

# **Begründung**

**Stand 6. 11.2006**

**zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 113  
der Stadt Lennestadt  
in Altenhudem**

**„Neubau Globus“**

1. Rechtsgrundlage.....	4
2. Lage / Zuschnitt / Topographie.....	4
3. Planungsanlass / Planungsziel/ Vorhabenträger .....	4
4. Planungsrecht.....	5
4.1. Flächennutzungsplan.....	5
4.2. Bestehendes Planungsrecht.....	7
5. Bestehendes HIT- SB- Warenhaus .....	7
6. Geplantes Fachmarktzentrum	
6.1. Derzeitige Nutzung des Planbereichs.....	7
6.2. Planung	
• Fachmarktzentrum (SO 1 / SO 4).....	8
• Andienungsbereich (SO 2).....	10
• Park + Ride (SO 3).....	10
• Zoofachmarkt (SO 4).....	10
7. Erschließung	
7.1. Äußere Verkehrserschließung.....	11
7.2. Innere Verkehrserschließung.....	11
7.3. Stellplätze.....	11
7.4. RWE- Gleis.....	11
7.5. Elektrizität.....	12
7.6. Wasser, Löschwasser.....	12
7.7. Gas.....	12
7.8. Abwasser.....	12
8. Immissionen.....	12
9. Altlasten.....	12
10. Landschaftsschutz, Eingriff / Ausgleich.....	14
11. Auswirkungen.....	15

12. Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	16
13. Umweltbericht	
13.1 Rechtsgrundlage.....	16
13.2 Beschreibung des Vorhabens.....	17
13.3 Beschreibung der Lage und Umwelt.....	18
13.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	18
13.4.1 Auswirkungen auf die Menschen.....	18
13.4.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	19
13.4.3 Auswirkungen auf den Boden .....	20
13.4.4 Auswirkungen auf das Wasser.....	21
13.4.5 Auswirkungen auf das Klima.....	21
13.4.6 Auswirkungen auf die Landschaft.....	21
13.4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
13.4.8 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
13.5 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich.....	22
13.5.1 Maßnahmen zum Menschen.....	22
13.5.2 Maßnahmen zu Tiere und Pflanzen.....	22
13.5.3 Maßnahmen zum Boden.....	22
13.5.4 Maßnahmen zum Wasser.....	23
13.5.5 Maßnahmen zum Klima.....	23
13.5.6 Maßnahmen zur Landschaft.....	23
13.5.7 Maßnahmen zu Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
14. Monitoring.....	23
15. Zusammenfassende Erklärung.....	24

## **1. Rechtsgrundlage:**

§§ 12, 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2.414, in der derzeit gültigen Fassung).

## **2. Lage / Zuschnitt / Topographie**

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Süden durch die Gleisanlagen und Liegenschaften der Deutschen Bundesbahn,
- im Osten durch die Hundemstraße B 517,
- im Norden durch den Busbahnhof.

### **Grundstückszuschnitt:**

Der Planbereich erstreckt sich zwischen Hundemstraße (B 517) und dem Bahngelände vom Busbahnhof (ZOB) Altenhudem 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.

### **Topographie:**

Der Planbereich 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. Dieses entspricht einer Neigung von ca. 0.6 % in nord-südlicher Richtung.

## **3. Planungsanlass / Planungsziel / Vorhabenträger**

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 Verkehrsbetrieben 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 Altenhudem 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 im Bereich „Globus neu“ ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen als Abschluss (Platzwand) des Bahnhof / Busbahnhof- Bereiches nach Süden und aus funktionalen Gründen zu Belegung des Bahnhofsbereiches und der südlichen Hundemstraße zwingend erforderlich. Das Vorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden.

Gegenüber früheren Planungen soll im Bereich „Globus alt“ das SB-Warenhaus HIT verbleiben. Damit ist ein Attraktivitätsverlust in diesem Bereich nicht zu befürchten. Die bisher für den Bereich „Globus alt“ vorgesehenen Nutzungen sollen jetzt im Prinzip im Bereich „Globus neu“ untergebracht werden.

