt die nachfolgend angeführten städtebaulichen Aspekte veranlasst:

Mit der Ansiedlungssteuerung von Vergnügungsstätten soll einem Negativ-Image („Trading-Down-Effekt“) insbesondere für den innerstädtischen Bereich entgegen gewirkt werden.

Gemäß der einschlägigen Literatur liegt ein „Trading-Down-Effekt“ vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen und -zonen kommt. So ist bei einer ungesteuerten Entwicklung von Vergnügungsstätten eine Verschlechterung der innerstädtischen Situation zu erwarten.

Den „Trading-Down-Effekt“ führt die Stadt daher als wesentlichen städtebaulichen Grund zur künftigen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen für den vorliegenden Bebauungsplan an.

Neben den bereits erwähnten Missständen können diese Einrichtungen auch Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Hieraus können sich negative Auswirkungen für „sonstige“ Ansiedlungsinteressierte ergeben.

Ein wesentlicher Grund für den Ausschluss dieser Einrichtungen ist auch, dass sie sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen. In einem Mischgebiet ist neben den gewerblichen Einrichtungen auch die Wohnnutzung allgemein zulässig. Da die Vergnügungsstätten vorrangig in den Abendstunden aufgesucht werden, droht eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Planbereich.

Weiterhin sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen i.S. des § 6 (2) Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Einrichtungen ist damit zu rechtfertigen, dass sie sich hinsichtlich ihrer Art und Nutzungsintensität nicht in den angestrebten Gebietscharakter und -struktur einfügen. Dies gilt insbesondere für Tankstellen im Hinblick auf die Erzeugung von Verkehr und den Flächenanspruch.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan eine höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Grund- und Geschoßflächenzahl i.V.m. den Höhen baulicher Anlagen sollen im vorliegenden Planungsfall eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen ermöglichen und gleichzeitig ein Einfügen in die Umgebungsbebauung ermöglichen.

5.2.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Gleichzeitig soll die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung ermöglichen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weist im Bereich des „MI 1“ eine Größe von rund 771 m² auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 kann somit im vorderen Grundstücksteil eine Grundfläche von rund 617 m² für eine Bebauung herangezogen werden.

Eine Überschreitung der in einem Mischgebiet höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ist im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Wie in Kapitel 5.3 zur Bauweise ausgeführt, ist ein Ziel des Bebauungsplans die Aufrechterhaltung der „historisch gewachsenen“ Bebauungsstruktur im Bereich des Bahnhofsplatzes. Vor diesem Hintergrund soll hierzu die unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie heranreichende Gebäudekante des ehemaligen Postgebäudes als raumbildende Kante erhalten werden. Zur Umsetzung dieses Ziels regelt der Bebauungsplan zur Bauweise, dass Gebäude in einer Breite von mindestens 39 m ohne Grenzabstand an die vordere (= Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche hier: Bahnhofsplatz) und die seitlich angrenzende Grenze der Parzelle Gemarkung Grevenbrück, Flur 4, Flurstück Nr. 690 anzubauen sind. Dieses Planungsziel ist jedoch nur umsetzbar, wenn u.a.

die festgesetzte Grundflächenzahl eine entsprechende Bebauung zulässt.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Regelung weiterhin vertretbar, da neben dem o.a. stadtgestalterischen Aspekt auch die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufende Planung Berücksichtigung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl findet. Somit wird ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S. des § 1a (2) BauGB Rechnung geleistet (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 1.2 der Begründung).

Aus umweltrelevanter Sicht erfolgt ebenfalls keine Beeinträchtigung, da der vordere Grundstücksteil mit einer Straßenfront von ca. 50,50 m durch das ehemalige Postgebäude bereits auf einer Länge von 39 m bebaut ist.

