



# STADT LENNESTADT

Vorhabenbezogener  
**Bebauungsplan Nr. 146**  
»Einzelhandel Kirchwiese«

## Begründung

-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

## Inhalt

<b>1. Anlass, Ziele und Planverfahren</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>2. Bestandssituation</b>	<b>6</b>
2.1 Einordnung in die Stadtgeographie	
2.2 Plangebiet / Boden	
2.3 Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur	
2.4 Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz	
<b>3. Förmliche Planungen / Rechtliche Situation</b>	<b>10</b>
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	
3.2 Regionalplan	
3.3 Landschaftsplan	
3.4 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte (hier: Einzelhandel)	
3.6 Bebauungsplan	
3.7 Wasserrecht / Überschwemmungsgebiet	
<b>4. Einzelhandel</b>	<b>14</b>
4.1 Einzelhandelskonzept (EHK)	
4.2 Städtebaulich-raumordnerische Beurteilung	
<b>5. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>20</b>
5.1 Städtebauliche Ziele	
5.2 Standortkonzept	
5.3 Freiflächen und Erschließung	
<b>6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet -Einzelhandelsagglomeration-	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
6.4 Stellplätze und Garagen	
6.5 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	

- 6.6 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanzgebote
- 6.8 Gestalterische Festsetzungen
  
- 7. Umweltbelage 28**
  - 7.1 Rechtliche Situation
  - 7.2 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG
  - 7.3 Artenschutzrechtliche Belange
  - 7.4 Schallimmissionen
  
- 8. Verkehr 34**
  - 8.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)
  - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - 8.3 Fußgänger und Radfahrer
  - 8.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung
  
- 9. Realisierung 37**
  - 9.1 Bodenordnung
  - 9.2 Ver- und Entsorgung
  - 9.3 Kosten und Durchführungsvertrag

## **Anhang**

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

## **1. Anlass, Ziele und Planverfahren**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Einzelhandelsstandort »Kirchwiese« in Lennestadt-Grevenbrück besteht derzeit aus einer Ladenzeile mit fünf Einzelhandelsbetrieben, die unter dem Gesichtspunkt der Synergie-Generierung unterschiedliche Sortimentsschwerpunkte besitzen. Hierbei handelt es sich um

- einen großflächigen Verbrauchermarkt,
- eine selbstständig bewirtschaftete Bäckereifiliale im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes,
- einen nicht großflächigen Lebensmittel-Discounter sowie
- zwei nicht großflächige Märkte aus der Textil-Branche.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung im Lebensmittel-Einzelhandel, der schärfer werdenden Konkurrenzsituation und des sich ausweitenden Mobilitätsgrades der Kunden ist abzusehen, dass der in die Jahre gekommene Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 630 qm langfristig nicht ausreichend konkurrenz- bzw. marktfähig sein wird. Vor dem Hintergrund eines erneuerungsbedürftigen Marktauftrittes besteht somit die akute Gefahr, dass der Standort aus Wirtschaftlichkeitsgründen von dem Betreiber aufgegeben werden muss, was eine Schwächung des Nahversorgungsstandortes Grevenbrück zur Folge hätte. Um den veränderten Marktanforderungen an diesem Standort auch zukünftig gewachsen zu sein und damit die Nahversorgung mit Lebensmittel insbesondere des südlichen Gebietes von Grevenbrück auch weiterhin zu gewährleisten, wird eine Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf 900 qm Verkaufsfläche erforderlich. Da die Grundstückssituation eine sinnvolle räumliche Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes nicht zulässt, soll ein neues Gebäude im rückwärtigen Bereich des Einzelhandelsstandorts angeordnet und das alte Gebäude abgebrochen werden.

Parallel hierzu gibt es den Wunsch eines kleinen Textil-Ladens, seine Verkaufsfläche um rund 60 qm durch einen gebäudeinternen Umbau zu erweitern.

Für die Erweiterung der Lebensmittel-Verkaufsflächen von derzeit rd. 630 qm auf zukünftig 900 qm, der damit gemäß Rechtsprechung zukünftigen Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes sowie der veränderten räumlichen Organisation des Einzelhandelsstandortes wird die Änderung der derzeit hier geltenden planungsrechtlichen Situation und somit ein Bebauungsverfahren erforderlich. Mit Schreiben vom 04.04.2012 beantragt der Grundstückseigentümer gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Einzelhandelsstandortes »Kirchwiese«.

### **1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich an zentraler, siedlungsintegrierter Lage an der Kölner Straße (B 55), welche die Hauptachse des als Siedlungsband entwickelten Stadtteiles Grevenbrück darstellt. Der Planstandort befindet sich inmitten des abgegrenzten Nahversorgungsberei-

ches Grevenbrück, ca. 400 m südlich des Bahnhofpunktes Lennestadt-Grevenbrück. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planstandort im relevanten Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die städtebauliche Planung sieht im rückwärtigen, derzeit brach liegenden Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration »Kirchwiese« eine städtebauliche Nachverdichtung vor. Mit Hilfe von leistungsfähig erweiterten Nahversorgungseinrichtungen soll dieser zentral gelegene Standort nachhaltig für die Nahversorgung gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB bestimmte Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen.
- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Falle beträgt, auch unter Berücksichtigung der unverändert bestehenden Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gebäudegrundflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm. Art und Umfang der geplanten Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen (vgl. Ziff. 7.2 Vorprüfung des Einzelfalls). Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt.

Da somit die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Dies betrifft insbesondere einen schmalen Streifen entlang der Kölner Straße im Bereich der heutigen Kunden-Stellplatzanlage, wo der Flächennutzungsplan bislang Gemischte Baufläche ausweist (vgl. Ziff. 3.4 Flächennutzungsplan).

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 Einordnung in die Stadtgeographie**

Die Stadt Lennestadt ist geprägt durch eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Ortschaften, die sich in Streulage zueinander befinden und sich in der Regel entlang der Wasserlinien Lenne, Hundem und Veischede entwickelt haben.

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch des Vorhaben- und Erschließungsplanes) befindet sich im zentralen Bereich des Lennstädter Ortsteiles Grevenbrück, ca. 400 m südlich der Bahnlinie bzw. des Haltepunktes »Lennestadt-Grevenbrück«. Der Fluss Lenne verläuft östlich in ca. 600 m Entfernung. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Veischede Bach. Die Fläche liegt unmittelbar an der Kölner Straße (B 55), bei der es sich um die zentrale Hauptachse von Grevenbrück handelt, entlang der sich der langgestreckte Siedlungsbereich im Wesentlichen entwickelt hat. Aufgrund der Entwicklung als Siedlungsband besitzt Grevenbrück kein städtebaulich ausgeprägtes Ortszentrum. Historisch gewachsen übernimmt der lang gestreckte Bereich entlang der Kölner Straße den wesentlichen Teil zentral-örtlicher Funktionen.

Dementsprechend ist der Bereich entlang der Kölner Straße geprägt durch gewachsene Strukturen mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Handels-, Gewerbe- und Industriebetriebe). In Richtung Bahnlinie, die im nördlichen Drittel die Kölner Straße kreuzt, nimmt der Anteil an gewerblichen Nutzungen und größeren Gebäuden tendenziell zu.

Die in nord-südlicher Richtung verlaufende B 55 (»Kölner Straße« im Bereich von Grevenbrück) bildet zusammen mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden B 236 die Hauptverkehrswege im Stadtgebiet. Beide Straßenzüge kreuzen sich im Norden von Grevenbrück (nördlich der Bahnlinie). Die B 55 führt in Richtung Südwesten u.a. über die Ortsteile Bilstein, Kirchveischede und Bruchhausen in das benachbarte Stadtgebiet Olpe. Über die B 55 ist in ca. 25 km Entfernung auch die Anschlussstelle 18 »Olpe« der A 45 erreichbar. In Richtung Nordosten führt die B 55 u.a. über die Ortsteile Elspe und Oedingen in das Stadtgebiet von Eslohe (Sauerland). Über die B 236 sind im Südosten der Ortsteil Altenhundem, der Hauptort von Lennestadt, sowie Finnentrop im Nordwesten direkt erreichbar.

### **2.2 Plangebiet / Boden**

#### **2.2.1 Größe und Abgrenzung**

Das ca. 15.400 qm große Plangebiet umfasst fast ausschließlich das heutige Grundstück der an der Kölner Straße (B 55) gelegenen Einzelhandelsagglomeration »Kirchwiese« mit den Flurstücken 113, 116, 117, 146, 448, 450, 863, 935, 1159, 1160, 1176 (tlw.), 1177 und 1178, die sich innerhalb der Gemarkung Grevenbrück, Flur 2 befinden. Dabei wird im Nordwesten in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt geringfügig ein Randbereich der hier auslaufen-

den öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen (Flurstück 1176, Inanspruchnahme ca. 110 qm), um das neu geplante Marktgebäude sachgerechter auf dem Grundstück platzieren zu können.

### **2.2.2 Bestandssituation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist mit dem bestehenden Einzelhandelsstandort Kirchwiese nahezu lageidentisch. Bei dem Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche, die lediglich an ihren Rändern streifenförmige Brach- bzw. Grünstreifen aufweist. Hinsichtlich seiner Nutzung ist das Plangebiet parallel zur östlich angrenzenden Kölner Straße in etwa drei gleichgroße streifenförmige Teilbereiche gegliedert.

Im östlichen vorderen Grundstücksstreifen entlang der Kölner Straße befindet sich eine Stellplatzanlage für rd. 90 Stellplätze. Hieran schließt sich westlich ein ca. 120 m langer eingeschossiger Gebäudekomplex an, der ca. 50 m parallel zur Kölner Straße angeordnet ist. Der Gebäudekomplex beinhaltet im Wesentlichen einen großflächigen Verbrauchermarkt, einen Lebensmittel-Discounter, einen Textil-Discounter sowie einen kleinen Textil-Laden. Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsstandortes beläuft sich auf insgesamt ca. 2.850 qm. Die Märkte sind in Form einer Ladenzeile nach Osten zur Kölner Straße ausgerichtet. Im südlichen Teil des Gebäudekomplexes werden die restlichen Räume der ehem. Fleischerei als Lagerflächen genutzt. Im Südwesten unmittelbar am südlichen Parkplatzrand befindet sich, integriert in den Gebäudekomplex, das für den Eigenbedarf genutzte zweigeschossige Wohnhaus des Betriebsinhabers/-leiters der Einzelhandelsstandort- und Immobilienverwaltung. Im Süden reicht der Gebäudekomplex bis unmittelbar an die Nachbargrenze heran (Grenzbebauung). Im Norden besitzt der Gebäudekomplex einen Abstand von ca. 2 bis 8 Meter zur angrenzenden, diagonal hierzu verlaufenden Straße Kirchwiese.

Das rückwärtige, westliche Drittel des Plangebietes weist eine teilweise asphaltierte, teilweise unbefestigte Fläche auf. Diese Fläche dient vor allem der Anlieferung der Märkte. In Spitzenzeiten wird der zum Teil markierte Bereich auch von Kunden als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt. Der rückwärtige Bereich bietet Platz für ca. 70-80 Stellplätze. Am westlichen Rand des Plangebietes entlang des westlich angrenzenden Baches Veischede geht der befestigte Bereich in einen Wiesensaum über. Demgegenüber wird ein kleiner Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes, der mit einer Heckenbepflanzung blickdicht eingefriedet ist, als Garten genutzt.

Das Plangebiet bildet im Wesentlichen eine ebene Fläche, die leicht nach Westen in Richtung Veischede Bach geneigt ist. Der am tiefsten gelegene Bereich befindet sich mit ca. 251 m ü. NN im Nordwesten, der am höchsten gelegene Bereich mit ca. 252 m ü. NN im Südosten. Die im Südosten gelegene Grundstückszufahrt von der hier auf ca. 253 m ü. NN Höhe befindlichen Kölner Straße ist als leichte Rampe ausgebildet.

### 2.2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu gehören im westlichen Bereich:

- Gastransportleitung DN 150 zzgl. Betriebskabel (Leitungsträger: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Schutzstreifenbreite 4 m) sowie
- Mischwasserkanal DN 700 (Stadtwerke) unmittelbar parallel entlang des Baches,
- Trinkwassertransportleitung DN 100 (Stadtwerke) im westlichen mit wassergebundener Decke versehenen Teilbereich des Plangebietes (Wendebereich Anlieferung).

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von folgende Ver- und Entsorgungsleitungen tangiert. In der Regel handelt es sich hierbei um Anschlussleitungen, die ausgehend von der Straße Kirchwiese der Versorgung des bestehenden Gebäudekomplexes dienen:

- Gasanschlussleitungen DN 80/50 (Leitungsträger: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH),
- Trinkwasseranschlussleitung DN 40 (Stadtwerke),
- Stromanschlussleitungen (Leitungsträger: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH),
- Mischwasserkanal DN 500 (Stadtwerke) im nördlichen Randbereich des Plangrundstückes begleitend zur Straße Kirchwiese.

Darüber hinaus befinden sich im südöstlichen Randbereich des Plangebietes eine Trafostation (ST-00140 Winkelmeier) sowie die entsprechenden Zuleitungen von und zur Kölner Straße (Leitungsträger: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH).

Die genannten Leitungsführungen werden gemäß der Angaben der Leitungsträger nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (Systemdarstellung). Sofern für Baumaßnahmen Verlegungen oder ein Rückbau erforderlich werden, sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen mit den jeweiligen Leitungsträgern bzw. entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

### 2.2.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes vor.

## 2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kölner Straße (B 55), die als zentrale Erschließungsachse den Hauptteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen des Ortes aufnimmt. Die Kölner Straße wird im Bereich des Plangebietes im Wesentlichen von einer 2½-geschossigen aufgelockerten Einzelhausbebauung gesäumt. Typisch sind hier Wohngebäude, vereinzelt auch ergänzt um Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Straße Kirchwiese, die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes in die Kölner Straße mündet. Die Straße Kirchwiese dient sowohl der verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsstandortes (Parkplatz vor dem Gebäude; rückwärtiger Anlieferbereich) wie auch der Erschließung der nördlich benachbarten Wohnbebauung. Bei dieser Wohnbebauung handelt es sich i.d.R. um eine 2 ½-geschossige Mehrfamilienhausbebauung aus den 1990er Jahren. Im Nordwesten unmittelbar angrenzend an den Einzelhandelsstandort befindet sich ein modellierter, im Westen bis zu ca. 1,5 m über Gelände anstehender Erdwall. Dieser Wall, der zudem dicht mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen ist, dient der Abschirmung des Einzelhandelsstandortes gegenüber der Wohnbebauung.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der im Einschnitt geführte Veischede Bach, der in nördliche Richtung fließt. Plangebietsseitig ist der Uferbereich zum Schutz vor Überschwemmungen durch einen kleinen Wall aufgehört. Der unmittelbare Uferbereich ist mit Sträuchern und hochstämmigen Gehölzen bewachsen. Westlich des Baches befindet sich eine Wiesenfläche, an die ein Bolzplatz und ein Kindergarten angrenzt. Dieser Bereich ist mit dem Plangebiet über einen Fuß- und Radweg verbunden, der mittels einer entsprechenden Brücke nordwestlich des Plangebietes den Bach überquert. Der Fuß- und Radweg verläuft nördlich des Plangebietes wohngebietsseitig „hinter“ dem Erdwall, mündet in die Straße Kirchwiese und verbindet damit die Achse Kölner Straße mit den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie dem Wohnsiedlungsbereich westlich des Veischede Baches.

Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet, die sich weitläufig nach Süden fortsetzen. Südöstlich des Plangebietes, unmittelbar an der Kölner Straße gelegen, grenzt ein mit zahlreichen großkronigen Bäumen bestandener Garten an.

### **3. Förmliche Planungen / Rechtliche Situation**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan (LEP)**

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 11.05.1995) liegt die Stadt Lennestadt innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Nutzung. Sie besitzt nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums.

Die vorliegende Planung für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des im Entwurf befindlichen sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel überein (vgl. Ausführungen unter Ziffer 4.2).

#### **3.2. Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen – (Stand November 2008) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus ist die Kölner Straße (B 55) als Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr ausgewiesen. Der Siedlungs- und Freiraumbereich westlich entlang der Kölner Straße wird mit der Freiraumfunktionsdarstellung Überschwemmungsbereiche überlagert, die dem derzeit noch gültigen historisch (1910) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Veischede entspricht.

Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Regionalplanung überein.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

#### **3.4. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die Sonderbaufläche ist zweiseitig eingefasst durch eine Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, die sich weitläufig entlang der Haupteerschließungsachse Kölner Straße entwickelt.

Die Gemischte Baufläche grenzt südlich bzw. östlich an die ausgewiesene Sonderbaufläche an und umfasst dabei u.a. auch rund die Hälfte der vorhandenen Parkplatzfläche östlich des Gebäudekomplexes. Somit ist der östliche Randstreifen des Bebauungsplangebietes entlang

der Kölner Straße Teil der o.a. Gemischten Baufläche. Die Kölner Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet bzw. die ausgewiesene Sonderbaufläche ist der Bereich des Wohngebietes Kirchwiese als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Westlich des Plangebietes verläuft in Süd-Nord-Richtung der Veischede Bach, der als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt ist. Bachlauf und Uferbereiche sind ergänzend mit einer Umgrenzungsdarstellung für Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen versehen, die unmittelbar an die Sonderbaufläche angrenzt.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wird parallel zum Veischede Bach eine Gas-Hauptversorgungsleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt zum weitaus überwiegenden Teil mit den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Diese Planung folgt somit in ihren wesentlichen Grundzügen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Lediglich ein ca. 30 m breiter Randstreifen im Osten entlang der Kölner Straße, welcher derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt ist, widerspricht der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten räumlichen Anpassung des Sondergebietes an die bestehende und zu erhaltenden Situation.

Da dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch diese Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die vorliegende städtebauliche Planung anzupassen.

### **3.5. Städtebauliche Entwicklungskonzepte (hier: Einzelhandel)**

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept inkl. der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (»Lennestädter Sortimentsliste«) beschlossen (vgl. auch Ziffer 4.1 Einzelhandelskonzept).

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Grevenbrück.

### **3.6. Bebauungsplan**

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der seit Juli 2005 hier rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 »Grevenbrück –

Kirchwiese«. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 65 wurde im Juni 1991 rechtsverbindlich. Nachfolgend werden die wesentlichen aktuell gültigen Festsetzungen aufgeführt.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort ist im gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und in folgende Teilgebiete untergliedert:

- SO 1 mit der Zweckbestimmung »Verbrauchermarkt« und einer max. zul. Verkaufsfläche von 2.426 qm im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes,
- SO 1A mit der Zweckbestimmung »Bekleidung, Schuhe, Sport« und einer max. zul. Verkaufsfläche von 400 qm im zentralen Teil des Gebäudekomplexes,
- SO 2 mit der Zweckbestimmung »Lager, Verwaltung, Betriebswohnungen« im südlichen Teil des Gebäudekomplexes.