Im Bereich „Globus neu“ soll anstelle der früheren Planung eines SB-Warenhauses in der gleichen baulichen Struktur ein Fachmarktzentrum mit wesentlich den Sortimenten „Bekleidung / Schuhe, Elektroartikel, Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Bücher / Spielwaren, Sonderpostenmarkt, mit einem Fachmarkt Lebensmittel im südlichen Gebäudekopf errichtet werden. Im Bereich des im Süden des Grundstücks vorgesehenen Einzelgebäudes (ehemals Getränkemarkt) soll jetzt ein Geschäft für „Zoobedarf / Tiernahrung“ eingerichtet werden.

Vom Grundsatz her ist der Bedarf und auch die Verträglichkeit für die jeweils bestehenden (HIT) und die geplanten Sortimente auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens (und der Fortschreibung) gegeben, es findet gegenüber der bisherigen Planung lediglich ein Austausch zwischen den beiden Standorten statt.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen soll eine Festigung der vorhandenen Strukturen am Standort Altenhudem erreicht werden. Durch den Neubau wird die Versorgungsfunktion des Siedlungsschwerpunktes Altenhudem für den Versorgungsbereich Nahversorgung (Lebensmittelfachmarkt) und für den Versorgungsbereich des Mittelzentrums (non-food-Fachmärkte) verbessert. Zusammen mit den zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben wird nicht nur die Versorgung verbessert, sondern es wird auch die Attraktivität des Siedlungsschwerpunktes Altenhudem und des Mittelzentrums gestärkt.

## **4. Planungsrecht**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt vom 10.06.2003 ist der Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Bahnanlage dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot zu entsprechen, beabsichtigt die Stadt Lennestadt den

rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Das Änderungsverfahren erhält die Bezeichnung: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von der wirksamen Darstellung „öffentliche Verkehrsfläche“ bzw. „Bahnanlage“ in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum.“

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.

Das Ergebnis der erneuten landesplanerischen Abstimmung liegt mittlerweile vor. Danach ist die der landesplanerischen Abstimmung zugrunde liegende Sortimentsauflistung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen:

### **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 % 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“ siehe Pkt. 6.2 „Planung“.

**4.2 Bestehendes Planungsrecht**

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit weitgehend nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

**5. Bestehendes HIT- SB- Warenhaus (Standort „Globus alt“)**

Das bestehende HIT-SB-Warenhaus in der Gartenstraße hat eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Die für Bedarf und Verträglichkeit der Nutzung „Globus neu“ relevanten Sortimente stellen sich wie folgt dar:

- Kernsortiment 1 (ohne Getränke,) 800m<sup>2</sup>  
Getr. 350m<sup>2</sup>\*
- Elektro-(klein)geräte 20 m<sup>2</sup>
- Zooartikel 60 m<sup>2</sup>
- PBS, Spielwaren 100 m<sup>2</sup>

\*die gesonderte Ausweisung des Sortimentes „Getränke“ erfolgt aufgrund des unverhältnismäßig hohen Anteils dieses Sortimentes an der Verkaufsfläche

**6. Geplantes Fachmarktzentrum****6.1 Derzeitige Nutzung des Planbereichs**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 im zentralen Bereich von Altenhudem eine Belastung für das Stadtbild bedeutet. Die Entwidmung der ehemaligen Bahnanlagen ist erfolgt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer sämtlicher Plangebietsflächen.

**6.2 Planung**

Die Planung für den Bereich ist in vier Bereiche gegliedert:

**A.** Fachmarktzentrum mit Kundenparkplätzen sowie Sozial-, Büro-, Praxis- und Technikräumen im Obergeschoss und Konzessionärsflächen – ergänzendes Sortiment Nahversorgung (SO 1)