Die nicht bebauten Flächenteile dienen als Grundstücksein- und -ausfahrt und sind entsprechend vollversiegelt. Auf den Bildnachweis im Anhang wird an dieser Stelle verwiesen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie etwa die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten bleiben gewahrt bzw. Beeinträchtigungen – wie etwa zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen – werden nicht auftreten

Im Teilgebiet „MI 2“ weisen die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von rund 568 m² auf. Bei einem verbleibenden Grundstücksflächenanteil von 1.908 n² ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,3, die eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass im Teilgebiet MI 2 Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,6 zulässig sind.

Zur Rechtfertigung für die Überschreitung der Grundflächenzahl der vorgenannten baulichen Anlagen sind folgende städtebaulichen Gründe anzuführen:

Die Überschreitung des höchstzulässigen Werts der Grundflächenzahl resultiert in erster Linie aus der Planungsabsicht, auf dem Grundstück eine der Nutzung und Funktion gerecht werdende Anzahl von Stellplätzen bereitstellen zu können. Dies hat zur Folge, dass das wilde Parken im Straßenraum oder aber die Inanspruchnahme anderweitiger (Parkplatz-) Flächen in räumlicher Nähe im Bereich des Bahnhofsumfeldes unterbunden werden können.

Als weitere Angabe zum Grad der baulichen Nutzung des Grundstücks wird eine Geschosflächenzahl festgelegt. Die Festlegung einer Geschosflächenzahl (GFZ) dient der Dimensionierung der Gebäude und reguliert die Bebauungsdichte des Plangebiets.

In Abhängigkeit von der zulässigen Grundflächenzahl sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Geschosflächenzahl festgesetzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

Das Erfordernis ergibt sich im Wesentlichen aus der Lage des Plangebietes im bereits überwiegend bebauten Innenbereich.

Des Weiteren soll mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Möglichkeit zur Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen der Geschos- und Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht werden.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird differenziert zwischen der offenen und einer abweichenden Bauweise.

Während für die im rückwärtigen Grundstücksteil (siehe Planurkunde mit dem Eintrag MI 2) geplante Bebauung künftig die offene Bauweise zulässig ist, besteht für den vorderen, zum Bahnhofsplatz gelegenen Grundstücksteil ein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Konkretisierung der Bauweise Grundstücksteil (siehe Planurkunde mit dem Eintrag MI 1).

Insbesondere soll hier die unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie heranreichende Gebäudekante des ehemaligen Postgebäudes als raumbildende Kante erhalten werden. Hierzu regelt der Bebauungsplan, dass Gebäude in einer Breite von mindestens 39 m ohne Grenzabstand an die vordere (= Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche hier: Bahnhofsplatz) und die seitlich angrenzende Grenze der Parzelle Gemarkung Grevenbrück, Flur 4, Flurstück Nr. 690 anzubauen sind.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll der „historisch gewachsenen“ Bebauungsstruktur im Bereich des Bahnhofsplatzes Rechnung getragen und diese aufrechterhalten werden.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Steuerung und Bestimmung der künftig bebaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl eine größtmögliche Flexibilität für die angedachte Ausnutzbarkeit der Liegenschaft angestrebt. Gleichzeitig erfolgt die Steuerung der künftigen Bebauung auf bestimmte Grundstücksbereiche, so dass bereits in der Ebene des Bebauungsplans eine gewisse Ausnutzbarkeit bzw. künftige Grundstücksstruktur vorgegeben wird. Mit der Anordnung der geplanten Bebauung an die Randbereiche des Grundstücks kann eine großzügig bemessene „innere“ Grundstücksfläche für die Unterbringung von untergeordneten Neben- und Zubehöranlagen sowie für Freiflächen bereitgestellt werden.

Diese nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“.

Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht – wie bereits zuvor erwähnt - lediglich mit untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen einschließlich der zugehörigen Zufahrten zulässig.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO eine höchstzulässige Grundflächenzahl bereitgestellt, die ein ausreichendes Flächenangebot für die Unterbringung dieser Einrichtungen auf dem Grundstück darstellt und zudem die Bereitstellung von (privaten) Freiflächen ermöglicht.

6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Die Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann aus dem bestehenden örtlichen Netz sichergestellt werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Ebenso wie beim Belang „Wasserversorgung“ kann für das Plangebiet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowohl für das Schmutz- als auch für das anfallende Niederschlagswasser gewährleistet werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das örtliche Netz gesichert.