Im östlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar entlang der Kölner Straße wo sich heute die Stellplatzanlage befindet, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan straßenbegleitend ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nach § 23 BauNVO umfasst den bestehenden Gebäudekomplex, ergänzt um eine Gebäudezeile als Straßenrandbebauung entlang der Kölner Straße. Im rückwärtigen Bereich sowie im Nordosten an der Straße Kirchwiese ist zusätzlich eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die rückwärtige Stellplatzfläche ist westlich, südlich und östlich mit einem rd. 5 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eingefasst. Im Norden wird die festgesetzte Stellplatzfläche von der Ausweisung eines Lärm- und Sichtschutzwalles begrenzt. Entlang der Straße Kirchwiese wird eine Baumreihe festgesetzt.

Der westliche Rand des Plangebietes entlang des Veischede Baches (Uferzone) ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen, verbunden mit der nachrichtlichen Darstellung einer unterirdischen Versorgungsleitung inkl. Schutzstreifen (Ferngasleitung Nr. 245).

Die städtebauliche Planung aus dem Jahre 1991, zuletzt geändert 2005, wurde im Bereich der vorliegenden aktuellen Planung in Teilen realisiert. Nicht realisiert wurden insbesondere die entlang der Kölner Straße geplante Gebäudezeile sowie rückwärtig die vorgesehene Gestaltung der Stellplatzanlage. Stattdessen wurde der Kundenparkplatz im Wesentlichen straßenseitig vor dem Gebäudekomplex angeordnet. Der Bereich entlang des Veischede Baches, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, befindet sich weiterhin in Privatbesitz und ist Teil des Einzelhandelsgrundstückes. Der ausgewiesene Schallschutzwall nördlich des Grundstückes wurde in modifizierter Form realisiert.

Mit der Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die in dem entsprechenden Teilbereich bisher gültigen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 »Grevenbrück – Kirchwiese« außer Kraft. Andere rechtskräftige Bebauungspläne sind von dieser Planung nicht berührt.

### **3.7. Wasserrecht / Überschwemmungsgebiet**

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

Neuberechnungen aus dem Jahre 2009 zeigen, dass die Veischede zwischenzeitlich ausgebaut wurde und das Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet HQ100 liegt. Lediglich ein s.g. HQextrem (nur nachrichtlich, mehr als 100-jähriges Hochwasserereignis) erreicht den westlichen Teil des Plangebietes und teilweise den bestehenden Gebäudekomplex sowie das geplante Gebäude.

Mit einer Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete der Veischede ist im Jahre 2013 zu rechnen.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die abgegrenzten Flächen für Stellplätze liegen außerhalb des gemäß § 97 Abs. 6 Landeswassergesetz auf einer Breite von 3 m baulich frei zu haltenden Uferrandstreifens des Veischede Baches.

## 4. Einzelhandel

### 4.1. Einzelhandelskonzept (EHK)

Für die Stadt Lennestadt wurde im Jahre 2007 ein Einzelhandelsgutachten durch das Büro Planquadrat Dortmund erstellt und in den Folgejahren fortgeschrieben (aktueller Stand von 2011). Der Rat der Stadt Lennestadt hat das Einzelhandelsgutachten mit den Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche (Altenhudem, Meggen, Elspe und Grevenbrück) sowie den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (»Lennestädter Liste«) als städtebauliches Entwicklungskonzept am 08.06.2011 beschlossen.

Die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Grevenbrück folgt dem Bestand sowohl im Einzelhandel als auch in den Dienstleistungen. Der festgelegte zentrale Versorgungsbereich Grevenbrück erstreckt sich demnach von der Siegener Straße im Norden beidseitig entlang der Kölner Straße bis ungefähr auf Höhe des Museums Lennestadt im Süden und beinhaltet dabei auch das Gebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In Bezug auf die Nahversorgungssituation in Grevenbrück stellt das Einzelhandelsgutachten folgendes fest (Kapitel 6: Perspektiven der Nahversorgung, S. 86 ff.):

*»Der Standort Grevenbrück verfügt mit Bonzel, Germaniahütte und Theten über ein insgesamt kleineres Einzugsgebiet. Die Verkaufsfläche beträgt 7.900 qm. Aus der Befragung ist deutlich zu erkennen, dass Haushalte aus Oedingen – die man eigentlich, angesichts der Distanz, dem Nahversorgungsbereich Elspe zurechnen muss – sich zu einem hohen Anteil in Grevenbrück mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Für die Haushalte in Oberelspe ist der Effekt zwar auch zu beobachten, aber erkennbar geringer. Offenbar ist die zusätzliche Distanz gemessen an der "Pflichtdistanz" für die Wahl der Einkaufsstätte entscheidend. Grevenbrück verfügt mit 86,2 Prozent über eine hohe Selbstbindung. Weitere Zuflüsse kommen aus Bilstein (65 Prozent) und aus Oedingen (30 Prozent), Oberelspe und Elspe (jeweils mehr als 20 Prozent). Diese besondere Form der Kaufkraftströme weist auch auf die spezifischen Formen des Aktionsraumes in der Region hin und macht deutlich, dass das Regelschema für die Verhältnisse in Lennestadt nicht immer zutrifft. Der Standort Grevenbrück wird durch die Kölner Straße (B 55) geprägt.«*

In der »Zusammenstellung zur Ortsteilversorgung (Lebensmittel)« (Tab. 26 des Einzelhandelsgutachtens) wird der Ortsteil Grevenbrück von den Gutachtern im Jahre 2008 folgendermaßen bewertet:

- Kaufkraftzufluss: *»Grevenbrück hat eine hohe Selbstbindung (mehr als 80 Prozent). Zuflüsse erfolgen aus Maumke, Meggen und dem Elspe-Tal.«*
- Kaufkraftabfluss: *»Etwa 10 Prozent der Kaufkraft nimmt Altenhudem auf. Die weiteren Standorte partizipieren nur zufällig.«*
- Perspektive: *»Dieser Ortsteil erlebt gegenwärtig ebenfalls die Transformation von einem Nebenzentrum in einen Nahversorgungsstandort. Die gute Lage und das bislang noch differenzierte Sortiment (im a-periodischen Bereich) gibt dem Standort ein großes Einzugsgebiet.«*

Zusammenfassend stellt der Gutachter für die bestehende Nahversorgungssituation in Grevenbrück folgendes fest (Kapitel 6.2: Resümee - Nahversorgung, S. 95 ff.)

*»Die Aufarbeitung der Kaufkraftströme für Lebensmittel zeigt, in welchem Umfang welche Orte ihre Kaufkraft binden und Kaufkraft aus anderen Orten erhalten. Es lässt sich zeigen, dass nur Elspe, Grevenbrück und Meggen als die größeren Orte mit mehr als 3.000 Einwohnern auf längere Sicht Nahversorgungsaufgaben übernehmen können. Die drei Nahversorgungsorte sind allerdings – wie die Kaufkraftanalyse zeigt – nicht gleichwertig. Gegenwärtig lassen sich leichte Vorteile für Grevenbrück und leichte Nachteile für Elspe erkennen (...) Eine "traditionelle" Nahversorgung mit einem differenzierten Angebot in Ladengeschäften ist nur für die hier abgegrenzten Zentren Elspe, Grevenbrück, Meggen und Altenhudem zu erwarten.«*

Die perspektivische Entwicklung der Nahversorgungsstandorte in Lennestadt wird im Einzelhandelsgutachten folgendermaßen bewertet (Kapitel 7.1: Perspektiven der Nahversorgung, S. 100 ff.):

*»Die Nahversorgungsstandorte Grevenbrück, Elspe und Meggen sind zu allererst die Standorte für die periodischen Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Bücher sowie Schreibwaren (einschließlich Computerzubehör) mit ihren Untergruppen. Zum Bestand der Standorte gehören auch in einem gewissen Umfang a-periodische Sortimente in den Bereichen Bekleidung/Schuhe und Einzelhandel mit Waren verschiedener Art. In den Nahversorgungsbereichen sollen diese zentrenrelevanten Sortimente nur in kleinflächiger Form entwickelt werden. Der gegenwärtig erfolgte Strukturwandel im Einzelhandel wird die Rolle der drei Nahversorgungsstandorte in diesem a-periodischen Sortimentbereich unvermeidlich einschränken. (...)*

*Alle drei Nahversorgungsbereiche haben eine zentrale Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung außerhalb der Innenstadt. Es sind keine isolierten, solitären Standorte sondern auch in ihrer städtebaulichen Gestaltung eindeutig erkennbare Zentren. Es ist das Ziel, mit der Bildung dieser Nahversorgungsbereiche Ansiedlungen außerhalb dieser Bereiche auszuschließen und die Einzelhandelsinvestitionen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und die drei Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren.«*

Abschließend werden im Einzelhandelsgutachten Empfehlungen für die Bauleitplanung formuliert (Kapitel 9.1: Empfehlungen für die Bauleitplanung, S. 112 ff.):

*»Die Nahversorgungsstandorte Elspe, Grevenbrück und Meggen bieten für alle periodischen Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Bücher) Standorte. In diesen drei Ortsteilen sollen zudem großflächige Betriebe der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ausgeschlossen werden. Im Standort Elspe soll im (geplanten) Sondergebiet der vorhandene großflächige Lebensmittelbetrieb ausnahmsweise zulässig sein. In allen übrigen Standorten der Stadt Lennestadt wird eine Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen sein. Gleichzeitig ist in den Bebauungsplänen für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe – angesichts des geringen Spielraums – das Randsortiment oder Nebensortiment zu begrenzen. Das "Randsortiment" soll - angesichts der kleinteiligen Betriebsstruktur in Altenhudem - 5 Prozent bzw. 1.000 qm der Verkaufsfläche nicht überschreiten, um nachteilige Veränderungen in der Innenstadt auszuschließen.«*

## Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Grevenbrück. Bei dem Versorgungsbereich Grevenbrück handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort, der primär als Standort für die periodischen Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren, Bücher, Schreibwaren und ihren Untergruppen) dienen soll.

Bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet handelt es sich um Märkte mit einem zentrenrelevanten und periodischen Kernsortiment, das der Nahversorgung dient. Die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente werden im Sinne des Einzelhandelskonzeptes auf maximal 5 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt. Die beiden bestehenden, z.T. deutlich kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe der Textilbranche, die sich laut Einzelhandelskonzept hier auch nur kleinflächig entwickeln sollen, besitzen ein zentrenrelevantes Kern- und Randsortiment mit a-periodischen Sortimenten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung bzw. Verlagerung bestehender kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Verkaufsflächenerweiterung umfasst zum Einen den vorhandenen deutlich kleinflächigen Textil-Laden (+ rd. 60 qm VK) und zum Anderen den vorhandenen noch kleinflächigen Lebensmittel-Discounter (+ rd. 270 qm VK). Bei den übrigen Einzelhandelsbetrieben orientiert sich die Verkaufsflächenbegrenzung am Bestand, zzgl. einer angemessenen, geringfügigen Arrondierungsmöglichkeit im einstelligen Prozentbereich.

Unter Ansatz der im Einzelhandelsgutachten ermittelten Gesamtverkaufsfläche am Standort Grevenbrück von rund 7.900 qm erhöht sich aufgrund dieser Planung die Gesamtverkaufsfläche in Summe um rund 400 qm (+ 5 %). Der Anteil des großflächigen Einzelhandels an der Verkaufsflächenerhöhung beträgt hierbei in Summe rund 320 qm (+ 4 %).

Die geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen ist somit für den Nahversorgungsstandort Grevenbrück wie auch hinsichtlich ihrer Auswirkung auf benachbarte Versorgungsbereiche als deutlich untergeordnet bzw. unwesentlich zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung zweier Einzelhandelsbetriebe deren Leistungs- und Marktfähigkeit auch für die Zukunft ermöglicht werden soll. Andernfalls wären die Betriebe aufgrund fehlender Anpassungsmöglichkeiten an die Marktsituation gezwungen, den Standort mittelfristig aufzugeben. Dies würde die Nahversorgungssituation wie auch die Attraktivität des Versorgungsstandortes Grevenbrück wesentlich verschlechtern und ist somit aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu vermeiden.

Um die bestehende Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Nahversorgungsstandortes Grevenbrück im Sinne des Einzelhandelskonzeptes auch zukünftig erhalten zu können, sind geringfügige Erweiterungen bestehender kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vertretbar, auch wenn hierbei – wie im vorliegenden Falle des Lebensmittel-Discounters mit hauptsächlich periodischen Sortimenten der Nahversorgung – die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Aus vergleichbaren nahversorgungssichernden Erwägungen heraus wurde kürzlich am Nahversorgungsstandort Elspe die Erweiterung eines bislang kleinflächigen Lebensmittelmarktes als zukünftig großflächiger Markt städtebaulich befürwortet und vom Rat gebilligt.

## 4.2. Städtebaulich-raumordnerische Beurteilung

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) berühren aufgrund ihrer Auswirkungen auf Innenstädte und örtliche Zentren und damit auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Der derzeit im Entwurf vorliegende sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes formuliert daher Ziele und Grundsätze, die bei der Planung von Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und im Zuge dieser Planung geprüft wurden. Im Ergebnis zeigt es sich, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel nicht widerspricht.

### 1 Ziel – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

### 2 Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Grevenbrück.

### 3 Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Planung sieht im Wesentlichen die Festschreibung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen vor, verbunden mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten um insgesamt rund 320 qm für die beiden großflächigen bzw. rund 80 qm für die beiden kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen. Unter Ansatz der im Einzelhandelsgutachten ermittelten Gesamtverkaufsfläche am Standort Grevenbrück von rund 7.900 qm ergibt sich durch die geplante Erweiterung des großflächigen Einzelhandels eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um lediglich rund 4 %.

Die beiden großflächigen Nutzungen besitzen ein nahversorgungsrelevantes, periodisches Kernsortiment. Das übrige zentrenrelevante Randsortiment wird gemäß der Vorgabe des örtlichen Einzelhandelskonzeptes auf 5 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Verkaufsflächenerhöhung dieser Planung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

#### **4 Grundsatz – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

Weder liegt das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche noch sind großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen bzw. zulässig.

#### **5 Ziel – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im Plangebiet sind keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

#### **6 Grundsatz – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Im Plangebiet sind keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

#### **7 Ziel – Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

Das Plangebiet befindet sich nicht außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

### **8 Ziel – Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches sowie des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Grevenbrück, der im Einzelhandelsgutachten als Nahversorgungsstandort für vorwiegend nahversorgungsrelevante periodische Sortimente klassifiziert wurde.

### **9 Grundsatz – Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

Ein regionales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

## **5. Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **5.1. Städtebauliche Ziele**

Das städtebauliche Konzept sieht an der Kölner Straße die Sicherung und Arrondierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes Kirchwiese vor. Zu den übergeordneten Zielen dieser städtebaulichen Planung gehören:

- die nachhaltige Sicherung der Versorgungssituation im ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Grevenbrück durch Gewährung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe,
- marktgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters in Verbindung mit der räumlichen Verlagerung innerhalb des Einzelhandelsstandortes,
- die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vor dem Hintergrund der bestehenden Situation und den erforderlichen Arrondierungen,
- insgesamt die angemessene städtebauliche und verkehrliche Integration des Einzelhandelsstandortes in das örtliche Umfeld.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (lageidentisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) lässt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen gliedern. Der Hauptteil, hierzu gehört mit Ausnahme des nördlichen Bereiches der gesamte Gebäudekomplex sowie die östlich vorgelagerte Stellplatzanlage, soll im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben. Demgegenüber ist im Norden beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt zurückzubauen und in Form eines eigenständigen Neubaus in vergrößerter und modernisierter Form an den nordwestlichen Grundstücksrand zu verlagern.

In diesem Zuge ist es erforderlich, den rückwärtigen, bislang minder genutzten Bereich neu zu ordnen. Derzeit wird dieser Bereich vor allem für Anlieferungszwecke sowie teilweise als Stellplatzfläche für Mitarbeiter und Kunden genutzt, wenn in Spitzenzeiten die vordere Stellplatzanlage überfüllt ist.

### **5.2. Standortkonzept**

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, das neue Marktgebäude am nordwestlichen Rand des Grundstückes anzuordnen, so dass der neue Markt nach Rückbau des alten Gebäudes von der Kölner Straße aus noch einsehbar ist. Im Gegenzug zur Verlagerung des Marktgebäudes werden Stellplatzflächen von der Westseite des Grundstückes an die Nordseite verlegt. Zahlenmäßig verbleiben lediglich einige wenige Stellplätze auf der Westseite im unmittelbaren Umfeld des neuen Marktgebäudes. Insgesamt sieht das Konzept vor, ca. 93 Stellplätze im östlichen und damit vorderen Grundstücksbereich zu erhalten. Demgegenüber müssen im nördlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich infolge der Verlagerung ca. 72 Stellplätze wieder hergestellt werden.

Die Neuordnung der Flächen im westlichen Teilbereich erfolgt solcherart, dass die Anlieferung der im Gebäudekomplex verbleibenden Einzelhandelsnutzungen weiterhin rückseitig

von Westen erfolgen kann. Entsprechende Wende- und Rangierflächen sind vorgesehen. Die Anlieferung des verlagerten Discount-Marktes erfolgt an dessen Südseite, vis-à-vis zum Anlieferungsbereich des bestehenden Gebäudekomplexes. Der zukünftige Eingangsbereich des neuen Marktes wird an entgegengesetzter Stelle im Nordosten des Gebäudes angeordnet, so dass er von der Kölner Straße bzw. der Straße Kirchwiese aus gut sichtbar ist.

Der vorhandene Gebäudekomplex mit der Ladenzeile bleibt – mit Ausnahme des Discounter-Rückbaus im Norden – im Wesentlichen unverändert. Die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche des kleinflächigen Textil-Ladens um ca. 60 qm soll durch gebäudeinterne Umbaumaßnahmen erfolgen, indem bisherige Lager- und Verwaltungsflächen hierfür herangezogen werden. Auch der südliche Teil des Gebäudekomplexes mit den Lagerräumen und dem Betriebsleiter-Wohngebäude soll wie bisher erhalten bleiben, verbunden mit der Option, die Lagerflächen im rückwärtigen westlichen Bereich bei Bedarf ergänzen zu können.