**B.** Andienungsbereich (SO 2)

**C.** Stellplätze für P+R, für 3 Busse, sowie sonstige Stellplätze (SO 3)

**D.** Zoofachmarkt (SO 4)

#### **A. Fachmarktzentrum (SO 1 / SO 4)**

Der wesentliche Schritt der Planung war die Platzierung des Fachmarktzentrum als Kernelement der Grundstücksnutzung auf dem langgestreckten Grundstück. Um einen städtebaulich und funktional schlüssigen Abschluss des Kernbereichs von Altenhudem zu schaffen, wurde die Lage im unmittelbaren Anschluss an den Busbahnhof gewählt. Dem geplanten Gebäudekomplex wurde der Vorrang auf diesem städtebaulich wichtigem Bereich des Plangebietes vor dem Park + Ride - Platz gegeben, da die städtebauliche und funktionale Bedeutung des Marktes um ein Vielfaches höher ist als die des P+R - Platzes. Eine Realisierung des Vorhabens südlich des P+R – Parkplatzes wäre auch aufgrund der dort wesentlich geringeren Grundstückstiefe nicht möglich (wirtschaftlich nicht darstellbar); die Abrundung des Ortskerns wäre somit nicht umzusetzen.

Das geplante Objekt stellt sich als zweigeschossiger Bau (Traufhöhe ca. 11 m) mit ebenerdigen Verkaufsräumen sowie Stellplätzen, Sozial- Büro- Praxis und Technikräumen im Obergeschoss dar. Die Ausmaße von ca. 140 m Länge und einer Breite von ca. 35 m sind an die Grundstückskontur angepasst. Die nördliche, der Stadt zugewandte Schmalseite des Gebäudes, die zum Bahnhofsbereich hin ausgerichtet ist, wird durch die Eingangssituation zu den Konzessionären ( Backshop, Fleisch und Wurst, Fisch, Feinkost (z.B. mediterrane Spezialitäten), Kaffeeshop, Zeitungen / Zeitschriften / Lotto / Toto / Tabakwaren, Dienstleistungen) bestimmt. Die Eingänge zu den Fachmärkten erfolgen von der Hundemstraße. Diese Anordnung der Eingangsbereiche ermöglicht eine optimale fußläufige Erreichbarkeit des Marktes vom Zentrum mit Marktplatz und Rathaus und wertet den Bereich Hundemstraße bis zur Araltankstelle erheblich auf.

Der dem Kunden zugängliche Verkaufsbereich in SO 1 wird auf eine max. Verkaufsflächen-größe von 4.000 m<sup>2</sup>, in SO 2 von 500 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Sortimentsstruktur ist wie folgt fest-gesetzt: (siehe auch Ziffer 3.1 dieser Begründung).

#### **Zulässige Nutzungen im EG SO 1**

##### **Fachmarkt 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,
- davon Getränke VK max. 200 m<sup>2</sup>
- Haushaltswaren / Aktionsartikel: max. 10 % m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche

##### **Fachmarkt Bekleidung, Schuhe, VK 1.500 m<sup>2</sup>**

Sortimente:

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

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

Sortimente:

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

- Papier, Büroartikel, Schreibwaren

- Bücher

- Spielwaren

**Sonderpostenmarkt VK max. 600 m<sup>2</sup>****Ergänzende Sortimente Nahversorgung (Konzessionäre) 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**Zulässige Nutzungen im OG SO 1:**

Stellplätze, Sozial-, Büro-, Praxis- und Technikräume

**Zulässige Nutzung SO 4:****Zoofachmarkt, VK max. 500 m<sup>2</sup>**

Sortimente:

Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

Die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente ist bedarfsgerecht und auch städtebaulich verträglich. Grundlage für die Festsetzung der Verkaufsflächen ist die Fortschreibung des im Einzelhandelsgutachten vom Mai 2000 ermittelten (verträglichen) Bedarfes. Danach besteht nach Realisierung der Lebensmitteldiscounter Lidl und Plus sowie der Etablierung von HIT für die hier relevanten Sortimente noch folgender Gesamtbedarf:

Nahrungs- und Genussmittel (Getränke 350 m <sup>2</sup> )	1.410 m <sup>2</sup>
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	500 m <sup>2</sup>
Bücher, PBS, Spielwaren	960 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.760 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	1.320 m <sup>2</sup>

