

Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan zu der
2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 67
Elspe, „Auf der Elspe“

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.98 (BGBl. I S. 137)

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben, Inhalt der Planänderung	Seite 2
2.	Plangebietsbeschreibung	Seite 2
3.	Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan	Seite 2
4.	Planungserforderlichkeit	Seite 2
5.	Bebauung	Seite 3
6.	Landschaftsschutz und Eingriffsausgleich	Seite 3
7.	Umweltauswirkungen	Seite 3
8.	Erschließung und Ver- bzw. Entsorgung	Seite 3
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	Seite 3
10.	Verfahrenshinweise	Seite 3 - 4

1. Allgemeine Angaben, Inhalt der Planänderung

Dem Antrag von Herrn Dietrich Fischer als Inhaber des Modehauses Fischer, Bielefelder Str. 5 a, 57368 Lennestadt-Elspe, folgend hat der Rat der Stadt Lennestadt am 06.06.2000 beschlossen, eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB für die Flurstücke 732 und 686 (teilweise) (Flur 15, Gemarkung Elspe) als 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 67 Elspe, „Auf der Elspe“ aufzustellen.

Inhalt der Planänderung ist

1. die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Bezeichnung SO A für großflächigen Textileinzelhandel und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 340 m² auf 1.440 m²
2. die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Bezeichnung SO B für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume und Lagerflächen für den Textileinzelhandel im Baugebiet mit der Bezeichnung SO A
3. die Konkretisierung der Bepflanzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen P 1 und P 2.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Lennestadt-Elspe. Es wird begrenzt

1. im Norden und Nordosten durch die B 55 „Bielefelder Straße“
2. im Süden und Südosten durch den Elspebach
3. im Westen durch das Möbelhaus „Knappstein“.

Es umfasst die Flurstücke 732 und 686 (teilweise), Flur 15, Gemarkung Elspe. Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.

3. Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Lennestadt Nr. 67 Elspe, „Auf der Elspe“ und ist dort als GE 1-Gebiet (Gewerbegebiet gem § 8 BauNVO) und GE 2-Gebiet für Betriebswohnungen für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² dar. Bezüglich der maximalen Verkaufsfläche ist der FNP zu ändern.

4. Planungserforderlichkeit

Das Gebäude des Modehauses Fischer hatte zunächst eine Gesamtverkaufsfläche, die das Untergeschoß einschloß. In einem Nutzungsänderungsverfahren wurde aus dieser ehemaligen Verkaufsfläche eine Fläche für die Lagerhaltung sowie eine Wohnung. Nach dieser Nutzungsänderung verblieb als einzige Verkaufsfläche eine Fläche von 1.100 m², die sich vollständig im Obergeschoß befindet. Auf dieser Fläche bietet der Betrieb des großflächigen Textileinzelhandels ein Sortiment an, das konkurrenzlos über die Funktion und den Einzugsbereich eines Mittelzentrums hinausgeht (z.B. Brautmoden). Um die Standortsicherung betreiben zu können, ist die Erweiterung der Verkaufsfläche notwendig. Dazu kommt das ehemals schon als Verkaufsfläche, aber später ungenutzte Untergeschoß infrage. Das auf der Erweiterungsfläche angebotene Sortiment deckt einen Spezialbedarf und läßt keine Zentrumsschädlichkeit erkennen.

5. Bebauung

Die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.100 m² auf 1.440 m² vollzieht sich innerhalb des vorhandenen Gebäudes durch die Umnutzung des als Lager und Wohnung genutzten Untergeschosses in eine Verkaufsfläche. Sichtbare bauliche Veränderungen an der Außenfassade des Gebäudes werden nicht vorgenommen.

6. Landschaftsschutz und Eingriffsausgleich

Durch die Planänderung tritt keine Verdichtung der baulichen Nutzung ein, ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht demzufolge nicht.

7. Umweltauswirkungen

Störende Umweltein- oder -auswirkungen sind nicht ersichtlich.

8. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Erschließungen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert. Unmittelbar an dem Plangebiet und unmittelbar an der Bundesstraße B 55 befindet sich die Gasversorgungsleitung der Westfälischen Ferngas AG (WFG). Diese Leitung hält nach Feststellung der WFG einen Abstand von 2,00 m zu den vorhandenen Bäumen. Sicherungsmaßnahmen sind nach Feststellung der WFG nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

10. Verfahrensvermerke**10.1 Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gem. § 12 (2) BauGB und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

1. Aufstellungsbeschluss am 06.06.2000
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 07.12.2000
3. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau am 07.12.2000.

Lennestadt, den 20.11.2001



Der Bürgermeister

Leiny

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang

1. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 08.09.2000
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau am 08.09.2000
3. Beteiligungszeitraum vom 18.09.2000 bis 09.10.2000 einschließlich

Lennestadt, den 20.11.2001



Der Bürgermeister

Leiny

10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB

1. Anschreiben der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vom 31.08.2000
2. Fristsetzung bis zum 06.10.2000

Lennestadt, den 20.11.2001



Der Bürgermeister

Li - y

10.4 Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2), 12 BauGB

1. Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 28.11.2000
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 07.12.2000
3. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau am 07.12.2000
4. Auslegungszeitraum vom 18.12.2000 bis 19.01.2001 einschließlich
5. Beschluss über vorgetragene Anregungen (Gesamtabwägung) am 04.07.2001.

Lennestadt, den 20.11.2001



Der Bürgermeister

Li - y

10.5 Satzungsbeschluss gem. §§ 10 (1), 12 BauGB

Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung durch den Rat der Stadt Lennestadt am 04.07.2001.

Lennestadt, den 20.11.2001



Der Bürgermeister

Li - y

10.6 Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Bebauungsplanänderung gem. §§ 10 (3), 12 BauGB

1. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 28.11.2001
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau am 28.11.2001
3. Tag des Inkrafttretens gem. §§ 10 (3), 12 BauGB am 29.11.2001.

Lennestadt, den 03.12.2001



Der Bürgermeister

Li - y