### **5.3. Freiflächen und Erschließung**

Das Freiflächenkonzept sieht vor, den straßenseitigen östlichen Grundstücksbereich mit der Stellplatzanlage (ca. 93 Stellplätze) und den vorhandenen Bäumen bzw. Grundstückseingrünungen unverändert zu erhalten. Der nördliche und westliche Grundstücksbereich wird aufgrund der Gebäudeverlagerung neu gestaltet. Nördlich des verbleibenden Gebäudekomplexes, im Bereich des zurückzubauenden Discount-Marktes, werden ca. 46 Stellplätze angelegt. Zur Straße Kirchwiese hin werden die verbleibenden Flächen begrünt. Soweit betrieblich möglich, sollen die hier vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Fünf weitere Baumanpflanzungen im Zusammenhang mit der neu gestalteten Stellplatzanlage sind geplant.

Im rückwärtigen westlichen Grundstücksbereich werden im Umfeld des verlagerten Discount-Marktes weitere ca. 26 Stellplätze angelegt. Die Fahrgassen und befestigten Freibereiche berücksichtigen hier insbesondere das Rangierfordernis der Anlieferungs-Lkw's und sind daher entsprechend großzügig zu dimensionieren. Der Grundstücksrandbereich, insbesondere zum Veisede Bach, wird sachgerecht begrünt. Aufgrund der Leitungs- und Kanaltrassen (u.a. Ferngasleitung, Abwasserkanal), die im Bereich zwischen dem verlagerten Marktgebäude und der Uferböschung des Veisede Baches verlaufen, können hier lediglich bodendeckende Bepflanzungen, nicht jedoch tiefwurzende Gehölze angepflanzt werden. Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der Ferngas-Trasse bzw. außerhalb der wasserrechtlich frei zu haltenden 3-m-Uferzone des Veisede Baches.

Die südliche Grundstückseingrünung inkl. des Gartens soll möglichst erhalten bleiben. Ebenfalls unberührt bleibt der vorhandene und stark eingegrünte Erdwall auf öffentlicher Fläche nördlich des Grundstückes. Somit bleiben – mit Ausnahme des Rückbaubereiches – alle bestehenden Grundstückseingrünungen von dieser Planung im Grundsatz unberührt.

Derzeit ist der Einzelhandelsstandort über drei Anbindungspunkte verkehrlich zu erreichen, die auch weiterhin im Grundsatz erhalten bleiben und in Hinblick auf die verlagerten Nutzungen in Ihrer Lage lediglich geringfügig modifiziert werden (vgl. detaillierte Ausführungen unter Ziffer 8.4.1). Dies betrifft aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den neu zu ordnenden Grundstücksbereichen ausschließlich die beiden Zufahrten von der Straße Kirchwiese.

## 6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 6.1. Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet -Einzelhandelsagglomeration- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 11 BauNVO)

Gemäß der unter Ziffer 5.1 angeführten städtebaulichen Entwicklungsziele wird das Plangebiet, welches fast vollständig mit dem Grundstück des bestehenden Einzelhandelsstandortes Kirchwiese übereinstimmt, als Sondergebiet (SO) -Einzelhandelsagglomeration- gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und vorhabenbezogen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO in fünf Teilgebiete untergegliedert. Im Wesentlichen und insgesamt dient das Sondergebiet, abgeleitet aus den städtebaulichen Entwicklungszielen,

- der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen,
- der Sicherung bestehender kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe der Textilbranche sowie
- der Sicherung betriebsbezogener Nebenflächen und Nebennutzungen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowohl im Falle der Bestandssicherung wie auch bei der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen zu gewährleisten, wird im Sinne der aktuellen Rechtsprechung das Sondergebiet je Nutzungseinheit in räumlich abgegrenzte Teilgebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen untergegliedert, jeweils verbunden mit bestands- bzw. vorhabenorientierten Nutzungsvorgaben sowie sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für die Einzelhandelsmärkte. Gemäß den vorhandenen und geplanten Nutzungseinheiten wird das Sondergebiet in folgende fünf Teilgebiete untergegliedert:

- Das Teilgebiet SO<sub>1</sub> im nördlichen Teil des verbleibenden Gebäudekomplexes beinhaltet den vorhandenen und grundsätzlich unverändert bleibenden Verbrauchermarkt für die Nahversorgung.
- Das Teilgebiet SO<sub>2</sub> im Nordwesten des Grundstückes beinhaltet den verlagerten und vergrößerten Nahversorgungs-Discounter.
- Das Teilgebiet SO<sub>3</sub> im zentralen Teil des verbleibenden Gebäudekomplexes beinhaltet den vorhandenen und grundsätzlich unverändert bleibenden Textil-Discounter, der untergeordnet auch der Nahversorgung dient.
- Das Teilgebiet SO<sub>4</sub> im zentralen Teil des verbleibenden Gebäudekomplexes beinhaltet den vorhandenen und erweiterungsbedürftigen Textil-Laden.
- Das Teilgebiet SO<sub>5</sub> im Süden beinhaltet ausschließlich Nebennutzungen und Nebenflächen, die im inhaltlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Einzelhandelsnutzungen stehen. Hierzu gehören die bestehenden bzw. bei Bedarf zu erweiternden Lager- und Verwaltungsräume im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes sowie die Wohnräume des Betriebsinhabers/-leiters der Einzelhandelsstandort- und Immobilienverwaltung in dem angebauten Gebäudeteil im Südosten. Verkaufsflächen sind hier weder vorgesehen noch zulässig.

Die Festsetzungen der jeweiligen Zweckbestimmung der Teilgebiete, der hier ausschließlich zulässigen Nutzungen, Umfang und Art der Kernsortimente sowie der Verkaufsflächenobergrenzen orientieren sich an der bestehenden Situation bzw. dem geplanten Vorhaben. Durch

die Festsetzung einer Zweckbestimmung für die jeweiligen Teilgebiete soll sichergestellt werden, dass hier ausschließlich diejenigen Nutzungsarten zulässig sind, die an dem Einzelhandelsstandort bereits vorhanden sind, verbunden mit einer detaillierten Steuerung ihrer räumlichen Verteilung und Lage im Sondergebiet. Konkretisiert wird die Zweckbestimmung der einzelnen Teilgebiete durch einen entsprechenden Nutzungskatalog, welcher die ausschließlich zulässigen Nutzungen abschließend aufführt.

Die Festlegung von Umfang und Art der jeweiligen Kernsortimente folgt ebenfalls der bestehenden Situation. Die einzelnen Kernsortimente der verschiedenen Teilgebiete sind der »Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Sortimente« aus den Einzelhandelskonzept entnommen (vgl. Anhang). Dabei werden für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen in den Teilgebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausschließlich periodische Sortimente, die der Nahversorgung dienen, als Kernsortimente festgesetzt. Hierzu zählen gemäß Einzelhandelskonzept insbesondere die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Bücher sowie Schreibwaren mit ihren Untergruppen (vgl. Ziffer 4.1 Einzelhandelskonzept). Die zentrenrelevanten Randsortimente werden gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die großflächigen Nutzungen auf maximal 5 % begrenzt.

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Teilgebieten SO<sub>3</sub> und SO<sub>4</sub>, insbesondere der vergleichsweise sehr kleine Textil-Laden, besitzen bereits im Bestand ein zentrenrelevantes Kernsortiment mit vorwiegend a-periodischen Sortimenten aus dem Bereich Bekleidung/Schuhe. Auch wenn die gewachsenen kleinflächigen Nutzungen nicht bzw. nicht in erster Linie der Nahversorgung dienen, so entspricht deren planungsrechtliche Sicherung dem im Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Leitbild. Hiernach sollen in den Nahversorgungszentren, zum Schutz des Hauptzentrums Altenhudem, diese zentrenrelevanten a-periodischen Sortimente nur in kleinflächiger Form entwickelt werden (vgl. Ziffer 4.1 Einzelhandelskonzept). Da die im Plangebiet bestehenden Textilbetriebe – auch im Falle der ihnen zugestandenen geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten – aufgrund ihres begrenzten Verkaufsflächenumfanges als deutlich kleinflächig und damit im städtebaulich-raumordnerischen Zusammenhang als deutlich untergeordnet zu klassifizieren sind, besitzen sie keine wesentliche negative Auswirkung auf das Hauptzentrum. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden – abweichend zu den großflächigen Nutzungen – die zentrenrelevanten Randsortimente der Textilmärkte auf maximal 10 % begrenzt.

Die je Teilgebiet und Einzelhandelsmarkt festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen orientieren sich an den vorhandenen sowie an die für das Vorhaben geplanten Größenordnungen und betragen im Einzelnen:

- max. 1.500 qm Verkaufsfläche für den vorhandenen großflächigen Verbrauchermarkt zzgl. max. 50 qm Verkaufsfläche für die vorhandene Bäckereifiliale im SO<sub>1</sub>,
- max. 900 qm Verkaufsfläche für die geplante Verlagerung und Erweiterung des zukünftig großflächigen Nahversorgungsdiscounters im SO<sub>2</sub>,
- max. 640 qm Verkaufsfläche für den vorhandenen Textil-/Nahversorgungsdiscounter im SO<sub>3</sub>,
- max. 160 qm Verkaufsfläche für den vorhandenen und zu erweiternden Textil-Laden im SO<sub>4</sub>.

Somit sind in Summe max. 3.250 qm Verkaufsfläche an dem Einzelhandelsstandort Kirchwiese zulässig.