Die Westnetz GmbH Regionalzentrum Sieg Netzplanung/ Dokumentation hat mit Schreiben vom 20.12.2016 mitgeteilt, dass zur Stromversorgung der im rückwärtigen Grundstücksteil geplanten Vorhaben eine Kabelerweiterung/-legung aus der Straße „Bahnhofsplatz“ notwendig wird.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca.-Angabe)
Mischgebiet	2.679 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.339 m ²

8 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet können bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden, damit nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen.

Es wird jedoch kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach § 45 BauGB durchgeführt, da das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers steht, so dass evtl. notwendige Maßnahmen im Rahmen von freiwilligen Grenzregelungen abgewickelt werden.

9 Umweltrelevante Belange

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>ja</p> <p><u>Vögel</u></p> <p>Nutzung des Plangebietes durch Ubiquisten, Plangebiet ist bis auf die Fassadenbegrünung der Halle im Nordwesten des Gebietes ohne bedeutende Habitatfunktion. Ein Entfernen der Fassadenbegrünung sollte nach Ende der Aufzuchtzeit bis zum Beginn der Brutzeit erfolgt sein, um das Zerstören potenzieller Brutbiotope zu vermeiden (ökologische Baubetreuung).</p> <p>Da sonst in Biotop mit geringer Wertigkeit eingegriffen wird, ist keine besondere Betroffenheit abzuleiten.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Fledermäuse durch Spalten in die Gebäude eindringen. Vor bzw. im Rahmen der Abrissarbeiten sollten daher die Spalten sowie das Innere der Gebäude durch eine kundige Person in Augenschein genommen werden (ökologische Baubetreuung).</p>	<p>Geoportal.NRW</p> <p>Artenschutz: fachplanerische Einschätzung</p> <p>Boden: Historische und orientierende Untersuchungen von März und September 2004</p>

§ 1 (6) Nr. 7a		<u>Boden:</u> Verdacht von Bodenverunreinigungen	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	Geoportal.NRW
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Geoportal.NRW Flächennutzungsplan
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 2.2

Die „Gesamtbetrachtung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB angeführten umweltrelevanten Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zu erwarten sind. Lediglich durch das Schutzgut Boden können Beeinträchtigungen in Form von Bodenverunreinigungen auftreten.

9.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9.1.1 Schutzgut Boden - Altlasten

Zur Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für baubestandsbedingte Schadstoffe wurden im Zeitraum Februar bis September 2004 eine historische und orientierende Untersuchung für die Anwesen der ehemaligen Post und der angrenzenden Liegenschaft der Deutschen Telekom AG durchgeführt. Ziel war die Klärung, inwieweit ein evtl. Gefährdungspotenzial für die Umweltmedien besteht bzw. inwieweit die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Die historische Recherche wurde im Zeitraum vom 12.02. bis zum 31.03.2004 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Recherche hatten sich für das Schutzgut Boden und Grundwasser insgesamt 9 Bereiche mit Hinweise auf relevante Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben (siehe nachfolgende Aufzählung aus der Orientierenden Untersuchung – Boden, HPC Harrees Pickel Consult AG, Max-Planck-Straße 8, 50354 Hürth, 23.09.2004).

- V 1: Öllager in der Werkhalle an der nordöstlichen Grundstücksgrenze,
- V 2: Wartungsgrube in der Werkhalle,
- V 3: Benzinabscheider in der östlichen Ecke der Werkhalle,
- V 4: zwei stillgelegte Erdtanks und zwei Zapfsäulen (ehemalige Tankstelle) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze,
- V 5: zwei unterirdische Heizöltanks im Bereich der Freifläche östlich des Postamtes,
- V 6: zwei Erdtanks zur Versorgung der NEA im Bereich der Freifläche östlich des Fernmeldeamtes,
- V 7: ehemalige Hebebühne mit Benzinabscheider östlich des Postamtes,
- V 8: ehemalige LKW-Halle auf der Freifläche südlich des Pumpenhauses,
- V 9: Trafostation im Keller des Fernmeldeamtes.

