



STADT LENNESTADT

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 146
»Einzelhandel Kirchwiese«

Textliche Festsetzungen Hinweise

-VORENTWURF-

VORABZUG

Stand: 08. November 2012

Bearbeitung von :



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) -Einzelhandelsagglomeration-

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Einzelhandelsagglomeration- dient der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

1.1.1 Teilgebiet SO₁ -Nahversorgung-

Das Teilgebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung -Nahversorgung- dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie eines Ladenhandwerksbetriebes für die Nahversorgung.

Zulässig ist im SO₁-Gebiet ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik,
- Pharmazeutika/Reformwaren,
- (Schnitt-)Blumen,
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Bücher.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste)« darf 5 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist ein Ladenhandwerksbetrieb (Bäcker, Konditor, Metzger, Florist etc.) - auch als Filiale - mit maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Teilgebiet SO₂ -Nahversorgung-

Das Teilgebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung -Nahversorgung- dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung.

Zulässig ist im SO₂-Gebiet ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik,
- Pharmazeutika/Reformwaren,
- (Schnitt-)Blumen,
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Bücher.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 5 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.1.3 Teilgebiet SO₃ -Textil/Nahversorgung-

Das Teilgebiet SO₃ mit der Zweckbestimmung -Textil/Nahversorgung- dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Textilbranche und untergeordnet der Nahversorgung.

Zulässig ist im SO₃-Gebiet ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 640 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,
- Haus- und Heimtextilien,
- Geschenkartikel,
- Spielwaren/Bastelartikel,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Kosmetik.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.1.4 Teilgebiet SO₄ -Textil-

Das Teilgebiet SO₄ mit der Zweckbestimmung -Textil- dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Textilbranche.

Zulässig ist im SO₄-Gebiet ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 160 qm und folgenden Kernsortimenten gemäß der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Lennestädter Sortimentsliste)«:

- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,
- Haus- und Heimtextilien,
- Geschenkartikel,
- Spielwaren/Bastelartikel.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (= alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der festgesetzten Kernsortimente gemäß der »Lennestädter Sortimentsliste«) darf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.1.5 Teilgebiet SO₅ -Lager, Verwaltung, Betriebswohnen-

Das Teilgebiet SO₅ mit der Zweckbestimmung -Lager, Verwaltung, Betriebswohnen- dient der Aufnahme von Nebenflächen und Nebennutzungen der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind im SO₅-Gebiet ausschließlich Lagerräume, Büro-/Verwaltungsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen

Nicht zulässig im festgesetzten Sondergebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)

2.1 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen für Gebäude ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und um maximal 2,0 m Höhe zulässig.

2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1. Abweichende Bauweise

Als Abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei abweichend einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

4.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Leitungstrasse Gasfernleitung

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers, die unterirdische Gasleitung zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gehölzanpflanzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1. Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Flächen, in denen gem. Ziffer 4.1 Stellplätze zulässig sind, sind im Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage mindestens fünf Solitäräume standortgerechter Laubgehölzarten gemäß der Pflanzen-Artenliste nach Ziffer 6.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Anpflanzen von Gehölzstreifen

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb des entsprechend zeichnerisch festgesetzten Grundstückstreifens eine Strauchhecke standortgerechter heimischer Laubgehölzarten gemäß der Pflanzen-Artenliste nach Ziffer 6.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3. Pflanzen-Artenliste

(Solitär-)bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	- Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schmalkronige Mehlbeere

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Hedera helix	- Efeu
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

7. Vorhaben- und Erschließungsplan

(gemäß § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachoberflächen

Für Dachoberflächen geneigter Dächer (Neigung größer 10°) sind nur Farben aus den Farbspektren dunkelgrau, anthrazit oder graubraun zulässig. Gebäudetechnische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

2. Fassadenoberflächen

Fassadenoberflächen sind in weiß oder in heller Farbgebung auszuführen. Gebäudetechnische Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Hinweise

Bodendenkmäler

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 Stadt Lennestadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 937520) 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt formell im historisch (1910) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Veischede.

Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.

Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen anzuzeigen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lennestadt, Thomas-Morus-Platz 1 in 57368 Lennestadt, eingesehen werden.

Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (»Lennstädter Sortimentsliste«)

Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente gemäß dem vom Rat der Stadt beschlossenen Gutachten »Einzelhandel in Lennestadt«, Stand 2011:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend, beispielhaft)
(Schnitt-) Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment ⁺
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik*	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Akustik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel und -maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltwaren, Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art (o. Fahrräder) und Zubehör
Haus- und Heimtextilien**	gartencenterspezifisches Kernsortiment ⁺⁺
Kunstgewerbe/Bilder	Möbel, Küchen
Medien***	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Sanitätswaren (Rehabilitation)	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel****	
Uhren/Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel

** Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör

*** Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik

**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten

++ Gartenbedarf (bspw. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße