

## **Begründung**

### **zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt, „Globus“, im Bereich Altenhündem „Neubau Globus“**

#### **1. Rechtsgrundlage**

§ 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2.414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

#### **2. Inhalt der Änderung**

Inhalt der Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum (ca. 1,1 ha) anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche (Park + Ride, ca. 0,3 ha) bzw. einer Fläche für Bahnanlagen (ca. 0,8 ha). Die Verkaufsfläche wird auf max. 4.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **3. Lage des Änderungsbereiches**

Das Änderungsgebiet wird im Norden durch den Busbahnhof, im Osten durch die B 517 und im Westen durch die Fahrgleise der Bahn begrenzt. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 400 m.

#### **4. Derzeitiges Planungsrecht**

Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes I, Altenhündem, des Mittelzentrums Lennestadt. Der vorhandene Park + Ride - Platz ist gemäß § 34 BauGB zu bewerten, die restlichen Flächen sind ehemalige Bahnflächen, die mittlerweile entwidmet sind. Der Vorhabenträger hat sämtliche Flächen im Plangebiet erworben.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

#### **5. Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung**

Die schon seit der kommunalen Neuordnung und der Ortskernsanierung geplante Abrundung des städtebaulichen Konzeptes für den Ortskern Altenhündem im Bahnhofsbereich ist jetzt umsetzbar.

Der förmliche Abschluss der Sanierungsgebiete (im wesentlichen Kerngebiete) im Ortskern Altenhündem ist mittlerweile erfolgt. Die baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet I wurden Mitte der 80er Jahre, die im Sanierungsgebiet II Mitte der 90er Jahre weitgehend fertiggestellt. Eine städtebauliche und funktionale Abrundung des Ortskerns im Bereich Bahnhof / Busbahnhof / Bahngelände konnte im Rahmen der Sanierung, obwohl Zielsetzung, aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Bahnflächen nicht erreicht werden. Dieses änderte sich erst infolge der Umstrukturierung der Bahn in den 90er Jahren – im Zusammenhang mit den diversen „Bahnhofsinitiativen“ (100

Bahnhöfe, Gründung der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft, Modernisierungsoffensive NRW...) wird dieser Bereich jetzt seitens der Stadt und mit massiver Unterstützung des Landes (Koordination, Städtebauförderung, ...) entwickelt. Auf der Basis des Rahmenplanes „Bahnhofsumfeld“ und der im Jahre 2002 fertiggestellten Verkehrsentwicklungsplanung, ist es in weitgehendem Einvernehmen mit den beteiligten Behörden (Bezirksregierung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, ...), der „Bahn“, den Verkehrsbetrieben und im Rahmen des Stadtmarketing gelungen, städtische und private Initiativen im Bereich Bahnhof / Marktplatz - zu bündeln. Die dort vorgesehenen und schon weit fortgeschrittenen Planungen mit den Maßnahmen

- Erwerb und Umbau des Bahnhofsgebäudes zu einem Dienstleistungszentrum,
- Umbau des Bahnhofsvorplatzes (städtischer Platz, Fußgängerbereich) als Zielpunkt der Fußgängerachse „In den Höfen „ (Globus alt) – Marktplatz – Bahnhof,
- Umbau des dem Bahnhofsvorplatz gegenüberliegenden Marktplatzes (Fußgängerbereich) zum Identifikationspunkt für die Gesamtstadt,
- Umbau der Bahnsteige und deren Zugang von Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof (Modernisierungsoffensive),
- Funktionsgerechter Umbau und Neugestaltung des zentralen Busbahnhofs (ZOB) mit Taxen- und Kiss+Ride- Stellplätzen sowie
- Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentums mit Park+Ride-Plätzen als Magnet auf der Bahnseite der Hundemstraße

werden der städtebaulichen und funktionalen Bedeutung dieses Bereiches sowohl für den Ortskern als auch für die Gesamtstadt gerecht.

Für den Ort Altenhundem als Siedlungsschwerpunkt und den Ortskern als Hauptgeschäfts-, Verwaltungs- und Versorgungszentrum des Mittelzentrums Lennestadt hat die Umgestaltung des Bereiches Bahnhof / Marktplatz / B 517 entscheidende Bedeutung. Der Bereich Bahnhof / Busbahnhof ist der Hauptumschlagplatz des SPNV / ÖPNV in Lennestadt, der Marktplatz als solcher wichtigster Platz in der Stadt. Der vorgesehene Neubau des Fachmarktzentums ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen als Abschluss (Platzwand) des Bereiches nach Süden und aus funktionalen Gründen zur Belebung des Bahnhofsbereiches und der südlichen Hundemstraße zwingend erforderlich. Das Vorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden.

Der Bereich „Globus alt“ wird entgegen früheren Planungen weiter durch das SB-Warenhauses HIT genutzt. Die Sortimente sind denen des Vorgängermarktes Globus vergleichbar, lediglich (von der Größenordnung her relevant) werden die Sortimente „Elektroartikel“ und „Bekleidung / Schuhe“ nicht mehr angeboten. Damit ist einerseits die Einkaufsattraktivität des Umfeldes „Globus alt“ gesichert und andererseits die Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Fachmarktzentums mit attraktiven Sortimenten gewährleistet.