Durch die einschränkenden Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten des Sondergebietes ist gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit erotischen oder sexuellen Inhalten werden im gesamten Sondergebiet explizit ausgeschlossen, da sie hier im auch deutlich wohngeprägten Umfeld erheblich störend wirken würden und untypisch für Nahversorgungsbereiche sind.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet -Einzelhandelsagglomeration- wird entsprechend der zu sichernden bzw. beabsichtigten Nutzungstypologie »klein- und großflächiger Einzelhandel« eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 entspricht. Darüber hinaus darf im Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, da der Betrieb der bestehenden und geplanten z.T. großflächigen Einzelhandelsnutzungen einen entsprechend hohen Stellplatzflächenbedarf erfordert. Dieser Bedarf soll standortnah untergebracht werden, um die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche möglichst optimal auszunutzen und damit überflüssigen Bodenverbrauch zu minimieren. Die damit einhergehende nahezu vollflächige Versiegelung des Baugrundstückes ist anlagen- und nutzungstypisch. Ein Verzicht auf die Überschreitungsmöglichkeit würde demgegenüber bei gleich bleibender Grundstücksgröße entweder zu einer wesentlichen Erschwerung der beabsichtigten und festgesetzten Grundstücksnutzungen oder zu einer Erhöhung des Bodenverbrauchs führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Bodenschutzes, bleiben auch bei einer Überschreitung ausreichend gewahrt, da

- der Standort bereits im Bestand großflächig versiegelt ist,
- die in Rede stehende Fläche eine, im städtebaulichen Zusammenhang gesehen, insgesamt untergeordnete Größe besitzt,
- westlich und südwestlich eine weitläufige öffentliche Freifläche angrenzt, die beidseitig entlang des Veisede Baches verläuft, so dass die negativen Umweltauswirkungen des erhöhten Bodenversiegelungsgrades im Baugebiet hier ausreichend kompensiert sind.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl wie auch auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschossanzahl wird vor dem Hintergrund der vorhandenen und geplanten Gebäudetypologie (Hallenbauweise) sowie der festgesetzten Beschränkung der Gebäudehöhen verzichtet.

Um die Höhenentwicklung des Einzelhandelsstandortes im Sinne einer baukörperlichen Integration in das eher kleinmaßstäbliche, zweieinhalbgeschossige städtebauliche Umfeld zu

gewährleisten, werden analog zum bestehenden Planungsrecht maximal zulässige Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO festgelegt.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (= Oberkante baulicher Anlagen i.S. der BauO NW) berücksichtigt die bestehende Gebäudesituation wie auch die Anforderungen des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes. Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges hallenförmiges Gebäude für großflächige Nutzungen, das im vorliegenden Fall mit einem geneigten Dach ausgeführt werden soll. Vor dem Hintergrund des im Grundsatz ebenen Geländeneiveaus ermöglichen die in Bezug auf Normalhöhennull festgesetzten Höhenmaße Gebäude mit einer Firsthöhe von rund 11 m über dem bestehenden Gelände.

Die festgesetzte eingeschränkte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten berücksichtigt die für diesen Gebäudetyp charakteristischen gebäude- und brandschutztechnischen Anforderungen und ist aufgrund des geringen Flächenanteiles als vertretbar anzusehen.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Bestandsgebäudes orientiert sich die Festsetzung an den Außenkanten des Gebäudes, zzgl. eines angemessenen Spielraumes von ca. 2 bis 3 m für eine mögliche Ergänzung untergeordneter Bauteile. Zur südlichen Grundstücksgrenze halten die Baugrenzen – mit Ausnahme des grenzständigen Bauteiles – einen Abstand von 5,0 m ein, um hier einen Pflanzstreifen zu ermöglichen (vgl. Ziffer 6.7). Im südwestlichen rückwärtigen Bereich ermöglicht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine optionale Arrondierung des hier zurückspringenden Gebäudekörpers durch Erweiterung des Lagertraktes.

Bei dem Neubau orientiert sich die Festlegung der Baugrenzen an der geplanten Lage des Marktgebäudes, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität von einigen wenigen Metern bei der exakten Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück. Die Größe und Geometrie des Baukörpers ergibt sich aus der inneren, funktional und betrieblich bedingten Gebäudeorganisation. Der Baukörper soll so weit wie möglich an die westliche Grundstücksgrenze rücken, um einen möglichst großen Abstand für Erschließungszwecke zwischen Neu- und Altbau zu erreichen. Die westliche Baugrenze orientiert sich daher an dem abstandsrechtlichen 3-m-Mindestabstand zur (zukünftigen) Grundstücksgrenze bzw. reicht bis an den Schutzstreifen der Ferngasleitung heran.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht im Grundsatz den Vorgaben der offenen Bauweise gemäß Abs. 2, hier jedoch verbunden mit der Abweichung, dass einzelne Gebäudelängen auch mehr als 50 m betragen dürfen. Damit wird die bestehende und geplante Gebäudetypologie adäquat berücksichtigt, die aus Einzelgebäuden mit z.T. weit mehr als 50 m Gebäudelänge bestehen.

#### **6.4. Stellplätze und Garagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend hierfür festgesetzten Flächen (Stellplatzanlage) zulässig. Demgegenüber sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. im Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen an dem Einzelhandelsstandort, für die aufgrund der hohen Kundenfrequenz in Spitzenzeiten eine großflächige Stellplatzanlage im Nahbereich der Einzelhandelsmärkte bzw. der Marktzugänge typisch ist. Die Lage und Abgrenzung der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze berücksichtigt entlang der äußeren Grundstücksgrenzen vorhandene oder geplante Pflanzstreifen bzw. Grundstückseingrünungen.

#### **6.5. Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenzen, an denen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kölner Straße bzw. der Straße Kirchwiese direkt angrenzen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Straße Kirchwiese in die Kölner Straße (B 55) wird analog zum bestehenden Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die ausreichende Sicherstellung der gebotenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf klassifizierten Straßen in tendenziell mit Unfallrisiken behafteten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen. Das Zu- und Ausfahrtsverbot reicht von der Nordost-ecke des Grundstücks ca. 25 m entlang der Straßenbegrenzungslinie Kirchwiese nach Nordwesten bis zur geplanten Grundstückszu-/ausfahrt. Im Westen befindet sich zwischen der Kölner Straße und dem Plangebiet noch ein Grünstreifen zzgl. einer Mauer, welche die Höhendifferenz zwischen dem Grundstück und der Kölner Straße aufnimmt, so dass hier keine Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes erfolgt.

#### **6.6. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der schutzbedürftigen Belange der parallel entlang des Veischede Baches verlaufenden und das Plangebiet im westlichen Randbereich tangierenden Gastransportleitung (vgl. Ziffer 2.2.3) wird es erforderlich, die vorhandene Leitungstrasse zzgl. deren Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers auch planungsrechtlich zu sichern. Lage und Umfang des Schutzstreifens richten sich nach Angabe des Versorgungsträgers.

## **6.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanzgebote**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Anpflanzungsgebote fest:

- Anpflanzen von mindestens 5 Laubbäumen im Zusammenhang mit der neuen Stellplatzfläche,
- Anpflanzen eines Gehölzstreifens innerhalb der mit 2 bzw. 5 m Breite ausgewiesenen Fläche entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes (Grundstückseingrünung als Abgrenzung zum sich südlich anschließenden Freiraum).

Die Pflanzgebote stehen in Verbindung mit einer Pflanzliste, in der entsprechend standortgerechte Gehölzarten aufgeführt sind, um hier die geforderte ökologische Mindestqualität und landschaftliche Integration zu gewährleisten.

Im Sinne des Bestandsschutzes wird die Realisierung des Gehölzstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze erst dann relevant, falls der hier vorhandene, mit Gehölzen eingefriedete Garten zurückgebaut wird.

In den übrigen Grundstücksrandbereichen wird auf ein Anpflanzungsgebot verzichtet, da hier entweder bereits eine nutzungsgerechte Grundstückseingrünung vorhanden ist (zu den Straßen Kirchwiese und Kölner Straße) oder das Plangrundstück durch Gehölze auf den unmittelbar angrenzenden Flächen bereits raumwirksam eingegrünt ist (Wall im Norden, baumbestandene Uferzone im Westen, Garten im Südosten). Darüber hinaus erlauben die Sicherheitsbelange der im westlichen Randbereich verlaufenden Ferngastrasse hier keine tiefwurzelnde Bepflanzung.

## **6.8. Gestalterische Festsetzungen**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass sich das äußere Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und damit in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt. Überwiegend vorhanden und damit typisch für das gewachsene Ortsbild sind geneigte Dachflächen im Farbspektrum dunkelgrau/anthrazit sowie Fassaden mit heller, zum Teil weißer Farbgebung.

Abgeleitet von dem beschriebenen ortstypischen Erscheinungsbild werden entsprechende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW als gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Gebäudetechnische Anlagen, die für den Nutzungszweck erforderlich sind, werden von den Vorschriften ausgenommen, da dies ansonsten zu einer unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkung bzw. Kostensteigerung führen würde.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. Rechtliche Situation**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 zum UVPG ist aufgrund der Größe der zulässigen Geschossfläche der großflächigen Einzelhandelsnutzungen eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen (vgl. Ziffer 7.2).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ab einem Prüfwert von 1.200 qm Geschossfläche eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überschreiten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Geschossfläche sowohl für den verlagerten Einzelhandelsbetrieb wie auch im Plangebiet insgesamt diesen Prüfwert. Somit ist für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Satz 1 UVPG, unter Zugrundelegung der in Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien, durchzuführen (vgl. Ziffer 7.2). Im Zuge dieser Vorprüfung werden die eingangs genannten Umweltbelange innerhalb dieses Planverfahrens ausreichend berücksichtigt.