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 **Konzessionärsflächen**. Aufgrund der relativ kleinen Gesamtverkaufsfläche, der eigenen Eingangssituation und dem unmittelbaren Bezug zum um-

gebenden Kerngebiet sowie durch die Festsetzung von max. 100 m<sup>2</sup> pro Betriebseinheit (= Sortiment) sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten, eine rechnerische Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Nach der Realisierung des Fachmarktzentrums ergeben sich noch folgende Restbedarfe:

Nahrungs- und Genussmittel	110 m <sup>2</sup>
zool. Bedarf	- m <sup>2</sup>
Bücher, PBS, Spielwaren	260 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe, Sport	260 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	420 m <sup>2</sup>

Alle ca. 130 Stellplätze des Obergeschosses sind aus funktionalen und gestalterischen Gründen überdacht (Glas-Tonnendach). Zur Erschließung des Obergeschosses dienen ein Treppenhaus mit Aufzug im Bereich des Busbahnhofes und zwei weitere an der Hundemstaße. Im Obergeschoss werden neben den Stellplätzen noch die Sozial-, Büro-, Praxis- und Technikräume untergebracht.

Generalisierte Ansichtsskizzen sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

### **B. Der Andienungsbereich (SO 2)**

Zu dem Bereich der Andienung gehören die Anlieferung und die Zufahrtsrampe zum Obergeschoss. Die Zufahrtsrampe zu den Stellplätzen im Obergeschoss hat eine Steigung von ca. 13 %. Die für die Andienung nicht benötigten Flächen werden für Stellplätze (ca. 25) genutzt.

Eine generalisierte Funktions- und Begründungsskizze ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

### **C. Parkplatz für P + R, 3 Busse und Stellplätze (SO 3)**

Aufgrund des Bedarfes ist ein Wegfall der Park + Ride - Einrichtung nicht zu vertreten. Die derzeit vorhandenen 58 Stellplätze für P + R werden um ca. 150 m nach Süden verlagert und entsprechend festgesetzt. Die neuen P + R - Stellplätze liegen nun unmittelbar an der Haupteinschließung des Geländes über den geplanten Kreisverkehr.

Des Weiteren werden in diesem Bereich weitere ca. 60 Stellplätze sowie drei Abstellplätze für Busse (zur Entlastung des Busbahnhofes) festgesetzt.

Eine generalisierte Funktions- und Eingrünungsskizze ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

### **D. Der Zoofachmarkt (SO 4)**

Der geplante Zoofachmarkt bildet den baulichen Abschluss im südlichen Planbereich. Er hat eine Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>.

Eine generalisierte Ansichtsskizze ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Äußere Verkehrserschließung**

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 weitere Erschließung für PKW ist nicht zulässig, für LKW-Andienungsfahrzeuge und den Busstellplatz wird im Bereich des Zoofachmarktes eine für die Öffentlichkeit gesperrte Zufahrtmöglichkeit geschaffen.

Das Erdgeschoss des Fachmarktzentrum wird fußläufig über die Eingänge an der Hundemstraße und den Eingang vom Busbahnhof aus erschlossen. Das Obergeschoss mit den Kundenparkplätzen ist von außen über ein Treppenhaus am Busbahnhof und über zwei Treppenhäuser von der Hundemstraße aus erreichbar. Die Park + Ride - Plätze sowie der Zoofachmarkt sind für den Fußgänger von dem Bürgersteig, der entlang der Hundemstraße an der Geltungsbereichsgrenze entlang verläuft, zugänglich.

## 7.2 Innere Verkehrserschließung

Der Kreisverkehr bildet die zentrale Erschließung des Geländes. Von diesem Punkt ist der nördlich gelegene Andienungsbereich unmittelbar zugänglich. Zu diesem Bereich gehören die Warenanlieferung und die Zufahrtsrampe zum Obergeschoss mit den Kundenstellplätzen.

Südlich 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.