## **6. Verkaufsflächen in Lennestadt - Altenhundem**

Im Rahmen des durch die GMA im Auftrag der Stadt im Mai 2000 erstellten Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Lennestadt wurde mit Planungshorizont 2010 für den SSP (Siedlungsschwerpunkt) Altenhundem folgender Verkaufsflächenbedarf ermittelt:

Nahrungs- und Genussmittel	2.000 m <sup>2</sup>
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	500 m <sup>2</sup>
Bücher, PBS, Spielwaren	900 m <sup>2</sup>

Bekleidung, Schuhe, Sport	1.600 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	900 m <sup>2</sup>
<u>Sonstiger Einzelhandel</u>	<u>5.700 m<sup>2</sup></u>
Einzelhandel gesamt	11.600 m <sup>2</sup>

Die Verkaufsflächenveränderung seit Erstellung des Gutachtens stellt sich unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen der VK-Flächen Lidl und Plus sowie der Ansiedlung HIT in „Globus alt“ in den für das Fachmarktzentrum relevanten Sortimenten heute wie folgt dar:

#### **Nahrungs- und Genussmittel**

Bedarf	+ 2.000 m <sup>2</sup>
Abz. Erw. Lidl	- 340 m <sup>2</sup> (ohne Randsortiment)
Abz. Erw. Plus	- 200 m <sup>2</sup> (ohne Randsortiment)
Zuz. Globus alt	+ 750 m <sup>2</sup>
Abz. Globus alt / Nachf.Nutz.*	- 800 m <sup>2</sup> (ohne Getränke = 350 m <sup>2</sup> )
<b><u>Restbedarf</u></b>	<b><u>+ 1.410 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf**

Bedarf	+ 500 m <sup>2</sup>
Zuz. Globus	+ 60 m <sup>2</sup>
Abz. Globus alt / Nachf.Nutz.*	- 60 m <sup>2</sup> (Zoobedarf, Tiernahrung)
<b><u>Restbedarf</u></b>	<b><u>+ 500 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Papier, Büroartikel, Schreibwaren (PBS), Bücher, Spielwaren**

Bedarf	+ 900 m <sup>2</sup>
Abz. Globus alt / Nachf.Nutz.*	- 100m <sup>2</sup>
Zuz. Globus alt	+ 160 m <sup>2</sup>
<b><u>Restbedarf</u></b>	<b><u>+ 960 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Bekleidung, Schuhe**

Bedarf	+ 1.600 m <sup>2</sup>
Zuz. Globus alt	+ 160 m <sup>2</sup>
<b><u>Restbedarf</u></b>	<b><u>+ 1.760 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Elektrowaren**

Bedarf	+ 900 m <sup>2</sup>
Zuz. Globus alt	+ 400 m <sup>2</sup>
Abz. Globus alt / Nachf.Nutz.*	- 20 m <sup>2</sup>
<b><u>Restbedarf</u></b>	<b><u>+ 1.320 m<sup>2</sup></u></b>

\*Globus alt / Nachfolgenutzung = HIT

Somit ergeben sich für den SSP 1 Altenhunden noch folgende Bedarfe:

<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>ca.1.410 m<sup>2</sup></b>
<b>(Blumen, Pflanzen) zool. Bedarf</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Bücher, PBS, Spielwaren</b>	<b>ca. 960 m<sup>2</sup></b>
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	<b>ca.1.760 m<sup>2</sup></b>
<b>Elektrowaren</b>	<b>ca.1.320 m<sup>2</sup></b>

In dem geplanten Vorhaben Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> sollen nachfolgende Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche festgesetzt werden:

**Kernsortiment 1 (Lebensmittel) VK max. 1.300 m<sup>2</sup>**

Sortimente:

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung und
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika,
- Getränke
- (Haushaltswaren / Aktionsartikel: max. 10 % m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche)

**Zentrenrelevantes Sortiment VK max. 4.200 m<sup>2</sup>**

**Sortimente Bekleidung, Schuhe, VK max. 1.500 m<sup>2</sup>**

Bekleidung (auch Sportbekleidung) VK max. 1100 m<sup>2</sup>  
Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren VK max. 800 m<sup>2</sup>

**Sortimente Elektrowaren VK max. 900 m<sup>2</sup>**

Unterhaltungselektronik VK max. 450 m<sup>2</sup>  
Elektrohaushaltsgeräte VK max. 650 m<sup>2</sup>  
Lampen, Leuchten VK max. 100 m<sup>2</sup>

**Sortimente PBS / Bücher / Spielwaren VK max. 700 m<sup>2</sup>**

- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Bücher
- Spielwaren

**Sonderpostenmarkt VK max. 600 m<sup>2</sup>**

**Sortiment Tiere, Zooartikel VK max. 500 m<sup>2</sup>**

Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

**Ergänzende Sortimente Nahversorgung VK max. 350 m<sup>2</sup>**

Sortimente:

- Backshop, Fleisch und Wurst, Fisch, Feinkost (z.B. mediterrane Spezialitäten), Kaffeeshop, Zeitungen / Zeitschriften / Lotto / Toto / Tabakwaren
- Dienstleistungen

Die VK der zulässigen Sortimente darf jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

**VK max. aller Sortimentsgruppen 4.500 m<sup>2</sup>**

Die Summe der zulässigen Sortimente ist größer als die nach VEP zur Verfügung stehende Gesamtverkaufsfläche. Dadurch wird eine gewisse Variabilität bei der bedarfsgerechten Belegung der einzelnen Fachmärkte erreicht, ohne dass die städtebauliche Verträglichkeit der Größenordnung der einzelnen Sortimente beeinträchtigt wird.

Zur Nichtdarstellung der Einzelsortimente im Bereich „Sonderpostenmarkt“ und „ergänzende Sortimente Nahversorgung“:

Der in „Globus neu“ mit einer VK von 600 m<sup>2</sup> geplante **Sonderpostenmarkt** lässt sich aufgrund wechselnder Sortimente rechnerisch nicht erfassen. Da das Angebot bei einem solchen Markt typischerweise aus einem Sortimentmix besteht, die Verkaufsfläche relativ gering ist und auch bei Realisierung der anderen Fachmärkte aus der

Sicht des Bedarfes und der Verträglichkeit noch Spielraum besteht, sind die Auswirkungen auf Bedarf und Verträglichkeit marginal und können rechnerisch unberücksichtigt bleiben.

Ähnlich ist die Situation bei den **ergänzenden Sortimenten Nahversorgung** (Konzessionärsflächen). Aufgrund der relativ kleinen Gesamtverkaufsfläche, der eigenen Eingangssituation und dem unmittelbaren Bezug zum umgebenden Kerngebiet sowie durch die Festsetzung von max. 100 m<sup>2</sup> VK pro Betriebseinheit (= Sortiment) sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten, eine rechnerische Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens Fachmarktzentrum stellt sich der zukünftige Verkaufsflächenbedarf für das Mittelzentrum Lennestadt und den Siedlungsschwerpunkt Altenhudem wie folgt dar:

<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>
<b>(Blumen, Pflanzen) zoologischer Bedarf</b>	<b>- m<sup>2</sup></b>
<b>Bücher, PBS, Spielwaren</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>Elektrowaren</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>

Der nach Einzelhandelsgutachten festgestellte Bedarf „sonstiger Einzelhandel“, 5.700 m<sup>2</sup> ist so bemessen, dass genügend Spielraum für die hier nicht genannten Sortimente in Globus neu, Globus alt und Erweiterungen Lidl und Plus besteht.

## **7. Landesplanerische Abstimmung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Stadt Lennestadt hat im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Arnsberg als Träger der Landesplanung erneut (nach dem Wechsel zum Fachmarktzentrum) die landesplanerische Abstimmung abgefragt, nachdem bei der Abfrage der Vorläuferkonzepte eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen bestätigt und festgestellt wurde, dass auch eine Revitalisierung des Altstandortes Globus im landesplanerischen Interesse liege.

### Landesplanerische Beurteilung:

Die neue geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt ist gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst, wenn die Gesamtverkaufsfläche als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - SB - Fachmarktzentrum max. 4.500 m<sup>2</sup>“ festgesetzt und die Sortimente im weiteren Bauleitplanverfahren wie folgt festgesetzt werden:

### **Kernsortiment 1 (Lebensmittel)**

**VK max. 1.300 m<sup>2</sup>**

Sortimente:

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung und
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika,
- Getränke
- (Haushaltswaren / Aktionsartikel: max. 10 % m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche)

### **Zentrenrelevantes Sortiment**

**VK max. 4.200 m<sup>2</sup>**

**Sortimente Bekleidung, Schuhe** VK max. 1.500 m<sup>2</sup>  
Bekleidung (auch Sportbekleidung) VK max. 1.100 m<sup>2</sup>  
Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren VK max. 800 m<sup>2</sup>

**Sortimente Elektrowaren** VK max. 900 m<sup>2</sup>  
Unterhaltungselektronik VK max. 450 m<sup>2</sup>  
Elektrohaushaltsgeräte VK max. 650 m<sup>2</sup>  
Lampen, Leuchten VK max. 100 m<sup>2</sup>

**Sortimente PBS / Bücher / Spielwaren** VK max. 700 m<sup>2</sup>  
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren  
- Bücher  
- Spielwaren

**Sonderpostenmarkt** VK max. 600 m<sup>2</sup>

**Sortimente Tiere, Zooartikel** VK max. 500 m<sup>2</sup>  
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

**Ergänzende Sortimente Nahversorgung** VK max. 350 m<sup>2</sup>

Sortimente:

- Backshop, Fleisch und Wurst, Fisch, Feinkost(z. B. mediterrane Spezialitäten), Kaffeeshop, Zeitungen, Zeitschriften, Lotto, Toto, Tabakwaren
- Dienstleistungen

Die VK der zulässigen Sortimente darf jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

**Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen max. 4.500 m<sup>2</sup>**

Diese Festsetzungen sind durch Übersenden eines Exemplars des Bebauungsplanentwurfs vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen. Bei Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB zu der Flächennutzungsplanänderung vorzulegen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Nichterfüllung der Bedingungen, unter denen diese Anpassungserklärung erfolgt, der entsprechende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und daher genehmigungspflichtig ist (§ 10 Abs. 2 BauGB) und im Übrigen gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

## **8. Auswirkungen des Sondergebietes Einzelhandel**

Der Bedarf ist in Punkt 6 des Erläuterungsberichtes dargelegt. Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der Standort Bahnhof / Busbahnhof / Fachmarktzentrum entsprechend dem gegenüberliegenden Kerngebiet (Bereich Marktplatz) aufgrund der kerngebietstypischen vorgesehenen Nutzungen (siehe Punkt 5) zum Kerngebiet ausgebaut bzw. dieses entsprechend arrondiert werden soll. Die Darstellung des Bereiches Globus neu als SO-Fachmarktzentrum, obwohl kerngebietstypisch, erfolgt aus planungsrechtstechnischen Gründen (Verkaufsflächenfestsetzungen).

Relevante schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Abgase aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs auf die umliegenden Gebiete (im Bereich Parkplatz zum gegenüberliegenden Mischgebiet) sind aufgrund der Lage und der Gebietsstruktur (Bahnhof, Busbahnhof, MK- bzw. MI-Gebiete, Bundesstraße) nicht zu erwarten. Des-

gleichen sind aufgrund der Lage des Änderungsbereiches und des Erhaltes der Nutzung im Bereich Globus „alt“ Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (siehe Bedarf) nicht zu erwarten. Das Stadtbild wird durch die vorgesehenen Maßnahmen erheblich verbessert, Eingriffe in Landschaftsschutz und Naturhaushalt erfolgen aufgrund des Bestandes (Bahnanlagen, Verkehrsflächen) nicht.

Die bestehende P + R - Anlage wird im Rahmen der weiteren Bauleitplanung um ca. 150 m nach Süden verlagert, die Entfernung zum Bahnhof ist mit ca. 230 m noch attraktiv. Das vorhandene RWE-Gleis (Transport von schwergewichtigen Transformatoren) bleibt in seiner Funktion erhalten und wird in die Stellplätze im südlichen Änderungsbereich integriert.

## **9. Landschaft, Wasserwirtschaft, Wald**

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (ehem. Bahnanlagen). Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Wald ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.

## **10. Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene B 517. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird die Ausgestaltung der Anbindung des Plangebietes (Kreisverkehr), Querungshilfen u. ä. geklärt.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch Anschluss ans vorhandene Netz, die Niederschlagswasserbeseitigung ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären.