### **7.2. Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG**

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde im November 2012 eine überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen dieses Bebauungsplanes (Vorprüfung des Einzelfalles) durch das Ingenieurbüro Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Dortmund durchgeführt. Grundlage hierfür waren die in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien. Ziel der Vorprüfung ist es einzuschätzen,

inwiefern die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen besitzt, die im Rahmen einer förmlichen Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis kommt die Vorprüfung zu der Einschätzung, dass das Plangebiet keiner weiterführenden Umweltprüfung bedarf. Die Untersuchung der Schutzgüter weisen keine Anhaltspunkte auf, die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Der Neubau des Marktgebäudes und der Stellplätze bedeuten eine Versiegelung von rund 0,6 ha, was eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Natur und Landschaft darstellt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Standorts als Einzelhandelsstandort mit einem sehr hohen Anteil versiegelter Flächen sind die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser als sehr gering einzustufen, da die Versiegelungsrate von 82 % auf 86 % nur geringfügig erhöht wird.

Die wesentliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft liegt in der Inanspruchnahme eines Grünstreifens entlang des Veisedede Baches. Dabei werden in geringem Umfang ruderaler Wiesenflächen mit lückiger Vegetationsdecke und einzelnen Nadelziergehölzen beansprucht. Der Baumbestand wird jedoch nicht beeinträchtigt, da die Baufenster und Stellplatzflächen mit min. 4-5 m Abstand zur Böschungskante außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume liegen. Zwischen dem verlagerten Marktgebäude und der Uferböschung des Veisedede Baches kann eine neue Begrünung erfolgen. Aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden Leitungs- und Kanaltrassen können jedoch keine tiefwurzenden Gehölze angepflanzt werden.

Der Standort des Vorhabens ist ansonsten hinsichtlich der Nutzungen des Gebietes sowie des Reichtums, der Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter gering empfindlich. Sensible oder schutzwürdige Bereiche der Natur und Landschaft sowie nach Fachgesetzen eingestufte Schutzgebiete oder -objekte sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

Zum gegenwärtigen Stand des Vorhabens entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG ist somit aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

### **7.3. Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im November 2012 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Ingenieurbüro Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Dortmund durchgeführt. Hierbei war zu prüfen, ob die bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung dazu führen können, dass Exemplare einer planungsrelevanten Tierart erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem war die Frage zu stellen, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die öko-

logische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass durch die Umsetzung des Bauleitplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Die Auswirkungsprognose und artenschutzrechtliche Einschätzung beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der geringen Flächengröße, fehlender Habitatbestandteile sowie Störungen der angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Straße) auch sehr unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten nur um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören.

Der am westlichen Rand des Plangebietes von Süden nach Norden fließende Veischede Bach könnte als Jagdgebiet von Fledermäusen und dem Eisvogel aufgesucht werden. Der Bachlauf mit Ufergehölzen wird von der Planung jedoch nicht berührt, so dass keine Betroffenheit gegeben ist.

Grundsätzlich könnten die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Fledermäusen wie z. B. den häufigen Zwergfledermäusen Quartiere bieten. Da die Gebäude jedoch alle intensiv genutzt und entsprechend unterhalten werden, sind Fledermausquartiere äußerst unwahrscheinlich.

Da keine alten Baumbestände, die als Quartier für Fledermäuse bzw. Brutplatz für Vögel dienen können, von der Planung betroffen sind, ist auch diesbezüglich der Verbotstatbestand der Verletzung und Tötung von Tieren sowie der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszuschließen.

Akustische und optische Störwirkungen könnten bau- oder betriebsbedingt auftreten und sich auch auf das nicht unmittelbar vom Eingriff betroffene Umfeld auswirken. Allerdings wird das Gelände bereits jetzt von verschiedenen Einzelhandelsmärkten intensiv genutzt, so dass das Vorhaben zu keiner erheblichen Störung führt.

## **7.4. Schallimmissionen**

### **7.4.1. Situation und Prüferfordernis**

Die vorliegende Planung beinhaltet im südlichen und östlichen Teilbereich die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden z.T. großflächigen Einzelhandelsstandortes. Im nördlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes dient sie der städtebaulich geordneten Entwicklung einer Betriebsverlagerung und -erweiterung. Für das Plangebiet und dessen Umfeld ist somit bereits heute eine standorttypische gewerbliche Lärmvorbelastung festzustellen.

Aufgrund der Tatsache, dass im südlichen und östlichen Teilbereich planerisch lediglich eine Bestandssicherung erfolgt, ergeben sich für die hier benachbarten Wohnnutzungen in schalltechnischer Hinsicht keine relevanten Änderungen.

Demgegenüber sind im nördlichen und westlichen Bereich des Einzelhandelsstandortes bauliche und betriebsorganisatorische Änderungen geplant, so dass bei den nächstgelegenen lärmsensiblen Nutzungen, d.h. hier an den Wohngebäuden nördlich des Einzelhandelsstandortes, die Immissionssituation näher zu betrachten ist. Hierbei handelt es sich um die Wohngebäude Wittener Straße 93 sowie Kirchwiese 14, 16 und 17. Die Wohngebäude liegen alle rund 30 m vom Plangebiet bzw. der geplanten Stellplatzanlage entfernt. Vor diesem Hintergrund ist vorab zu prüfen, inwiefern es die geplanten Änderungen erwarten lassen, dass sich die schalltechnische Situation an den nächstgelegenen Wohngebäuden in immisionsschutzrechtlicher Hinsicht signifikant verschlechtert. In diesem Falle wäre dann eine weitergehende schalltechnische Untersuchung erforderlich.

#### **7.4.2. Schalltechnisch relevante Emissionsquellen**

Folgende schalltechnisch relevanten Emissionsquellen haben sich in der vorliegenden Planung gegenüber der bestehenden Situation nicht oder nur unwesentlich geändert:

- Lage und Anzahl der Zu-/Ausfahrten,
- Anzahl der Stellplätze,
- Lage und Umfang der Anlieferungen bzw. der Fahrtenverlauf der Anlieferungs-Lkw's.

Die Anlieferung des verlagerten Marktes wird an dessen Südseite angeordnet, so dass einerseits der Abstand zur Wohnbebauung um rund 50 m vergrößert wird und andererseits das neue Gebäude die entstehenden Schallemissionen nach Norden hin abschirmt. Hinsichtlich des Aspektes Anlieferung verbessert sich somit die bestehende Situation.

Der Kundeneingang des neuen Marktes wird an der nordöstlichen Seite des Baukörpers angeordnet. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude Kirchwiese 15 beträgt rund 50 m. Der Eingangsbereich des bisherigen zurückzubauenden Marktgebäudes im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes weist einen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung Wittener Straße 93 von etwas mehr als 40 m auf. Aus schalltechnischer Sicht verschlechtert sich die Situation somit nicht.

Gegenüber der Bestandssituation geändert haben sich auch die Größe der Verkaufsflächen sowie die Anordnung der Stellplätze im Norden des Plangrundstückes. Sowohl die Verkaufsflächen wie auch die Lage der Stellplätze zählen zu den schalltechnisch wirksamen Faktoren, so dass deren schalltechnische Auswirkung auf die nächstgelegene Wohnnutzung näher zu betrachten ist.

#### **7.4.3. Auswirkung der geänderten räumlichen Anordnung der Stellplätze**

Im Zuge der Verlagerung des Discountmarktes und des Rückbaus des bisherigen Marktgebäudes werden die Stellplätze des Einzelhandelsstandortes im nördlichen und westlichen

Grundstücksbereich neu geordnet und räumlich neu organisiert. Dabei bleibt die Anzahl der Stellplätze im Grundsatz unverändert. Der derzeitige Mindestabstand zwischen der bestehenden Parkplatzanlage und der nächstgelegenen lärmsensiblen Nutzung beträgt rund 30 m (= Abstand Einzelhandelsgrundstück zur nördlich gelegenen Wohnbebauung).

Da alle nördlich nächstgelegenen Wohngebäude einen Abstand von rund 30 m zum Plangrundstück aufweisen und bereits die bestehende Stellplatzanlage bis fast an die Grundstücksgrenzen heranreicht, ergibt sich durch die räumliche Verlagerung der Stellplätze zur nächstgelegenen Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht keine relevante negative Veränderung.

#### **7.4.4. Auswirkung der Verkaufsflächenerhöhung**

Die Änderung der Gesamtverkaufsfläche am Einzelhandelsstandort umfasst eine Flächenvergrößerung von derzeit ca. 2.850 qm auf zukünftig maximal 3.250 qm, was einer proportionalen Erhöhung um rd. 14 % entspricht. Die Gesamtanzahl der Stellplätze und die Stellplatzgröße bleiben ungefähr gleich. Unter Berücksichtigung einschlägiger Berechnungsverfahren aus der Fachliteratur, wie z.B. der Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz, ist festzustellen, dass bei der Emissionsermittlung des Parkplatzes die Werte der Verkaufsflächen wie auch der Stellplätze nicht proportional in die Prognose eingehen. Dabei wirkt sich mit zunehmender Verkaufsfläche die entsprechende Erhöhung des Schallpegels immer geringer aus. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass sich am Einzelhandelsstandort die Verkaufsflächen in der o.a. Größenordnung lediglich geringfügig erhöhen, ist hier von einer Schallpegelerhöhung im deutlich untergeordneten Bereich auszugehen.

