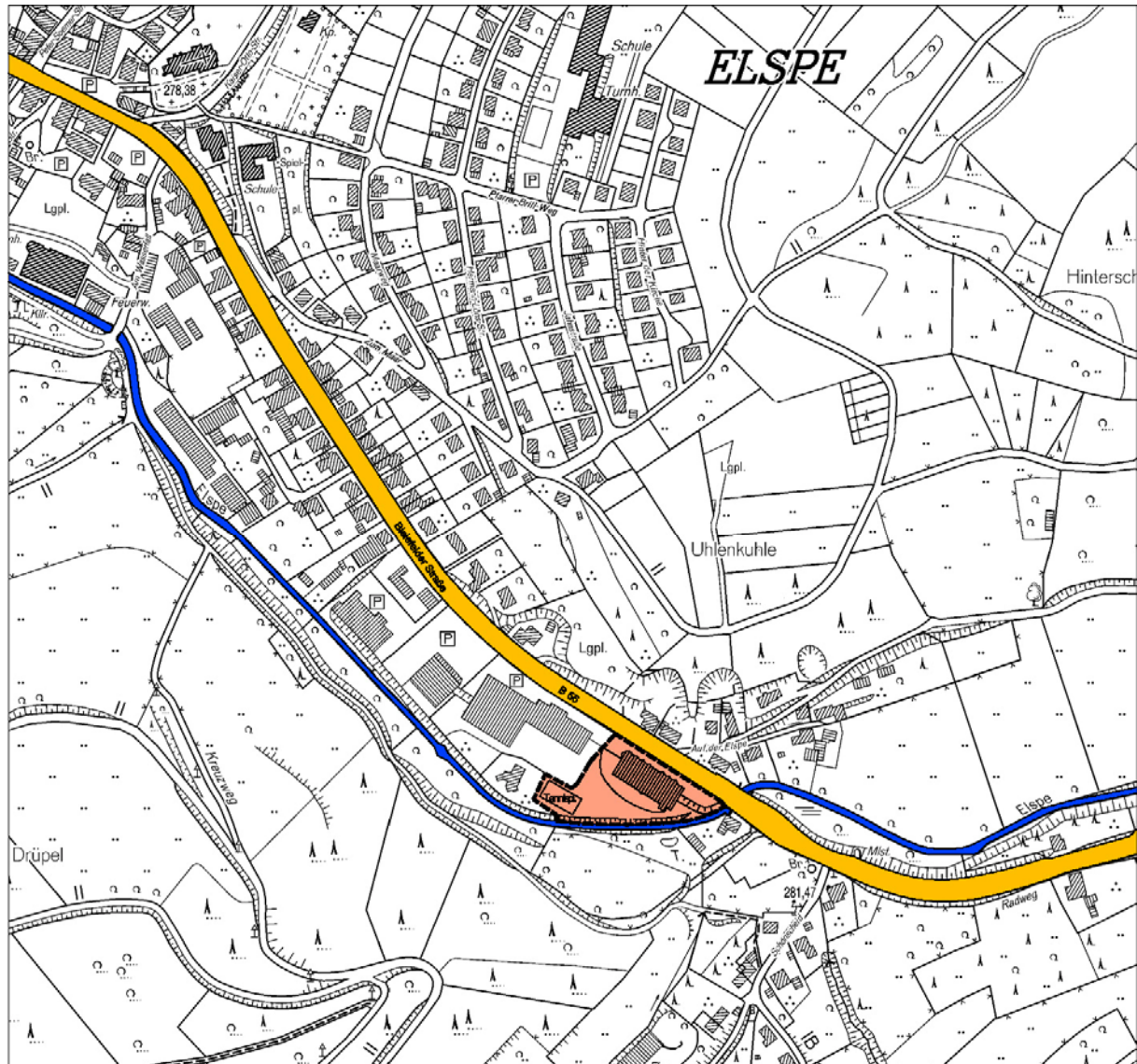




Stadt Lennestadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 142
„Modehaus Fischer“



Bereich Planung, ÖPNV Az.:
57368 Lennestadt, Dienstag, 15.02.2011

Planungsbüro:

ISR
INNOVATIVE
STADT

RAUM
PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

Memeler Straße 30
42781 Haan
Fan: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Gliederung