## **11. Altlasten**

Der Boden im Planbereich ist derzeit hochgradig versiegelt. Die Deutsche Bahn hat in Altenhündem im Jahr 1998 aufgrund von Luftbildauswertungen, Aktenrecherchen und einer Begehung eine Untersuchung für den Standort der ehemaligen Tankanlage für Kfz durchführen lassen. Im April 1999 wurde eine orientierende Untersuchung (OU) durchgeführt, um die vermutete Altlastensituation mittels Boden- und Bodenluftuntersuchungen zu verifizieren.

Die Untersuchung der Bodenproben auf MKW-Gehalte ergab Werte zwischen 120 mg/kg 490 mg/kg in 0,20 m bzw. 1,20 m unter Geländeoberkante. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Schadstoffsituation keine Schutzgefährdung gegeben ist. Die festgestellten MKW-Gehalte liegen im Bereich des LAWA-Prüfwertes und sind auf eine geringfügige Verunreinigung des oberflächennahen Bodenmaterials mit Kraftstoffen durch Handhabungsverluste infolge langjähriger Nutzung des oberirdischen Tanks zurückzuführen. Ein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf besteht im Hinblick auf eine nutzungsparallele Verwertung nicht. Die Notwendigkeit von Entsorgungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Herrichtung des Baufeldes ist nicht völlig auszuschließen, Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.

Über diese Untersuchung der Deutschen Bahn hinaus hat das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel GmbH aus Siegen eine Untersuchung des gesamten Standortes vorgenommen. Die ersten Aussagen des Bodengutachtens des untersuchenden Ingenieurbüros enthält folgende Angaben über die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse:

Unter der Geländeoberfläche wurden bei allen Bohrungen Auffüllungen angetroffen. Die aufgefüllten Stoffe bestehen zum einen aus umgelagertem Boden, Auelehm, Hangschutt oder Flusskies zusammen und zum anderen aus nicht natürlich vorkommenden Materialien wie z.B. Schlacke. Die Unterkante dieser Böden wurde zwischen 0,5 m und 2,9 m Tiefe jeweils unter dem Bohransatzpunkt festgestellt. Unter den Auffüllungen stehen Lockergesteine an. In zwei Bohrungen wurde in dem gewachsenen Flusskies ein deutlicher Öl-/Benzingeruch festgestellt.

Die Auswirkungen wurden vom Büro Abel, Siegen, untersucht. Danach wird empfohlen, die MKW-belasteten Bodenbereiche im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen zu erkunden und die Bereiche durch Bodenaustausch bis in den Grundwasserschwankungsbereich in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises zu sanieren. Aufgrund der nachgewiesenen MKW-Belastungen kann eine Grundwassergefährdung- bzw. -Belastung nicht ausgeschlossen werden, eine Untersuchung und gutachterliche Beurteilung des Grundwassers unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde hat zu erfolgen. Entsprechende Regelungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **12. Eingriff / Ausgleich**

Ein Eingriff in die Landschaft erfolgt nicht. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz durchzuführen.

## **13. Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Weder im Planbereich noch in seinem Umfeld befinden sich Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes.

## **14. Umweltbericht**

### **14.1 Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für den VEP ist die seit 20. 7. 2004 gültige Fassung des BauGB, sowie § 3b, sowie Anlage 1 Ziffer 18.6.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung. Danach ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

### **14.2 Beschreibung des Vorhabens**

Die schon seit der kommunalen Neuordnung und der Ortskernsanierung geplante Abrundung des städtebaulichen Konzeptes für den Ortskern Altenhudem im Bahnhofsbereich ist jetzt umsetzbar.

Die städtebauliche und funktionale Abrundung des Ortskerns im Bereich Bahnhof / Busbahnhof / Bahngelände konnte im Rahmen der Sanierung, obwohl Zielsetzung, aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Bahnflächen nicht erreicht werden. Dies änderte sich erst infolge der Umstrukturierung der Bahn in den 90er Jahren – im Zusammenhang mit den diversen „Bahnhofsinitiativen“ (100 Bahnhöfe, Gründung der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft, Modernisierungsoffensive NRW...) wird dieser Bereich jetzt seitens der Stadt und mit massiver Unterstützung des Landes (Koordination, Städtebauförderung, ...) entwickelt. Auf der Basis des Rahmenplanes „Bahnhofsumfeld“ und der im Jahre 2002 fertiggestellten Verkehrsentwicklungsplanung, ist es in weitgehendem Einvernehmen mit den beteiligten Behörden (Bezirksregierung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, ...), der „Bahn“, den Verkehrsbe-

trieben gelungen, städtische und private Initiativen im Bereich Bahnhof zu bündeln. Die dort vorgesehenen und schon weit fortgeschrittenen Planungen mit den Maßnahmen

- Erwerb und Umbau des Bahnhofsgebäudes zu einem Dienstleistungszentrum, Umbau des Bahnhofsvorplatzes,
- Umbau des dem Bahnhofsvorplatz gegenüberliegenden Marktplatzes zum Identifikationspunkt für die Gesamtstadt,
- Umbau der Bahnsteige und deren Zugang von Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof,
- funktionsgerechter Umbau und Neugestaltung des zentralen Busbahnhofes (ZOB) mit Taxen- und Kiss+Ride- Stellplätzen sowie
- Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentums als Magnet auf der Bahnseite der Hundemstraße mit Park+Ride-Plätzen

werden der städtebaulichen und funktionalen Bedeutung dieses Bereiches sowohl für den Ortskern als auch für die Gesamtstadt gerecht.

Für den Ort Altenhundem als Siedlungsschwerpunkt I und den Ortskern als Hauptgeschäfts-, Verwaltungs- und Versorgungszentrum des Mittelzentrums Lennestadt hat die Umgestaltung des Bereiches Bahnhof / Marktplatz / B 517 entscheidende Bedeutung. Der Bereich Bahnhof / Busbahnhof ist der Hauptumschlagplatz des SPNV / ÖPNV in Lennestadt, der Marktplatz als solcher wichtigster Platz in der Stadt. Der vorgesehene Neubau des Fachmarktzentums ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen als Abschluss (Platzwand) des Bereiches nach Süden und aus funktionalen Gründen zu Belebung des Bahnhofsbereiches und der südlichen Hundemstraße zwingend erforderlich. Das Vorhaben wird über einen Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert.