## 7.3. Stellplätze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt ca. 270 Stellplätze geplant:

- ca. 135 Kundenparkplätze im Obergeschoss des SB-Warenhauses,
- 58 Park + Ride Stellplätze,
- 3 Busparkplätze,
- ca. 80 weitere ebenerdige Kundenparkplätze

## 7.4. RWE- Gleis

Das Gleis mit der Nummer 21 wird als RWE-Gleis bezeichnet. Es ist die einzige im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbleibende Gleisanlage. Das Gleis dient im Bedarfsfall der (sehr seltenen) Anlieferung von schwergewichtigen Trafos u. Ä. des Energieversorgers RWE. Die Nutzung des Gleises wird in einem Gestattungsvertrag geregelt. Außerhalb der Nutzung des Gleises wird das Gleis abgedeckt und ist somit für den Fahrzeugverkehr befahrbar.

## 7.5 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der RWE sichergestellt.

## 7.6 Wasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung und der Grundschutz für Löschwasser wird von den Stadtwerken der Stadt Lennestadt gewährleistet.

## 7.7 Gas

Die Gasversorgung wird von der RWE Gas-AG gewährleistet.

## 7.8 Abwasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal (Trennsystem) der Kläranlage des Ruhrverbandes in Maumke zugeführt. Die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt durch Einleitung über die das Plangebiet querende Gewässerverrohrung „Lindensiepen“ in den Hundembach.

## 8. Immissionen

Relevante schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Abgase aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs auf die umliegenden (MI-/ MK) 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 kein hier 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 Mischgebietsbebauung nicht zu besorgen ist.

## 9. Altlasten

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

Die Deutsche Bahn, Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement in Essen, hat in Altenhudem 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 Betonfundamente 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 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. 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 Flussskies 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, Flussskies (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 Flussskies ein deutlicher Öl-/Benzingeruch festgestellt.*

Die Auswirkungen wurden in einer Gefährdungsabschätzung vom Büro Abel, Siegen, untersucht. Danach wird empfohlen, die MKW-belasteten Bodenbereiche im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen 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.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Hinweis, in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass der Bodenaushub aus den der MKW-belasteten Bereichen 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.

Aufgrund der nachgewiesenen MKW-Belastungen kann eine Grundwassergefährdung- bzw. -Belastung nicht ausgeschlossen werden. Demnach werden die oben genannten Schürfe bis in das Grundwasser fortgeführt, damit eine Untersuchung und gutachterliche Beurteilung des Grundwassers erfolgen kann. Die Untersuchungsergebnisse einschließlich der gutachterlichen Beurteilung werden der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche gekennzeichnet und der Hinweis aufgenommen, in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung, dass vor Erteilung der Baugenehmigung eine abschließende fachgutachterliche Gefährdungsabschätzung für den Gefahrenpfad Boden – Grundwasser zu erstellen und eine Ausfertigung dieser Untersuchungsergebnisse einschließlich der abschließenden gutachterlichen Beurteilung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen ist.

## 10. Landschaftsschutz, Eingriff / Ausgleich

Im Plangebiet hat die Natur aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der gewerblichen Nutzung nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Im Bereich des Park + Ride - Platzes ist eine Randfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> mit niedrigem Strauchwerk bestückt. In diesem Bereich sind hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Es handelt sich um 16 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 15/20 cm. An der Bundesstrasse stehen darüber hinaus 5 weitere Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 20/25 cm.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im dritten Abschnitt „Allgemeine Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ in den Paragraphen 8 und 8a den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. das Verhältnis zum Baurecht. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Bereich des Plangebietes wird derzeit geprägt durch die langgezogene Freifläche entlang der Bundesstraße. Diese (störende) offene Situation des ehemaligen, unbebauten Bahngeländes gibt den Blick frei auf die Betriebsanlagen der Deutschen Bahn.

Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet wird auch das landschaftliche Erscheinungsbild im Kernbereich von Altenhudem aufgewertet. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- In den Gebäudenischen an der Nordseite des Fachmarktzentrums sind zwei einzelstehende, hochstämmige Hainbuchen vorgesehen. ( Im VEP mit Nr. 5 gekennzeichnet)
- Entlang der Hundemstraße steht das Fachmarktzentrum dicht an der Grenze zum Bürgersteig. Bis auf die leichten Versprünge in der Gebäudefront bleibt hier kein Raum für Anpflanzungen. In den verbleibenden Freibereichen wird punktuell eine Fassadenbegrünung mit Rankhilfen angeordnet. Desgleichen an der nördlichen und südlichen Bahnseitigen Gebäudeecke zum Zwecke der Teilbegrünung der bahnseitigen Gebäudefront. Pflanzenauswahl: Pfeifenwinde, Aristolochia macrophylla, Wisteria sineuis, Blauregen, Clematis vitalba, Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata (Im VEP mit Nr. 4 gekennzeichnet)
- Die größte zu gestaltende Strecke ist die Grundstücksfront entlang der Bundesstraße, die mit der südlichen Gebäudekante des SB-Warenhauses beginnt und bis zur Pflanzfläche am südlichen Ende des Geltungsbereichs des VEP reicht. Diese Strecke mit einer Länge von ca. 280 m wird nur durch die Zu- und Ausfahrt zu dem Planbereich sowie der Andienungsein- und Ausfahrt unterbrochen. Diese Länge wird durch die Anpflanzung von pyramidenförmig wachsenden Eichen im Abstand von 15 m mit punktueller Unterpflanzung (Auswahl) von Hasel, Wildrose, Hartriegel, Pfaffenhüt-

chen und Weißdorn sowie einer flächendeckenden Krautschicht gefasst. (Im VEP mit Nr. 2 gekennzeichnet)

- Die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn ist auf einer Länge von ca. 240 m zwischen dem Fachmarktgebäude und dem Zoofachmarkt sowie weiter südlich davon unbebaut. Um den Anlieferer- und Parkplatzbereich gegenüber der Bahnanlage abzugrenzen und aufzuwerten wird die Grenze mit einer Hecke bepflanzt, die (Auswahl) aus Eberesche, Saalweide, Weißdorn, Hasel, Hainbuche und Kreuzdorn besteht. (Im VEP mit NR. 1 gekennzeichnet)
- In dem mittleren Parkstreifen ist in einem Pflanzabstand von 15 m, je eine Eiche festgesetzt. (Im VEP mit Nr. 6 gekennzeichnet)
- Den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs des VEP bildet eine Pflanzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> die (Auswahl) mit Kastanien, Kirschen und Linden gestaltet und aufgewertet werden soll. Als Unterpflanzung sind (Auswahl) Saalweide, Hasel, Hartriegel, Wildrose, Pfaffenhütchen, Weißdorn und die rote Heckenkirsche vorgesehen. (Im VEP als Nr. 3 gekennzeichnet).

Aufgrund der Bestandssituation (weitgehend Altstandort) ist der durch die Planung erfolgte Eingriff gering und wird durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen. Eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich.

## **11. Auswirkungen (§11, Abs. 3 BauNVO)**

### **Immissionen**

Siehe Pkt.8 der Begründung

### **Altlasten**

Siehe Pkt.9 der Begründung

### **Infrastrukturelle Ausstattung**

Aufgrund der Lage des Planbereiches und des weitgehenden Erhaltes der bestehenden Nutzung im Bereich des HIT-SB-Warenhauses sind Auswirkungen auf die infrastrukturelle soziale und technische Ausstattung sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht zu erwarten. Lediglich der Kreisverkehr im Einfahrtsbereich ist (zu Lasten des Vorhabenträgers) neu zu errichten.

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

### **Verkehrsaufkommen**

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

### **Zentrale Versorgungsbereiche, Versorgungsbereiche anderer Gemeinden**

Die Verkaufsflächenentwicklung entspricht sowohl bezüglich der Verkaufsflächengröße als auch bezüglich der Sortimente den Ermittlungen des Einzelhandelsgutachtens mit Stand Mai 2000. Die Entwicklung im Bereich Lidl und Plus sowie die Neunutzung Globus alt wurde berücksichtigt. Grundlage für und Zielsetzungen des Einzelhandelsgutachtens war auch die Berücksichtigung der § 11 Abs. 3 BauNVO-Problematik (Versorgungsbereiche, keine negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Stadtge-

bietet). Danach entspricht das Vorhaben bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung für den nahversorgungsrelevanten Bedarf (Lebensmittelfachmarkt) nur dem Bedarf des Versorgungsbereiches in Lennestadt, bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung für den mittel- und langfristigen Bedarf dem Bedarf des Mittelzentrums Lennestadt. 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 die Nahversorgung, 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.