1. Vorgaben	3
1.1 Planverfahren und Aufstellungserfordernis.....	3
1.2 Geltungsbereich.....	3
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes.....	4
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
1.5 Vorhandenes Planungsrecht	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Städtebauliche Konzeption	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.5 Verkehrserschließung.....	9
3.6 Ver- und Entsorgung.....	10
3.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	10
3.8 Eingriff in Natur und Landschaft, Umweltprüfung	10
3.9 Artenschutz	12
3.10 Altlasten	14
3.11 Immissionsschutz	14
3.12 Hochwasserschutz.....	15
4. Kosten und Durchführung der Planung	16
5. Literaturverzeichnis	17

1. Vorgaben

1.1 Planverfahren und Aufstellungserfordernis

Am 01.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Lennestadt den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Modehaus Fischer“ gefasst. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird beabsichtigt, eine Erweiterung des bestehenden Modehauses Fischer am Standort planungsrechtlich vorzubereiten. Das Modehaus Fischer hat sich nunmehr seit mehreren Dekaden am Standort etabliert und hat neben einer Bedeutung für die mittelzentrale Funktion der Stadt Lennestadt auch eine regionale Bedeutung. Um den bestehenden Bekleidungsmarkt den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist eine Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt bereits ein Sondergebiet dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 Elspe, „Auf der Elspe“, 2. Änderung, setzt ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Textileinzelhandel“ fest. Jedoch kann die geplante Erweiterung der Modehauses Fischer auf Grund der Begrenzung der Verkaufsflächen nicht durch das bestehende Baurecht ermöglicht werden.

Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Versorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschreitet. Eine Regel-UVP-Pflicht besteht durch das vorliegende Planvorhaben nicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Lennestadt sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Modehaus Fischer“ als gegeben. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird unter Kapitel 3.8 weiter ausgeführt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Elspe, südlich der Bundesstraße B 55 (Bielefelder Straße). Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bielefelder Straße im Nordosten, den Elspebach im Süden sowie ein Grundstück eines Möbelhauses (Knappstein) im Westen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6.050 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 51, 52 und 53 der Flur 43 in der Gemarkung Elspe. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Mode Fischer GmbH & Co.KG, welche Betreiber des ansässigen Modehauses ist.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Die Höhen innerhalb des Plangebietes bewegen sich zwischen ca. 272 und 277 m Ü NN.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bekleidungsmarkt, das Modehaus Fischer. Längs der Bielefelder Straße sind im Bestand Stellplatzflächen vorhanden, welche durch die Kunden des Modehauses genutzt werden. Ferner ist im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine Stellplatzfläche für Kunden und Mitarbeiter vorhanden, welche im Herbst / Winter 2010 / 2011 ausgebaut worden ist. In dem Souterraingeschoss des Gebäudes befindet sich auf der zum Elspebach zugewandten Seite eine Wohnung mit Gartenflächen im Bestand.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Im nordwestlichen Anschluss des Plangebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Bielefelder Straße ansässig. Im direkten westlichen Anschluss befindet sich das Möbelhaus Knappstein mit rd. 5.600 m² Verkaufsfläche. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb, das Brautstudio Mode Fischer. Östlich des Plangebiets befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb. Längs der Bielefelder Straße sind darüber hinaus Wohngebäude sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Südlich des Plangebietes verläuft der Elspebach mit begleitender Ufervegetation. Im weiteren südlichen Anschluss befinden sich einzelne gehölzfreie Flächen sowie dichte Nadelgehölzbestände.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Siegen, ordnet das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich ein. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Situation kann das Plangebiet funktional dem ASB zugeordnet werden. Darüber hinaus wird für das Plangebiet die Freiraumfunktion Überschwemmungsbereich dargestellt. Die nördlich des Standortes verlaufende Bundesstraße (B 55) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Elspe Senke / Lennebergland des Kreises Olpe. Südlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.3.1 „Elspe Senke – Lennebergland, Typ A“ (Allgemeiner Landschaftsschutz) an.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 Elspe, „Auf der Elspe“, 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Textileinzelhandel fest. Innerhalb des Hauptteils des Sondergebietes wird das Sortiment „textiler Einzelhandel“ auf 1.440 m² begrenzt. Im Südwesten des Plangebietes sind innerhalb des Sondergebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und darüber hinaus Büroräume und Lagerflächen für den Textileinzelhandel zulässig. Längs der Bielefelder Straße sind einzelne Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Ferner ist an der südlichen Flanke des Plangebietes ein Pflanzgebot zum Anpflanzen einer Hecke festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt das vorhandene Modehaus Fischer zu modernisieren. Dabei ist eine Neuorganisation des vorhandenen Gebäudes sowie der Außenanlagen beabsichtigt. Ferner ist im rückwärtigen Bereich ein Anbau an das Bestandsgebäude beabsichtigt. Das Modehaus Fischer hat sich nunmehr seit mehreren Dekaden am Standort etabliert und hat neben einer Bedeutung für die mittelzentrale Funktion der Stadt Lennestadt auch eine regionale Bedeutung. Um den bestehenden Bekleidungsmarkt den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist insbesondere eine Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen beabsichtigt. Dabei ist primär eine großzügigere Warenpräsentation innerhalb des Bestandsgebäudes durch die Inanspruchnahme heutiger Neben- und Lagerräume geplant. Ergänzend ist ein Anbau im rückwärtigen Bereich beabsichtigt, welcher neue Neben- und Lagerräume aufnehmen soll. Die mögliche Erweiterung der angebotenen Sortimentspalette mit bekleidungsaffinen Sortimenten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft, diesem Punkt ist jedoch nur untergeordnet Bedeutung zuzumessen.