Aufgrund dieser gewonnenen Erkenntnisse hatte der Gutachter die Durchführung einer orientierenden Untersuchung empfohlen.

Die durchgeführte Recherche zu den Gebäuden, Bausubstanzen und Baumaterialien zeigte

im Bereich des ehemaligen Postgebäudes eine defekte Brandschutztür. Der Gutachter hatte hierzu empfohlen, diese Tür zu ersetzen und die ausgebauten Tür entsprechend zu entsorgen.

Für die übrigen Gebäude, Bausubstanzen und Baumaterialien bestand lt. Ausführungen des Gutachters aus öffentlich-rechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Er wies jedoch darauf hin, dass im Rahmen von Instandhaltungs-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen die Anforderungen an den Arbeitsschutz zu beachten sind und die Materialien gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln sind.

Im Anschluss an die historische Recherche wurde im September 2004 eine orientierende Untersuchung zum Schutzgut Boden durchgeführt.

Die orientierende Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass für die zuvor genannten Verdachtsflächen V1 bis V3 und V6 bis V9 unter Maßgabe der Fortführung einer gewerblich-industriellen Nutzung kein Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange besteht.

Lediglich für den Boden im Bereich der Verdachtsflächen V4 (ehemalige Tankstelle) und V5 (unterirdische Heizöltanks) besteht ein weiterer untersuchungsrelevanter Handlungsbedarf im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange.

Nachfolgend sind die Schlussfolgerungen und Empfehlungen der orientierenden Untersuchung zum Schutzgut Boden angeführt:

6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

6.1 Boden

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen besteht auf dem Standort der Deutschen Telekom AG in 57368 Lennestadt, Bahnhofplatz 3 – 5, für den Boden im Bereich der Verdachtsfläche V 4 (ehemalige Tankstelle) und V 5 (unterirdische Heizöltanks östlich des Postamtes) weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen (V 4, RKS 8) im Teufenbereich 1,0-1,8 m einen maximalen MKW-Gehalt von 11.000 mg/kg. Da auch die überlagernde Bodenprobe (0,2-1,0 m) einen MKW-Wert von 2.300 mg/kg aufweist, ist zu vermuten, dass die MKW-Beaufschlagung des Untergrundes entweder auf Kraftstoffeinträge durch Füllverluste und/oder auf technische Defekte im Leitungssystem zurückzuführen ist. Die Verunreinigung konnte im Rahmen der Orientierenden Untersuchung zwar vertikal, nicht aber horizontal eingegrenzt werden. Da die Sondierung RKS 8 direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze liegt, besteht der Verdacht, dass sich die Verunreinigung auch auf das benachbarte Grundstück ausgedehnt haben könnte.

Grundwasser wurde im Verdachtsbereich V4 nur in einer der vier Sondierungen (RKS 5) ab 3,7 m u. GOK erbohrt. Da die anderen benachbarten Bohrungen lediglich bis rund 3 m Tiefe abgeteuft wurden (RKS 6: kein Bohrfortschritt ab 3,1 m; RKS 7 und 8: Erreichen der geplanten Endteufe in 3 m Tiefe), sind Detailaussagen hinsichtlich einer Grundwassergefährdung derzeit nicht möglich.

Im Rahmen von Ergänzenden Untersuchungen sollten die festgestellte Verunreinigung in südliche und südwestliche Richtung eingegrenzt und die Grundwasserverhältnisse detaillierter erkundet werden.