### **Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt**

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.

## **12. Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Denkmäler sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

## **13. Umweltbericht**

### **13.1 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.

## 13.2 Beschreibung des Vorhabens

Die schon seit der kommunalen Neuordnung und der Ortskernsanierung geplante Abrundung des städtebaulichen Konzeptes für den Ortskern Altenhundem 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 Verkehrsbetrieben 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 Belegung 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 Altenhudem 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 Altenhudem und des Mittelzentrums gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen.

### 13.3 Beschreibung der Lage und Umwelt

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Altenhudem 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) Altenhudem 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 Altenhudem stellt als Brache eine Belastung für das Stadtbild dar.

### 13.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

#### 13.4.1 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 Kreislauf 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 Altenhudem 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 Getränkemarkt 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 Fachmarktcenters 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 Fachmarktcenters ist im Verhältnis zu dem Verkehr auf der Bundesstraße 517 als zu 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.

#### **13.4.2 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.

### 13.4.3 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 Betonfundamente 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 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. 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 Flussskies 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, Flussskies (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 Flussskies 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.

#### **13.4.4 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.

#### **13.4.5 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.

#### **13.4.6 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.

#### **13.4.7 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.

#### **13.4.8 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.

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

#### **13.5.1 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.

#### **13.5.2 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.

#### **13.5.3 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.

#### **13.5.4 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.

#### **13.5.5 Maßnahmen zum Klima**

Maßnahmen zum Klima sind nicht erforderlich.

#### **13.5.6 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.

#### **13.5.7 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 Siedlungsschwerpunkt-konzeptes (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. 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 Auswirkungen 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 Biototypen

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.

**Anlagen:** Anlage 1, Systemansichten  
Anlage 2, Funktions- und Begrünungsstruktur

-----

### **Verfahrensvermerke**

#### **Durchführungsbeschluss (gem. §§ 2 Abs. 1, 12 BauGB)**

Durchführungsbeschluss gefasst am 04.05.2004

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 16.07.2004
- Westfälische Rundschau am 16.07.2004

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

#### **Beteiligung der Bürger (gem. §§ 3 Abs. 1, 12 BauGB)**

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung vom 15.06.2004 gemäß § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 27.05.2004
- Westfälische Rundschau am 27.05.2004
- Beschluss über Anregungen am 22.11.2006

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden  
(gem. §§ 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 1, 12 BauGB)**

mit Schreiben vom 18.05.2004 und einer Fristsetzung bis zum 23.06.2004

Beschluss über Anregungen am 22.11.2006

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

**1. Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. §§ 3 Abs. 2, 12 BauGB)**

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 14.07.2004

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost am 24.07.2004

- Westfälische Rundschau am 24.07.2004

Öffentliche Auslegung vom 03.08.2004 bis 02.09.2004 (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluss vom 22.11.2006

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

**2. Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. §§ 3 Abs. 2, 12 BauGB)**

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 27.09.2006

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost am 22.09.2006

- Westfälische Rundschau am 22.09.2006

Öffentliche Auslegung vom 02.10.2006 bis 03.1.2006 (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluss vom 22.11.2006

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

**Satzungsbeschluss (gem. §§ 10, 12 BauGB)**

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am 22.11.2006 gem. §§ 10, 12 BauGB beschlossen.

Des weiteren wurde über die nach §§ 9 (8), 12 BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den 05.02.2007

Der Bürgermeister  
Heimes

**Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes ( gem. §§ 10 Abs. 3, 12 BauGB)**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost	am	06.02.07
- Westfälische Rundschau	am	06.02.07
Tag des Inkrafttretens nach §§ 10 (3), 12 BauGB	am	06.02.07

Lennestadt, den 07.02.07

Der Bürgermeister  
Heimes