Das Modehaus Fischer übernimmt sowohl für den Ortsteil Elspe als auch die Stadt Lennestadt, welche eine mittelzentrale Funktion besitzt, eine bedeutende Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Bekleidung. Ferner übernimmt das Modehaus Fischer im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lennestadt eine regionale Versorgungsfunktion. Im Rahmen einer aufgestellten Verträglichkeitsanalyse¹ zum Planvorhaben wird deutlich, dass im Sortimentsbereich Bekleidung für den Untersuchungsraum (Lennestadt und Nachbargemeinden) ein Umsatz-Kaufkraftverhältnis von lediglich 51% verzeichnet werden kann. Also ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss zugunsten anderer Angebotsstandorte zu verzeichnen. Ziel der Planung ist es daher diesen bedeutenden Anbieter am Standort zu sichern. In erster Linie gilt es den vorhandenen Betrieb im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung am Standort langfristig zu halten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Textileinzelhandel“ beabsichtigt. Damit wird die Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 1.440 auf insgesamt ca. 2.100 m² angestrebt. Es wird somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 660 m² innerhalb des Bestandsgebäudes beabsichtigt. Durch die Inanspruchnahme von Neben- und Lagerräumen durch die zusätzliche Verkaufsfläche ist auf der straßenabgewandten Seite des Plangebietes ein Anbau an dem Bestandsgebäude geplant, welcher entsprechende Nutzungen aufnehmen soll. Ferner ist eine Neuorganisation der Stellplatzflächen konzipiert. Der Ausbau der rückwärtigen Stellplatzfläche ist im Herbst / Winter 2010 / 2011 bereits weitgehend erfolgt. Die beabsichtigte Entwicklung am Standort ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und Grundstücksverfügbarkeit gegeben.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 55) gelegen, wodurch eine gute Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Der Standort ist durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle in das öffentliche

¹ Stadt + Handel, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Modehauses in Elspe (Lennestadt), Dortmund, 15. Dezember 2010

Personennahverkehrsnetz eingebunden. Bei der Anlieferung per LKW werden keine Probleme erwartet, da die Bundesstraße für den LKW Verkehr entsprechend ausgebaut ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten Versorgung der Stadt Lennestadt sowie des weiteren Untersuchungsraumes. Durch die Planung wird eine Innenentwicklung forciert. Durch die Überplanung von integrierten und bereits überformten innerörtlichen Standorten kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Ferner soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, auch in Bezug auf das Umfeld und das verträgliche Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, auf Grundlage des Baugesetzbuches vorbereitet werden.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen das vorhandene Modehaus an der Bielefelder Straße zu modernisieren und den heutigen Ansprüchen des Marktes anzupassen. In diesem Zusammenhang ist eine neue innere Aufteilung des Modehauses geplant, es sollen für die Erweiterung der Verkaufsflächen vorhandene Neben- und Lagerräume im Untergeschoss in Anspruch genommen werden. Es ist in der Summe eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 2.100 m² konzipiert. Das Sortiment Bekleidung nimmt davon maximal 1.800 m² ein. Ferner wird das im Bestand bereits vorhandene spezialisierte Sortiment Festbekleidung maximal 300 m² im Modehaus umfassen. Zusätzlich soll die Möglichkeit eingeräumt werden, in einem untergeordneten Umfang Aktionsware, welche saisonal wechseln kann, innerhalb des Modehauses anzubieten. Hinsichtlich der äußeren Gebäudekubatur ist auf der straßenzugewandten Seite keine wesentliche Änderung geplant. Es ist hier lediglich eine Erneuerung der Fassade beabsichtigt. Auf der rückwärtigen Seite ist ein Anbau geplant, welcher maßgeblich Neben- und Lagerräume aufnehmen soll.