Durch den Verbleib des HIT-SB-Warenhauses am Standort „Globus alt“ ist gewährleistet, dass dieser Bereich nicht an Attraktivität verliert.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen soll eine Festigung der vorhandenen Strukturen am Standort Altenhundem erreicht werden. Durch die Ansiedlung des Fachmarktzentums innerhalb des Zentralbereiches von Altenhundem soll den sich im Laufe der Zeit gebildeten Kaufgewohnheiten und den gefestigten Kaufkraftströmen Rechnung getragen werden. Durch den Neubau wird die Versorgungsfunktion des Siedlungsschwerpunktes Altenhundem für den Versorgungsbereich Nahversorgung (Kernsortiment Lebensmittel) und für den Versorgungsbereich des Mittelzentrums (sonstige Sortimente) verbessert. Zusammen mit den zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben wird nicht nur die Versorgung verbessert, sondern es wird auch die Attraktivität des Siedlungsschwerpunktes Altenhundem und des Mittelzentrums gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen.

### **14.3 Beschreibung der Lage und Umwelt**

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Altenhundem an der Hundemstraße B 517 im südlichen Anschluss an den Busbahnhof.

Der Planbereich erstreckt sich zwischen Hundemstraße (B 517) und dem Bahngelände vom Busbahnhof (ZOB) Altenhundem auf einer Länge von ca. 400 m in südliche Richtung. Die Grundstücksbreite verengt sich von ca. 38 m im Bereich ZOB auf ca. 10 m im Süden.

Das Gelände steigt von ca. 277 m ü. NN an der Bahnhofsseite auf ca. 279 m ü. NN an der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von ca. 400 m an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit in den Park + Ride - Platz und die mittlerweile entfernten Bahnanlagen gegliedert.

Der Park + Ride - Platz schließt unmittelbar im südlichen Bereich an den Busbahnhof an. In diesem Bereich stehen 58 frei zugängliche Kfz- Stellplätze zu Verfügung. Das Park + Ride - System stellt in diesem Bereich eine Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs in

Form von Bus und Bahn dar, wo dem Benutzer an den beiden Haltestellen eine Parkmöglichkeit angeboten wird.

Der gesamte Bereich im Anschluss an die Park + Ride - Anlage stellt sich heute als Brache dar. Die Vegetation besteht aus überwiegend Ziergehölzpflanzungen im Bereich des Park + Ride - Platzes mit Bodendeckern und Bäumen. Die Fauna hat auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur und den Auswirkungen des umgebenden Straßen- und Schienenverkehrs keine Entwicklungsmöglichkeit.

Die von dem Vorhaben betroffene Fläche ist im Ausgangszustand zu ca. 96,5 % mit Beton, Asphalt und Einbauten versiegelt.

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bedeutung der betroffenen Fläche aus klimatischer Sicht unerheblich.

Der funktionslose Bereich im zentralen Bereich von Altenhündem stellt als Brache eine Belastung für das Stadtbild dar.

## **14.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **14.4.1 Auswirkungen auf die Menschen**

Aufgrund der Lage des Vorhabenbereiches in Verbindung mit der bedarfsgerechten und -verträglichen Sortimentsauswahl sind negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle soziale und technische Ausstattung sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht zu erwarten. Lediglich der Kreisverkehr im Einfahrtsbereich und ein (geringfügiger) Umbau der Bundesstraße (Breitenreduzierung auf 7 m und Anlage eines 2,30 m breiten Gehweges) ist (zu Lasten des Vorhabenträgers) neu zu errichten.

Durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird der Zentralort Altenhündem gemäß den Planungszielen der Stadt Lennestadt als Siedlungsschwerpunkt gestärkt (Angebot, Arbeitsplätze).

Die äußere Verkehrserschließung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zentral von der Hundemstraße B 517 über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr. Im Bereich der Zufahrt zwischen den bestehenden Häusern Nr. 59 und 63 wird auf der Bundesstraße ein Kreisverkehr errichtet. Dieser Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 18 m und einem innenliegenden Inseldurchmesser von 8 m leitet sowohl den PKW- als auch den LKW- Verkehr zu den geplanten Einrichtungen. Eine für die Öffentlichkeit gesperrte LKW- und Buszufahrt wird im Bereich Zoomarkt errichtet. Der Kreisverkehr bildet die zentrale Erschließung des Geländes. Von diesem Punkt ist der südlich gelegene Andienungsbereich unmittelbar zugänglich. Zu diesem Bereich gehören die Warenanlieferung und die Zufahrtsrampe zum Obergeschoss mit den Kundenstellplätzen sowie einige Stellplätze. Nördlich der Zufahrt liegt der Stellplatzbereich. Hier finden sich als erstes die aus der Ursprungsnutzung des Geländes übernommenen 58 Park + Ride - Stellplätze für PKW. Über diese zweckgebundenen Stellplätze hinaus sind noch drei Busparkplätze für in Warteposition befindliche Busse des ÖPNV eingeplant.

Das Erdgeschoss des Fachmarktzentums wird fußläufig von der Hundemstraße und der Bereich „Konzessionäre“ (Ergänzende Sortimente Nahversorgung, Sortimente: Backshop, Fleisch und Wurst, Fisch, Feinkost (z.B. mediterrane Spezialitäten), Kaffeeshop, Zeitungen / Zeitschriften / Lotto / Toto / Tabakwaren, Dienstleistungen) über den Eingang vom Busbahnhof aus erschlossen. Weitere Kundenzugänge zu dem Verkaufsraum sind nicht vorgesehen. Das Obergeschoss mit den Kundenparkplätzen ist von außen über zwei Treppenhäuser von der Hundemstraße aus erreichbar. Der Zugang zur Verkaufsfläche erfolgt über ein Treppenhaus mit Aufzügen. Die Park + Ride - Plätze sowie der Getränkemarkt sind für den Fußgänger von dem Bürgersteig, der entlang der Hundemstraße an der Geltungsbereichsgrenze entlang verläuft, zugänglich.