Für die Verdachtsfläche V 5 (unterirdische Heizöltanks) wurde im Bereich der Rammkernsondierung RKS 9, die im Domschachtbereich der Tanks niedergebracht wurde, im Teufenbereich 1,0-2,4 m ein MKW-Gehalt von 2.000 mg/kg ermittelt. Eine Eingrenzung der Verunreinigung zur Tiefe war aufgrund von Bohrhindernissen (Beton) nicht möglich. Im Rahmen einer Ergänzenden Untersuchung sollte überprüft werden, ob eine lokale Verunreinigung, die

sich auf den unmittelbaren Bereich der Domschächte bzw. des Behältergartens beschränkt, vorliegt und bis in welche Tiefe sich die Verunreinigung erstreckt. Grundwasser wurde im Verdachtsbereich V 5 nur in einer der drei Sondierungen (RKS 10a) ab 1,8 m u. GOK erbohrt. Mit den eingrenzenden Sondierbohrungen soll daher auch eine Aussage hinsichtlich einer Grundwassergefährdung erzielt werden.

Für die übrigen Verdachtsflächen (V 1 – V 3 und V 6 – V 9) besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange.

Im Bereich der Verdachtsflächen V 1 (Öllageraum in der Werkhalle) und V 3 (Benzinabscheider in der östlichen Ecke der Werkhalle) wurden lokal MKW-Konzentrationen nachgewiesen, die sich im Bereich des LAWA-Maßnahmeschwellenwertes von 1.000-5.000 mg/kg bewegen (max. 2.900 mg/kg RKS 4: 0,1-1,0 m). Die Verunreinigungen in den Verdachtsbereichen V1 und V3 beschränken sich auf den oberen Bodenmeter und sind daher sehr wahrscheinlich auf Handhabungsverluste im Rahmen von Reparatur- und Wartungsarbeiten zurückzuführen.

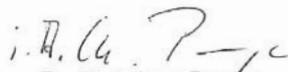
Im Bereich der Verdachtsflächen V 7 und V 8 wurden lokale MKW-Verunreinigungen festgestellt, die eine Einstufung des Bodens in die LAGA Kategorie Z 2 bewirken, während der Boden im Bereich der Verdachtsflächen V 2 und V 6 bezogen auf MKW der LAGA Kategorie Z 0 zuzuordnen ist. Die Verunreinigungen in den Verdachtsbereichen V7 und V8 sind vermutlich auf Handhabungsverluste im Rahmen von Reparatur- und Wartungsarbeiten im Bereich der Hebebühne (V7) bzw. der LKW-Halle (V8) zurückzuführen.

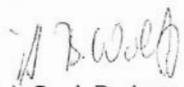
Der Verdacht für den Verdachtsbereich V 9 konnte bereits durch eine Begehung im Rahmen der Orientierenden Untersuchung ausgeräumt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die punktuellen MKW-Beaufschlagungen des Untergrundes im Bereich der Werkshalle (Verdachtsfläche V1 und V3) auf nutzungsspezifische

Im Falle von Aushubmaßnahmen ist MKW verunreinigtes Aushubmaterial aus den Verdachtsbereichen V 1, V 3, V 4, V 5, V 7 und V 8 abfallrechtlich zu berücksichtigen.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG


Dr. Christiane Prange


Dipl.-Geol. Barbara Wolff

Weiterhin wurde Im Anschluss an die historische Recherche im September 2004 eine orientierende Untersuchung für die Bausubstanz durchgeführt. Nachfolgend sind auch hierzu die im Gutachten vom 23.09.2004 getroffenen Schlussfolgerungen und Empfehlungen angeführt:

6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

6.1 Bausubstanz

Aus der durchgeführten Recherche und Gebäudebegehung ergab sich im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange in Bezug auf eine defekte Brandschutztür im Postamt ein Verdacht auf schadstoffhaltige Baumaterialien (schwachgebundener Asbest). Es wurde empfohlen, die defekte Tür auszubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange besteht ansonsten kein weiterer Handlungsbedarf für die Bausubstanz.

Die Analysenergebnisse der zur Prüfung der Verwertungseignung exemplarisch entnommenen Proben (P1: Gussasphaltbodenbelag im Erdgeschoss, P 2: Dämmmaterial im Dachaufbau des ehemaligen Postamtgebäudes) belegen eine PAK-Belastung des Gussasphaltbodenbelags sowie eine Beaufschlagung des Dämmmaterials durch Zink im Feststoff sowie durch Sulfat, Chlorid, Arsen, Phenole und eine erhöhte elektrische Leitfähigkeit im Eluat.