In der Planung wird das topografisch bewegte Gelände berücksichtigt. Die Planung unterscheidet demnach zwei Ebenen. Die Ebene 1 entspricht der Bundesstraße, von hier kann das Modehaus erreicht werden. Ausgehend von der Anbindung der Bundesstraße führt ein Erschließungsstich in das Plangebiet hinein. Über diesen Erschließungsstich kann die zurückliegende Ebene 0 erreicht werden. Diese Ebene umfasst eine zentrale Stellplatzfläche, von der das Untergeschoss (Souterrain) des Modehauses sowie der geplante Anbau erreicht werden kann. Somit kann die topografische Situation des Plangebietes berücksichtigt und genutzt werden. Um den Eingangsbereich an der Bielefelder Straße aufzuweiten ist auch eine Neuorganisation der Stellplätze an der Bielefelder Straße beabsichtigt. Insgesamt werden mit der Neuplanung ca. 50 Stellplätze innerhalb des Plangebietes entstehen.

Längs der südlichen Plangeietsgrenze ist gegenüber dem Elspebach ein Pflanzstreifen vorgesehen. Somit kann sich ein durchgängig begrünter Uferstreifen entlang des Baches entwickeln.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Textileinzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im

abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die Erweiterung des Modehauses soll für Lennestadt und die Region der in dem Segment Bekleidung regional bedeutende Anbieter eine adäquate Versorgung für die ansässige Bevölkerung am Standort weiterhin sicherstellen. Wie dem Verträglichkeitsgutachten entnommen werden kann, kann bei dem Sortiment Bekleidung lediglich rd. die Hälfte der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Untersuchungsraum gebunden werden. Es ist somit ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Um den Standort langfristig erhalten und um die Versorgungssituation der Stadt sowie der Region zukünftig sicherstellen zu können, ist nach heutigen Anforderungen des Marktes und der Warenpräsentation eine moderate Erweiterung der Verkaufsflächen notwendig.

Durch die beabsichtigte Planung mit bis zu 2.100 m² wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet². Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Gemäß § 24a LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Die vorliegende Planung befindet sich im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereiches und einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Situation kann das Plangebiet funktional dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet werden.

Als Regelvermutung der Nicht-Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird im LEPro NRW in § 24 a Absatz 2 Satz 4 das Umsatz-Kaufkraftverhältnis als wesentliches Kriterium angeführt.

Auch wenn der § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung nicht mehr als Ziel sondern lediglich als Grundsatz der Raumordnung zu bewerten ist, wurde eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse erstellt, um die Auswirkungen der Planung mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lennestadt und den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden zu überprüfen.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist festzustellen, dass die vorgesehene Erweiterung des Modehauses als städtebaulich verträglich zu bewerten ist und zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum führen wird. Um die Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen und auch die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lennestadt sowie benachbarter Gemeinden nicht wesentlich

² Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

zu beeinträchtigen, wurden die Vorgaben des Gutachters zur Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan wird die Gesamtverkaufsfläche gemäß Verträglichkeitsanalyse in der Summe auf 2.100 m² begrenzt. Ferner werden die Verkaufsflächen der Sortimente Bekleidung auf maximal 1.800 m², Festtagsmode auf maximal 300 m² und Aktionsware auf maximal 80 m² begrenzt. Hinsichtlich des Sortimentes Festtagsmode kann in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt werden, dass dieses als Spezialsortiment zu bewerten ist und demnach klar vom dem Sortiment Bekleidung abgegrenzt werden kann.

Es kann somit in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt werden, dass für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lennestadt als auch für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEPro NRW zu erwarten sind.

Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - Nahversorgungsbereich Lennestadt-Elspe - gemäß dem im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzept³ der Stadt Lennestadt, ein. Gemäß dem Zentrenkonzept ist somit Ziel, hier lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Gütern des täglichen Bedarfs anzusiedeln. Dieser Zielvorgabe steht die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung) zunächst entgegen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Modehaus um einen am Standort gewachsenen, alteingesessenen Betrieb in Lennestadt-Elspe handelt. Eine Verlagerung des Betriebs in den historischen Ortskern - dem Hauptzentrum - ist auf Grund der dortigen städtebaulichen Strukturen nicht möglich. Das Modehaus Fischer nimmt an seinem derzeitigen Standort eine lokale und regionale Versorgungsfunktion im Sinne der mittelzentralen Funktion der Stadt Lennestadt wahr. Die im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans erarbeitete Verträglichkeitsanalyse lag zur Entwurfsfassung des Zentrenkonzeptes der Stadt Lennestadt noch nicht vor. Es wird seitens der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse im Hinblick auf deren Ergebnisse und die Lage innerhalb des Nahversorgungsbereichs somit empfohlen, die Sortimentsliste um das Spezialsortiment Festtagsmoden zu erweitern und zum geplanten Vorhaben standortbezogene Aussagen im Zentrenkonzept aufzunehmen. Im Bebauungsplan ist zum derzeitigen Zeitpunkt die Lennestädter Liste mit Entwurfsstand 2010 berücksichtigt. Es wird erwartet, dass bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes das Zentrenkonzept einschl. der Lennestädter Liste in modifizierter Form vorliegen und durch den Rat der Stadt beschlossen sein wird.

Innerhalb des Sondergebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung soll es ermöglicht werden entsprechende zweckgebundene Wohnungen in die Gewerbebebauung untergeordnet zu integrieren bzw. die vorhandene Wohnung planungsrechtlich zu sichern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im Sondergebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Eintragung in die Nutzungsschablone bestimmt. Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die Festsetzung entspricht dem geplanten Vorhaben und orientiert sich an den

³ Planquadrat Dortmund, Einzelhandel in Lennestadt 2007/2010, Dortmund 2010

Obergrenzen nach BauNVO. Durch die Festsetzung wird eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks ermöglicht.

In dem sonstigen Sondergebiet wird zudem die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf m ü. NN festgesetzt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich in die Höhensituation der umliegenden Bebauung einfügen kann. Durch die festgesetzte Höhe kann das Gebäude sich bis zu einer Höhe von ca. 11 m gegenüber der Eingangshöhe des Modehauses einschl. Dachaufbauten erstrecken. Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig. Diese Festsetzung schafft eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung untergeordneter Technikaufbauten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von über 50 m erreichen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die rückwärtigen Flächen und die Randbereiche gegenüber dem Elspebach von Stellplätzen freigehalten, um hier eine Begrünung zu ermöglichen.

Die Kundenparkplätze des Modehauses sollen im sonstigen Sondergebiet im Wesentlichen rückwärtig des Modehauses angeordnet werden. Darüber hinaus verbleiben längs der Bielefelder Straße Stellplätze für Kunden des Betriebs. Es sind insgesamt bis zu ca. 50 Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung soll eine Anordnung von möglicherweise erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Sondergebietes soll analog der heutigen Situation vorwiegend über einen Anschluss an die Bielefelder Straße im Westen des Plangebietes erfolgen. Von hier aus kann eine zentrale Stellplatzanlage im sonstigen Sondergebiet, rückwärtig des Modehauses erschlossen werden. Ergänzend werden längs der Bielefelder Straße weitere Stellplätze für Kunden vorgehalten. Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes bis zu ca. 50 Stellplätze geplant.

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind auf der Bundesstraße täglich bis zu 14.000 Kfz (Stand 2005) zu bilanzieren. Da durch die Umsetzung der Planung nicht mit einer Änderung der Verkehrserschließung oder einem wesentlichen Anstieg der Verkehre ausgegangen werden kann, ist keine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der Bielefelder Straße zu prognostizieren.

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Haltestelle (Elspe - Hachener Weg) an der Bielefelder Straße. Die Haltestelle wird von drei Buslinien angefahren.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das im Plangebiet befindliche Bestandsgebäude ist derzeit an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Es bedarf zum derzeitigen Kenntnisstand keiner Änderung der Ver- und Entsorgungssituation.

Das auf den rückwärtigen Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll dem Elspebach als Vorflut zugeführt werden. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung für das Niederschlagswasser der Stellplätze liegt vor.

3.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

In der Pflanzgebotsfläche längs des Elspebachs ist eine mindestens 5-reihige Strauchhecke gemäß Auswahlliste mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 0,8 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende standortgerechte Gehölze sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche zu integrieren und zu erhalten. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist in einem Pflanzabstand von jeweils 10,0 m ein Baum II. Ordnung einreihig anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung dient der Eingrünung gegenüber des sich südlich anschließenden Landschaftsraumes und dient als Uferrandstreifen gegenüber dem Elspebach. Ferner kann die Heckenpflanzung auch als Rückzugsraum für die Fauna, insbesondere der Avifauna, genutzt werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit mindestens 9 Bäumen der II. Ordnung zu überstellen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Plangebietes im Bereich des ruhenden Verkehrs. Ferner können die 9 Bäume, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Anpflanzen festgesetzt sind und nun überplant werden, im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung kompensiert werden.