Das Verkehrsaufkommen durch die Errichtung des Fachmarktzentrums ist im Verhältnis zu dem Verkehr auf der Bundesstraße 517 als vernachlässigend zu betrachten.

Relevante schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Abgase aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs auf die umliegenden Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Andienung erfolgt nicht während der Nachtzeit, desgleichen die Nutzung der Stellplätze. Die Busabstellplätze werden ebenfalls nicht während der Nachtzeit genutzt, da dann hier kein relevanter ÖPNV stattfindet. Lediglich die P+R - Parkplätze werden (nur zu diesem Zweck) auch in der Nachtzeit genutzt. Die Nutzung ist aufgrund des spärlichen SPNV und ÖPNV allerdings stark eingeschränkt, bei der Immissionsbelastung sind auch die erheblich höheren Richtwerte der 16. BImSch-Verordnung (öffentliche Verkehrsfläche) anzusetzen, sodass eine relevante Beeinträchtigung der Mischbebauung nicht zu besorgen ist.

#### **14.4.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das betroffene Vorhabengebiet ist in der Ausgangslage überwiegend versiegelt und durch Gleiskörper gekennzeichnet. Im Bereich des vorhandenen Park + Ride - Platzes ist eine Bepflanzung aus hochstämmigen Bäumen und Bodendeckern vorhanden. Hier stehen 24 Bäume, Ahorn und Hainbuchen, mit einer Höhe von ca. 5 m. Eine Fläche von ca. 450 qm ist mit Schneebeere als Bodendecker bepflanzt. In dieser Fläche stehen noch ca. 10 Ziersträucher. Im weiter südlichen Teil des Vorhabengebietes stehen an der Hundemstraße noch 3 weitere Bäume, Ahorn, mit einer Höhe zwischen 7 und 10 m mit einer Bodendeckerunterpflanzung, Berberitzen und Cotoneaster, in einer Größe von insgesamt ca. 25 qm. Ein Bestand aus Strauch- und Baumaufwuchs, Ahorn, Heckenrose und Holunder, überdeckt eine Fläche von ca. 35 qm. Zwischen der Hundemstraße und dem hierzu parallel verlaufenden Gleis ist eine Grasfläche in einer Größe von ca. 150 qm vorhanden.

Diese vorhandene Vegetation wird durch den geplanten Neubau beseitigt werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind durch die Einwirkungen des Verkehrs auf der Bahnstrecke und insbesondere durch die parallel verlaufende Bundesstraße 517 derart beeinträchtigt, daß sie für die Fauna nur eine unwesentliche Rolle spielt.

Im Bereich des Vorhabengebietes bestehen keinerlei Festsetzungen bezüglich Landschafts-, Natur-, Vogel- oder Wasserschutzgebieten, welche besonderen Schutzkriterien unterliegen würden.

Ebenso sind keine gesetzlich geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen.

#### **14.4.3 Auswirkungen auf den Boden**

Negative Auswirkungen auf den Boden sind gegenüber der derzeitigen versiegelten Fläche in Höhe von ca. 96,5 % nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung und Nutzung durch Lager- und Stellflächen für KFZ wird zu einer ähnlich großen Versiegelung der Bodenfläche führen.

Der Boden im Planbereich stellt sich derzeit als mit Asphalt und Beton hochgradig versiegelte Fläche dar.

Die Deutsche Bahn, Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement in Essen, hat in Altenhundem im Jahr 1998 aufgrund von Luftbildauswertungen, Aktenrecherchen und einer Begehung eine Untersuchung für den Standort der ehemaligen Tankanlage für Kfz durchführen lassen. Die Tankstelle befand sich gegenüber des Hauses Hundemstraße 49 an der Plangebietsgrenze zum Betriebsgelände der Deutschen Bahn.

Im April 1999 wurde eine orientierende Untersuchung (OU) durchgeführt, um die vermutete Altlastensituation mittels Boden- und Bodenluftuntersuchungen zu verifizieren. Die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung ALVF B-008501-001 erbrachte folgendes Ergebnis:

„Das Gelände der ehemaligen Tankanlage für Kfz wurde nach Luftbildauswertung etwa im Zeitraum von 1979 bis etwa 1990 genutzt. Im Bereich der ehemaligen Anlage befanden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung zu OU noch ein Benzinabscheider sowie die Reste der Be-

tonfundamente des entsorgten oberirdischen Tanks. Das Gelände ist versiegelt und weist durchgehende Auffüllungsmächtigkeiten bis 1,20 m auf.

Im Bereich des ehemaligen Standortes des Tanks wurden zwei Rammkernsondierungen bis 3 m abgeteuft (ALVF B-008501-001-B 2,3). Die Untersuchung der Bodenproben auf MKW-Gehalte ergab Werte zwischen 120 mg/kg bis 490 mg/kg in 0,20 m bzw. 1,20 m unter Geländeoberkante.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Schadstoffsituation keine Schutzgefährdung gegeben ist. Die festgestellten MKW-Gehalte liegen im Bereich des LAWA-Prüfwertes und sind auf eine geringfügige Verunreinigung des oberflächennahen Bodenmaterials mit Kraftstoffen durch Handhabungsverluste infolge langjähriger Nutzung des oberirdischen Tanks zurückzuführen.

Ein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf besteht im Hinblick auf eine nutzungsparelle Verwertung nicht. Wegen der geringfügig erhöhten MKW-Werte im Boden wird die Teilfläche im Bereich des ehemaligen Standortes des oberirdischen Tanks nicht aus dem Altlastenverdacht entlassen und in die Handlungskategorie 1.1 eingeordnet.