Sowohl der Gussasphaltbodenbelag als auch das Dämmmaterial sind > LAGA Z 2 einzustufen.

Massenermittlung

Annahmen:

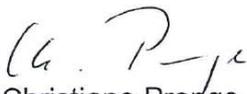
Der Massenermittlung für die untersuchten Bereiche des Dachaufbaus, der Gussasphaltbodenbeläge im Erdgeschoss des ehemaligen Postamtgebäudes sowie der Asbestzementprodukte in der Werkstatthalle liegen folgende Annahmen zugrunde:

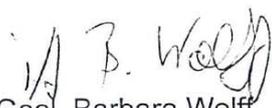
1. Dämmmaterial: Annahme: die gesamten Dachflächen sowie der Boden des Dachstuhls sind mit Schlackematerial gedämmt. Dachflächen ca. 600 m², Dachbodenfläche ca. 460 m², geschätzte Dämmstärke: 10 cm; geschätzter Füllungsgrad 80%, geschätzter Umrechnungsfaktor Faktor (m³→t) 0,7.
2. Gussasphaltbodenbelag: geschätzte Fläche 100 m², geschätzte Fliesenstärke 2 cm, geschätzter Umrechnungsfaktor (m³→t) 2,0.
3. Asbestzementprodukte: geschätzte Fläche bestehend aus Asbestzementprodukten (Boden, Decke und 3 Wände) rd. 150 m², 1 m² Wellasbestzement wiegen rd. 25 kg.

Es ergeben sich folgende überschlägig ermittelte Massen:

- Dämmmaterial Dachbereich: ~ 60 t
- Gussasphaltbodenbelag: ~ 4 t
- Asbestzementprodukte in der Werkstatthalle: ~ 5 t

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG


Dr. Christiane Prange


Dipl.-Geol. Barbara Wolff

9.1.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Als Konsequenz der vorgenannten Untersuchungen und Ergebnisse erfolgt in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans die nachrichtliche Kennzeichnung der Flächen V4 und V5 gemäß dem in der Anlage 2 der historischen Recherche (HPC Harrees Pickel Consult AG, Max-Planck-Straße 8, 50354 Hürth, 23.03.2004) beigefügten Lageplan.

Somit wird die Forderung des § 9 (5) BauGB erfüllt, wonach in einem Bebauungsplan die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden sollen.

Zentrale Aufgabe der Kennzeichnung ist die Hinweis- bzw. Warnfunktion für die dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren auf mögliche Gefährdungen.

Lennestadt, den

(Stefan Hundt, Bürgermeister)

Erstellt
Polch, 28. Februar 2017



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

ANHANG - BILDER



Bild: Blick vom Bahnhofplatz in den rückwärtigen Grundstücksteil mit Busgarage und -werkstatt



Bild: Blick vom Bahnhofplatz auf das ehemalige Postgebäude



Bild: rückwärtiger Blick auf das ehemalige Postgebäude



Bild: Blick auf den rückwärtigen Grundstücksteil mit Busgarage und -werkstatt



Bild: Blick vom benachbarten Parkplatz auf das ehemalige Postgebäude und den Bahnhof



Bild: Blick auf den „Bahnhofplatz“

ANLAGEN

1. Historische Recherche Lennestadt Bahnhofsplatz 3 – 5, HPC Harrees Pickel Consult AG, Max-Planck-Straße 8, 50354 Hürth, 23.03.2004
2. Orientierende Untersuchung - Boden Lennestadt Bahnhofsplatz 3 – 5, HPC Harrees Pickel Consult AG, Max-Planck-Straße 8, 50354 Hürth, 23.09.2004
3. Orientierende Untersuchung - Bausubstanz Lennestadt Bahnhofsplatz 3 – 5, HPC Harrees Pickel Consult AG, Max-Planck-Straße 8, 50354 Hürth, 23.09.2004