3.8 Eingriff in Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Eine Regel-UVP-Pflicht besteht durch das vorliegende Planvorhaben nicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Sofern durch das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls begründet wird, ist nach § 3c UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, sofern nach einer überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte ausweist. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet ist bereits heute durch die bestehenden baulichen Anlagen weitgehend überformt und versiegelt. Die Planung sieht neben einer neuen inneren Gebäudeaufteilung ein Anbau im rückwärtigen Bereich vor. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im rückwärtigen Grundstücksteil eine überbaubare Grundstücksfläche für Betriebsleiterwohnen sowie Neben- und Lagerräume vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht in einem moderaten Umfang weitere Anbauten am Gebäude. Die neue Stellplatzorganisation ist bereits im Herbst / Winter 2010 / 2011 weitgehend vollzogen. Somit werden gegenüber dem bestehenden Baurecht keine nennenswerten neuen Eingriffe durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet.

Das Plangebiet besitzt durch die bestehende Nutzung insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Schutzgüter werden aufgrund der heutigen Ausprägung des Plangebietes und der beabsichtigten Entwicklung nicht wesentlich tangiert. Durch die weitgehende Versiegelung im Bestand ist die ökologische Bedeutung des Plangebietes als gering anzusehen.

Für das Schutzgut Mensch sind Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung. Geruchs- und Lichtimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen und die Straßenstränge sowie das Plangebiet zu verzeichnen. Ferner wirken insbesondere Lärmimmissionen durch die Bielefelder Straße auf das Plangebiet ein. Die Nutzung des Plangebietes ist ebenfalls mit Lärm (Kundenverkehr, techn. Anlagen) verbunden, welcher auf die Umgebung einwirkt. Hinsichtlich der Immissionen ist bei Umsetzung der Planung nicht mit nennenswerten Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Immissionsschutzfestsetzungen (Lärmpegelbereiche) im Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Biotop und Artenschutz ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden sind. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf den Artenschutz (planungsrelevanten Arten) grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen, da die Planung weitgehend keine zusätzlichen Eingriffe vorsieht und zum derzeitigen Kenntnisstand Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist anzuführen, dass das Plangebiet sich zum Teil innerhalb des ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Elspe (preußische Festsetzungen von 1910) befindet. Seitens des Landes wurde im Jahr 2009 eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes vorgenommen, das Überschwemmungsgebiet des Elspebachs nimmt dabei weniger Fläche des Plangebietes ein. Die Neuberechnungen des Überschwemmungsgebietes wurden bislang jedoch nicht förmlich festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu verzeichnen, da gegenüber der heutigen Situation sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen nach Aussage der Bodenkarte NRW (Auskunftssystem BK 50) für das Plangebiet zum Teil sehr bzw. besonders schutzwürdige Grundwasserböden (sw2_bg, sw3_bg) sowie Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit (sw1_ff) vor. Die Böden sind innerhalb des Plangebietes heute bereits weitgehend überformt. Angaben oder Kenntnisse zu Altlasten bestehen derzeit nicht. Die Planung sieht gegenüber dem bestehenden Baurecht die Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 53 im Westen des Plangebietes vor. Hier war bereits in der Vergangenheit eine Versiegelung durch einen Tennisplatz gegeben, zusätzliche bzw. nennenswerte Eingriffe werden somit nicht getätigt.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist anzuführen, dass im Bestand durch Straßenverkehr Luftverunreinigungen auf die Umgebung und somit auch auf das Plangebiet einwirken. Ferner bedingt der vorhandene hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes grundsätzlich eine lokale Erwärmung. Bei Umsetzung der Planung ist keine Änderung gegenüber der heutigen Situation ersichtlich.

Das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild wird bereits im Bestand durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäude längs der Bielefelder Straße geprägt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Südwesten des Plangebietes eine zusätzliche

überbaubare Grundstücksfläche vor. Diese wird in der vorliegenden Planung nicht weiter verfolgt, vielmehr wird eine Anbaumöglichkeit südlich des Bestandsgebäudes ermöglicht. Gegenüber dem Bestand bzw. dem bestehenden Baurecht sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich. Die geplante Modernisierung kann sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebietes liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG NRW ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls somit nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen.