Bei Umbauarbeiten und dabei möglicherweise anfallendem Bodenaushub ist auf Grund der im Boden punktuell festgestellten MKW- Belastung von 490 mg/kg bis 1,20 m unter Geländeoberkante (Werte im LAGA Z1.2/Z2) die Notwendigkeit von Entsorgungsmaßnahmen nicht völlig auszuschließen. Die Entsorgungskosten pro Tonne Bodenaushub können mit 5 Euro bzw. 25 Euro (entsorgungsabhängig für MKW- Gehalte kleiner Z2 bzw. größer Z2) angenommen werden. In Abhängigkeit von einer eventuellvorgesehenen Baumaßnahme auf der ALVF können bis zu 200 Tonnen zu entsorgender Bodenaushub anfallen. Zur Minimierung der anfallenden Entsorgungskosten sollten daher Aushubmaßnahmen fachgutachterlich begleitet werden.“

Über diese Untersuchung der Deutschen Bahn hinaus hat das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel GmbH aus Siegen eine Untersuchung des gesamten Standortes vorgenommen.

Die ersten Aussagen des Bodengutachtens des untersuchenden Ingenieurbüros enthält folgende Angaben über die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse:

Unter der Geländeoberfläche wurden bei allen Bohrungen Auffüllungen angetroffen. Die aufgefüllten Stoffe bestehen zum einen aus umgelagertem Boden, Auelehm, Hangschutt oder Flusskies zusammen und zum anderen aus nicht natürlich vorkommenden Materialien wie z.B. Schlacke. Die Unterkante dieser Böden wurde zwischen 0,5 m und 2,9 m Tiefe jeweils unter dem Bohransatzpunkt festgestellt.

Unter den Auffüllungen stehen Lockergesteine an. Der natürliche Bodenaufbau wird von Auelehm, Flusskies (überwiegend) und Hangschutt gebildet.

Das Liegende unter den Lockergesteinen wird von Tonschieferfels gebildet.

Der in den Bohrungen gemessene Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Bohrungen zwischen 1,90 m und 3,80 m unter der Geländeoberfläche. In zwei Bohrungen wurde in dem gewachsenen Flusskies ein deutlicher Öl/Benzingeruch festgestellt.

Eine Gefährdungsabschätzung wurde erstellt. Danach wird empfohlen, die MKW-belasteten Bodenbereiche im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme unter gutachterlicher Aufsicht durch Schürfe zu erkunden und die Bereiche durch Bodenaustausch bis in den Grundwasserschwankungsbereich zu sanieren. Die in diesem Zuge anfallenden sensorisch unauffälligen Böden können, sofern Bautechnisch geeignet, vor Ort belassen und später wieder eingebaut werden, während die MKW-belasteten Böden fachgerecht zu entsorgen / verwerten sind.

#### **14.4.4 Auswirkungen auf das Wasser**

Das im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage des Ruhrverbandes in Maumke zugeführt.

#### **14.4.5 Auswirkungen auf das Klima**

Gegenüber der vorhandenen versiegelten Fläche wird die Errichtung der zukünftigen Gebäude und Anlage der KFZ-Stellplatzflächen keine weiteren Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

#### **14.4.6 Auswirkungen auf die Landschaft**

Auswirkungen auf die freie Landschaft sind an diesem urbanen Standort kaum zu erwarten. Das Stadtbild wird sich jedoch erheblich verändern. Dort wo derzeit noch unbebaute Freiflächen vorhanden sind, werden Gebäude die Sicht von der Hundemstraße auf den übrigen Talbereich einschränken.

#### **14.4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Verkaufsflächenentwicklung entspricht sowohl bezüglich der Verkaufsflächengröße als auch bezüglich der Sortimente den Ermittlungen des Einzelhandelsgutachtens mit Stand Mai 2000 unter Einbeziehung der Entwicklungen in den Bereichen Lidl und Plus sowie der Neunutzung Globus alt. Grundlage und die Zielsetzungen des Einzelhandelsgutachtens war auch die Berücksichtigung der § 11 Abs. 3 BauNVO-Problematik (Versorgungsbereiche, keine negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes).

Denkmäler sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Als Fläche für Siedlung im Sinne von Wohnbebauung ist die Fläche des Vorhabens zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße 517 ungeeignet.

Eine Erholungsnutzung ist nicht vorhanden.

Land- forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

#### **14.4.8 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche stellt sich derzeit als innerstädtische Brache dar, die aus ökologischer Sicht keinerlei Wertigkeit besitzt und belastet ist. Der Erhalt dieser Brachfläche in städtebaulich hochwertiger Kerngebietslage verbietet sich schon aus Gründen des sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden. Die vorgesehene Nutzung als Standort für ein Fachmarktzentrum deckt den Bedarf (Einzelhandelsgutachten) der Stadt und des Mittelzentrums ab und reduziert den Kaufkraftabfluß – Alternativstandorte bestehen (wenn überhaupt) nur in weniger integrierten Lagen.

Eine bauliche Nutzung durch Wohnhäuser verbietet sich aus Gründen der Immissionsbelastung durch die Bahn, eine gewerblich / industrielle Nutzung aufgrund der Emissionen. Für eine Nutzung als Grünfläche, Sportfläche o. Ä. besteht an diesem Standort kein Bedarf.

### **14.5. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich**

#### **14.5.1 Maßnahmen zum Menschen**

Eine Andienung der Verkaufsflächen zur Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr wurde ausgeschlossen (Lärm).

Zur Erstellung der Gebäude und der KFZ- Stellflächen treten zeitlich begrenzt Belästigungen der Anwohner für die Durchführung der Bauarbeiten mittels Baumaschinen ein.

Es sind dies visuelle und akustische Belästigungen bzw. Störungen.

Geruchsbelästigungen treten durch die verwendeten Baumaschinen in

Form von Abgasen aus den Verbrennungsmotoren auf.  
Die Dauer der Auswirkungen ist zeitlich auf die Durchführung der Bauarbeiten beschränkt und ist auch nach Abschluss dieser ebenfalls beendet.

#### **14.5.2 Maßnahmen zu Tiere und Pflanzen**

Für die geplante Bepflanzung des Vorhabengebietes ist eine Fläche von insgesamt ca. 850 qm und die Pflanzung von ca. 30 Bäumen vorgesehen. Zudem ist an den Gebäudefassaden eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Eine Reduzierung der bisherigen Vegetationsfläche ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten können die dann neu entstehenden Vegetationsflächen in der anschließenden Pflanzzeit bepflanzt werden.