3.9 Artenschutz

Im Rahmen der Erkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4814 (Lennestadt) wurden zunächst die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Liste der planungsrelevanten Arten ergibt sich hierbei aus der Ableitung der Lebensraumbereiche, welche sich im Bestand (vor Ort) darstellen. Bei der hier vorliegenden Untersuchung sind aufgrund der Bestandsausprägung die planungsrelevanten Arten folgende Lebensräume gemäß LANUV berücksichtigt worden:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Fließgewässer
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für einzelne Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig bewertet worden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Säugetiere (Fledermäuse)

Ein Vorkommen der Haselmaus kann im Plangebiet auf Grund der fehlenden Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Sehr wahrscheinlich ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten im Umfeld sowie zum Teil auch innerhalb des Plangebietes. Dabei können die zum Teil längs des Elspebaches befindlichen Gehölzstrukturen als Leitlinien von Bedeutung sein. Eine lokale Population kann in den südlich des Plangebietes liegenden Waldflächen potenziell vermutet werden. Der Elspebach kann für diese Arten als potenzieller Jagdraum fungieren. Insgesamt stellen die südlich des Elspebach gelegenen Flächen mit Waldbereichen sowie gehölzfreien Jagdgebieten eine hohe Attraktivität für

Fledermäuse dar. Aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Hierbei ist insbesondere die potenziell vorkommende Zwergfledermaus zu nennen. Im Plangebiet fehlen jedoch ein geeigneter Altbaumbestand bzw. geeignete Strukturen für diese potenziellen Arten. Vor diesem Hintergrund sind die gehölzfreien Flächen des Plangebietes lediglich als Jagdrevier von Bedeutung. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere südlich des Plangebietes zur Verfügung. Auch bestehen an den vorhandenen Baukörpern keine geeigneten Lebensräume bzw. Anzeichen für das Vorkommen von Fledermäusen.

Vögel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der an das Plangebiet angrenzende bzw. in Randbereichen vorhandene stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchsvolle europäische Vogelarten enthält. Im Plangebiet sind selbst nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden, gegenüber dem Elspebach sind partiell Gehölze vorhanden. Die weitaus größte Fläche des Plangebietes ist durch das bestehende Gebäude sowie Stellplatzflächen und Zufahrten bereits versiegelt und anthropogen überformt. Auch ist durch die derzeitige Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Bundesstraße, Kunden- und Anlieferverkehr usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen. Für die Umsetzung der Planung ist die im Süden geplante Stellplatzfläche bereits weitgehend fertig gestellt, die für den Anbau geplante Fläche im südlichen Anschluss an das Bestandsgebäude ist bereits im Bestand versiegelt. Zusätzliche Vegetationsstrukturen werden mit Ausnahme der Einzelbäume an der Bundesstraße nicht überplant. Es wird somit keine Betroffenheit für potenziell vorkommende planungsrelevante Vogelarten festgestellt. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung.

Amphibien

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich ungeeignet dar. Insbesondere fehlen der Art Geburtshelferkröte entsprechende Biotopstrukturen wie insbesondere (Klein-)Gewässer im Plangebiet. Demnach ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen. Eine gewisse Bedeutung für Amphibien könnte jedoch der südlich des Plangebietes befindliche Elspebach haben. Jedoch stellt ein Fließgewässer für die Art Geburtshelferkröte grundsätzlich keinen geeigneten Lebensraum dar. Negative Auswirkungen auf die planungsrelevante Art Geburtshelferkröte durch Umsetzung der Planung sind daher nicht zu erwarten.

Reptilien

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen keinen typischen Lebensraum (trockene und warme Sand- und Schotterflächen), sodass ein Vorkommen der planungsrelevanten Art Schlingnatter ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen

Insgesamt entsteht durch das Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind und in unmittelbarer Nähe hochwertige Biotopstrukturen vorhanden sind. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten jedoch grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen, da die Planung weitgehend keine baulichen Änderungen und somit Eingriffe vorsieht und zum derzeitigen Kenntnisstand Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

3.10 Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

3.11 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken durch die nördlich gelegene Bielefelder Straße bereits im Bestand Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ein. Auf der Bielefelder Straße sind täglich bis zu 14.000 Kfz (Stand 2005) zu bilanzieren.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie eine Neuorganisation der Stellplatzflächen beabsichtigt. Da die Vergrößerung der Verkaufsfläche in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation dienen soll, ist hinsichtlich des Kundenaufkommens und den damit verbundenen verkehrsinduzierten Lärmimmissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Situation zu prognostizieren.