#### **14.5.3 Maßnahmen zum Boden**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Bodenaushub gutachterlich zu begleiten und der Umgang mit belastetem Boden in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises Olpe vorzunehmen ist. Die konkrete Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### **14.5.4 Maßnahmen zum Wasser**

Das Abwasser wird in dem vorhandenen Kanal der Kläranlage Maumke zugeführt. Die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt durch Einleitung über die das Plangebiet querende Gewässerverrohrung „Lindensiepen“ in den Hundembach.

#### **14.5.5 Maßnahmen zum Klima**

Maßnahmen zum Klima sind nicht erforderlich.

#### **14.5.6 Maßnahmen zur Landschaft**

Da es sich um innerstädtische Flächen handelt, ist die Landschaft nur untergeordnet betroffen.

Durch die festgesetzte Baugestaltung und Eingrünung erfolgt gegenüber der derzeitigen Nutzung (weitgehend Altstandort, Parkplätze) eine erhebliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der derzeitigen Situation im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu besorgen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Hundemstraße durch die geplanten Gebäude aufgewertet und erfährt hierdurch eine Raumkante.

#### **14.5.7 Maßnahmen zu Kultur- und sonstige Sachgüter**

Danach entspricht das Vorhaben bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung für den nahversorgungsrelevanten Bedarf (in erster Linie Kernsortiment Lebensmittel) nur dem Bedarf des Versorgungsbereiches in Lennestadt, bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung für den mittel- und langfristigen Bedarf dem Bedarf des Mittelzentrums. Die Prüfung der Zentrenrelevanz entsprechender Sortimente erübrigt sich, da der Standort städtebaulich integriert ist und den Zielen des Siedlungsschwerpunktkonzeptes (SSP Altenhudem) entspricht. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsbereiche anderer Gemeinden sind demnach nicht zu besorgen.

Die Größe der Verkaufsfläche und die Sortimente sind landesplanerisch abgestimmt – auch insofern ist die Vermeidung von negativen Auswirkungen bezüglich Bedarf und Versorgungsbereichen gewährleistet.

#### **14.6      Monitoring**

Gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gem. Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne (FNP u. B-Plan) anzugeben (Monitoring).

##### **Monitoringstelle**

Die Federführung des Monitoring ist bei dem Umweltschutzbeauftragten (USB) der Stadt Lennestadt angesiedelt.

Von diesem werden unter Beteiligung der entsprechenden Behörden (TöB und städtische Behörden), Verbänden und Privatpersonen sowie aufgrund eigener Erkenntnisse die umweltrelevanten Informationen bez. des jeweiligen Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

##### **Überwachungsinhalte und – Beteiligte**

**Bedarf** – Stadt, Wirtschaftsförderung / Planung

**Bauliche Umsetzung, Nutzung** – Stadt: Bauordnungsamt

**Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora / Fauna** – Kreisumweltamt, Stadt: USB, Liegenschaften, Planung

**Ver-, Entsorgung** – Kreiswasserwerke, Kreisumweltamt, StUA, Ruhrverband, Stadtwerke, Stadt: Ordnungsamt

**Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)** – (Straßen nrw, Kreis), Polizei, Stadt: Ordnungsamt

**Immissionsschutz (Gewerbe)** – StUA, Stadt: Ordnungsamt

**Bodenschutz, Altlasten** – StUA, Kreisumweltamt, Stadt: Ordnungsamt

##### **Überwachungsverfahren**

###### **Erste Überprüfung**

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen. Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gesichtet. Dieses Ergebnis sowie eigene Erkenntnisse werden von der Monitoringstelle hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet und ggf., soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

###### **Zweite Überprüfung**

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

#### **15. Zusammenfassende Erklärung**

Durch das geplante Vorhaben lässt sich die derzeitige städtebaulich desolate Situation in diesem ortskernnahen Bereich neu ordnen. Auf Grund der durch die Nutzungen in der Vergangenheit überwiegend versiegelten Fläche, bestehen keine erhebliche negative Auswir-

kungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima, die Landschaft und auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Eine während der Bauzeit auftretende Belästigung der Anwohner wird zum großen Teil durch die Belästigungen der vorhandenen Bundesstraße und der Bahnlinie überdeckt.

Der Umgang mit eventuell belastetem Boden wird in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises Olpe vorgenommen.

Insgesamt wird die städtebauliche Situation dieses Gebietes verbessert. Die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird durch das Vorhaben nicht weiter beeinträchtigt als dies schon der Fall ist. Auf Grund der untergeordneten Bedeutung der vorhandenen Biotoptypen ist über die vorgesehene Begrünung hinaus kein weiterer Ersatz oder Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendig.

Der Bau des geplanten Vorhabens auf schon überwiegend versiegelten Flächen in ortskernnaher Lage ist in Hinsicht der Umweltauswirkungen einem Bau auf der sogenannten "Grünen Wiese" der Vorrang zu geben.

Durch den Bau des Vorhabens und die Begrünung der Freiflächen, wie sie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen sind, läßt sich eine städtebauliche mit unwesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt vertretbare Verbesserung erreichen.

-----  
Aufgestellt auf der Grundlage des Durchführungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB) vom 04.05.2004.

Lennestadt, den 16.11.2006

Der Bürgermeister  
Heimes

Die Flächennutzungsplanänderung hat gemeinsam mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2006 bis 03.11.2006 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 16.11.2006

Der Bürgermeister  
Heimes

Im Rahmen des Planänderungsbeschlusses (§ 5 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diesen Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung am 22.11.2006 beschlossen.

Lennestadt, den 16.11.2006

Der Bürgermeister  
Heimes

Die Flächennutzungsplanänderung hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 12 BauGB) am  
Wirksamkeit erlangt. Dieser Erläuterungsbericht ist der Flächennutzungsplanänderung nach § 5 Absatz 5 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den 16.11.2006

Der Bürgermeister  
Heimes