Das Plangebiet kann hinsichtlich des Störungsgrads als Gewerbegebiet eingestuft werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen nach DIN 18 005 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die Verkehrslärmkarten des Landesumweltamtes NRW zum Screening der Geräuschbelastung in NRW (Quelle: www.lua.nrw.de, am 04.01.2011) kommen zu der Aussage, dass die verkehrsbedingte Geräuschsituation im Norden des Plangebietes zwischen 60 und 70 dB(A) tags sowie 50 bis 55 dB(A) nachts beträgt.

Unter Voraussetzung von 14.000 Kfz je Tag und des vorhandenen Abstandes der Fahrbahn zum Bestandsgebäudes resultiert nach einer überschlägigen Abschätzung an den zugewandten Fassaden im nördlichen Plangebiet ein Beurteilungspegel von rd. 71 dB(A) tags und rd. 64 dB(A) nachts.

Gemäß des Lärmscreenings NRW und der überschlägigen Abschätzung können die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts nicht eingehalten werden. Es werden Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 9 dB(A) nachts ermittelt. Vor diesem Hintergrund sind Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Lage im Innenbereich, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen nicht in Betracht. Gleichzeitig ist dem Belang, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, im Zuge der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund werden für den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich besondere schalltechnische Anforderungen an Außenbauteile. Der für die Einstufung in die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Addition von + 3 dB(A) zu dem höchsten Beurteilungspegel (Tagwert). Es ergibt sich somit im Norden des Plangebietes ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A). Für die nördlichen Fassaden im Plangebiet ist folglich Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 als Mindestanforderung festgesetzt.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Auf Grund der bestehenden Anforderungen nach Energieeinsparungsverordnung sind ohnehin z.B. Fenster zu verwenden, die wegen ihrer wärmedämmenden Eigenschaften auch schalldämmende Wirkungen besitzen, die i. d. R. bereits der Schallschutzklasse III nach DIN 4109 entsprechen. Bei der überschlägigen Lärmbetrachtung bleibt die abschirmende Wirkung von Gebäuden unberücksichtigt. Durch die im Umfeld vorhandenen Baustrukturen und die damit verbundenen Abschirmungen ist zu vermuten, dass die eigentliche Lärmbelastung im Plangebiet geringer ist. Aus diesem Grund ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und der Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

3.12 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elspe. Es handelt sich um preußische Festsetzungen von 1910. Im Jahr 2009 wurde durch das Land eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes vorgenommen. Nach der Neuberechnung liegen nun weniger Flächenanteile des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Neuberechnungen sind jedoch bislang nicht förmlich festgelegt. Zwar liegt somit ein Teil des Plangebietes innerhalb des berechneten sowie förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes, jedoch greift nach Aussage der Unteren Umweltschutzbehörde – Wasserwirtschaft – das Untersagungsverbot zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 78 WHG nicht, da für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Bauflächenausweisung existiert.

4. Kosten und Durchführung der Planung

Für die Stadt Lennestadt ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

Die Umsetzung der Planung soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unmittelbar erfolgen. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass Baurecht noch im Jahr 2011 geschaffen werden kann. Demnach kann mit dem Umbaumaßnahmen voraussichtlich bereits 2011 bzw. im Frühjahr 2012 begonnen werden.

15.02.2011

Dipl.-Ing.(FH) M.Sc. Jan Roth
Stadtplaner AKNW
ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG

5. Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

KREIS OLPE: Landschaftsplan Nr. 2 – Elspe Senke / Lennebergland, 2006

KREIS OLPE, UNTERE UMWELTSCHUTZBEHÖRDE - WASSERWIRTSCHAFT: Überschwemmungsgebiete Elspebach, historisch 1910, neu berechnet 2009

KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007

LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 04.01.2011

LUA (LANDESUMWELTAMT NRW): Screening der Geräuschbelastung in NRW, Internetrecherche – Quelle <http://www.lua.nrw.de>, recherchiert am 04.01.2011

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 04.01.2011 und 10.02.2011

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

PLANQUADRAT DORTMUND: Einzelhandel in Lennestadt 2007/2010, Dortmund 2010

Rote Liste der gefährdeten Pflanzengesellschaften in Nordrhein-Westfalen, 1. Fassung 1999, Verbücheln et al. in: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

Rote Liste der gefährdeten Biotope in Nordrhein-Westfalen, 2. Fassung 1999, Verbücheln et al. in: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

STADT + HANDEL: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Modehauses in Elspe (Lennestadt), Dortmund, 15. Dezember 2010