Darüber hinaus wirken sich im vorliegenden Falle die am Einzelhandelsstandort anzutreffenden Synergieeffekte, die durch Mehrfachkunden zwischen den vier Einzelhandelsbetrieben entstehen, mindernd auf den üblicherweise anzusetzenden Stellplatzwechsel aus. Weiterhin mindernd wirkt sich die angesichts des demografischen Wandels inzwischen bei Einzelhandelsneubauten übliche Praxis aus, die Gänge zwischen den Regalen bequemer und breiter zu gestalten, wodurch sich der Anteil der effektiv nutzbaren Verkaufsfläche entsprechend verringert.

#### **7.4.5. Fazit**

Bis auf die Verkaufsflächenerhöhung haben sich die schalltechnisch wichtigen Faktoren nicht bzw. nicht ungünstig verändert. Da die Verkaufsflächenerhöhung und der hieraus abzuleitende Zusatzverkehr sich schalltechnisch nicht proportional auswirken, ist vor dem Hintergrund der bestehenden Geräuschsituation davon auszugehen, dass sich die Gesamtgeräuschemission des Kundenparkplatzes in schalltechnischer Hinsicht nur in deutlich untergeordneter bzw. vernachlässigbarer Größenordnung erhöht.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass die Abstände von rund 30 m zusätzlich immissionspegelmindernd wirken, ist davon auszugehen, dass an der zu betrach-

tenden nächstgelegenen lärmsensiblen Wohnnutzung nördlich des Einzelhandelsstandortes durch das geplante Vorhaben keine schalltechnisch signifikante Erhöhung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten wird.

Eine weitergehende detaillierte schalltechnische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

## **8. Verkehr**

### **8.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Aufgrund der Lage an der zentralen Hauptverkehrsachse von Grevenbrück (B 55) besitzt das Plangebiet eine sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Dies gilt sowohl für die innerörtliche Erreichbarkeit innerhalb von Grevenbrück wie auch die Erreichbarkeit von den benachbarten Ortsteilen wie z.B. Elspe, Bonzel und (über die B 236) Meggen.

Der Einzelhandelsstandort verfügt bereits im Bestand über insgesamt drei Grundstückszufahrten, die im Grundsatz unverändert erhalten bleiben. Dabei ist der Einzelhandelsstandort über eine Zufahrt direkt an die Kölner Straße angebunden. Zwei weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über die von der Kölner Straße abzweigende Straße Kirchwiese.

### **8.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt befindet sich ca. 300 m südlich an der Kölner Straße. Die Buslinie L 513 Grevenbrück – Bilstein – Kirchveischede der Verkehrsgemeinschaft Westfalen-Süd (VGWS) verkehrt hier werktags im 60-min-Takt, der während der Schulzeiten entsprechend ergänzt wird.

Rund 400 m weiter nördlich entlang der Kölner Straße befindet sich der Nahverkehrsknoten- und -umsteigepunkt Grevenbrück-Bahnhof. Hierüber besteht Anschluss an weitere Buslinien (Regionallinien R 62 Richtung Attendorn und R 68 Richtung Eslohe) sowie an den schienengebundenen Regionalverkehr (RB 91 / RE 16).

### **8.3. Fußgänger und Radfahrer**

Über das bestehende, im Norden an das Plangebiet grenzende Fuß- und Radwegenetz sind die umliegenden Wohnbereiche fußläufig unmittelbar und z.T. querungssfrei an den Einzelhandelsstandort angeschlossen. Nordwestlich des Plangebietes kann der Veischede Bach mittels einer Fußgängerbrücke überquert werden. Die Kölner Straße ist beidseitig, die Straße Kirchwiese einseitig mit Gehwegen ausgestattet. Im Einmündungsbereich der Straße Kirchwiese befindet sich eine Verkehrsinsel als Querungshilfe für Fußgänger.

## **8.4. Verkehrliche Anbindung und Erschließung**

### **8.4.1. Grundstückszu- und -ausfahrten**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes über drei Zu-/Ausfahrten bleibt im Grundsatz unverändert erhalten:

- Zu-/Ausfahrt zum/vom vorgelagerten Parkplatz im Nordosten über die Straße Kirchwiese,
- Zu-/Ausfahrt zum/vom rückwärtigen Grundstücksbereich im Norden über die Straße Kirchwiese.
- Zu-/Ausfahrt zum/vom vorgelagerten Parkplatz im Südosten über die Kölner Straße,

Die Parkplatzzu-/Ausfahrt im Nordosten über die Straße Kirchwiese wird im Zusammenhang mit der Neuordnung des nördlichen Grundstücksbereiches um rund 10 m nach Nordwesten verlegt. Vor dem Hintergrund des geplanten Gebäuderückbaus und den hier stattdessen neu angelegten Parkplätzen im nördlichen Teil des Einzelhandelsstandortes ermöglicht die geringfügige Verlagerung der Parkplatzzufahrt eine verkehrstechnisch gleichermaßen gute Erschließung sowohl des östlichen (alten) wie auch des nördlichen (neuen) Parkplatzbereiches. Durch die Verlagerung der Parkplatzzufahrt in westlicher Richtung erhöht sich der Abstand zur Einmündung der Straße Kirchwiese in die Kölner Straße von derzeit ca. 30 m auf zukünftig ca. 40 m, was aus verkehrstechnischer Sicht eine Verbesserung darstellt. Im unmittelbaren Einmündungsbereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zufahrt ausgeschlossen.

Die nördliche Grundstückszu- und -ausfahrt bleibt demgegenüber in ihrer Lage unverändert erhalten. Im Zuge der Flächenneuordnung wird die Zufahrt nun entsprechend der zukünftigen Anforderungen straßenbautechnisch ausgebaut. Neben Ihrer Funktion als Zu- und Ausfahrt für den rückwärtigen, deutlich untergeordneten Teil der Stellplatzanlage dient die nördliche Anbindung – wie bisher – insbesondere den Anlieferungsverkehren.

Die Parkplatzzu-/Ausfahrt im Südosten über die Kölner Straße bleibt unverändert bestehen.

### **8.4.2. Kundenstellplatzanlage**

Die Neuorganisation des Einzelhandelsstandortes und die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters haben Auswirkungen auf die Kunden-Stellplatzanlage, die organisatorisch entsprechend anzupassen ist. Die aktuelle Planung sieht ca. 165 Stellplätze vor, davon

- ca. 93 Stellplätze im Vorbereich zur Kölner Straße (Bestand),
- ca. 46 Stellplätze auf dem Standort des heutigen Lebensmittel-Discounters (nach Gebäuderückbau),
- ca. 26 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich im unmittelbaren Umfeld des Discounter-Neubaus.

Die Lage und Anzahl der Stellplätze im östlichen vorderen Teil des Einzelhandelsstandortes bleiben unverändert erhalten.

Bei der Anordnung von Stellplätzen, die im nördlichen Bereich des Grundstücks nach Rückbau des hier vorhandenen Discountmarktes geplant sind, handelt es sich um eine Verlagerung von der westlichen rückwärtigen Grundstücksseite. Die Lage von Discountmarkt und Stellplätzen wird somit im Zuge der Neuordnung sozusagen vertauscht. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt parallel entlang der Nordseite des verbliebenen Gebäudekomplexes, so dass über die Fahrgasse der östliche und westliche Teil der Stellplatzanlage zukünftig miteinander verbunden sind.

Im Umfeld des Discounter-Neubaus am nordwestlichen Grundstücksrand werden, soweit es die Platzverhältnisse zulassen, ergänzend einige wenige Stellplätze angeordnet.

#### **8.4.3. Anlieferung Einzelhandel**

Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt wie bisher über die nördliche Zu-/Ausfahrt und die Straße Kirchwiese. Die Breite der Zufahrt wie auch der Querschnitt der Fahrgasse berücksichtigen hinsichtlich ihrer Dimensionierung die Anlieferverkehre. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks wird eine große Fläche angeordnet, die dem Rangieren und dem Wenden der Anlieferungs-Lkw's dient.

Die Anlieferungsrampen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der Westseite des Gebäudekomplexes bleiben erhalten. Der Gebäudekomplex schließt im Süden mit Lageräumen ab, die ebenfalls von Westen her angedient werden können. Die Anlieferung des geplanten Neubaus erfolgt über eine offene Rampe an der Gebäudesüdseite. Somit befinden sich keine Anlieferungsstellen im Nahbereich zu schützender Nutzungen.

## **9. Realisierung**

### **9.1. Bodenordnung**

Alle überplanten Grundstücksflächen befinden sich entweder im Besitz des Vorhabenträgers oder der Stadt Lennestadt. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

### **9.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des verbleibenden Teiles des bestehenden Gebäudekomplexes bleibt von dieser Planung unberührt.

Die Ver- und Entsorgung des neu geplanten Discountmarktes kann über das angrenzend bestehende Leitungsnetz erfolgen, das entsprechende Leistungsfähigkeiten aufweist.

Für die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) stehen sowohl der Mischwasserkanal im Bereich der Straße Kirchwiese bzw. alternativ der Mischwasserkanal, der östlich parallel zum Veischede Bach verläuft, zur Verfügung. Auf eine oberflächennahe Niederschlagsentwässerung wird verzichtet, da dies aufgrund des hochwasserschützenden Ausbaus des Veischede Baches und der damit verbundenen Aufhöhung des Uferbereiches (Uferdamm) nur mit Hilfe von Pumpen möglich wäre, was unter technischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll bzw. unverhältnismäßig ist.

Im Bereich der Straße Kirchwiese bestehen Anschlussmöglichkeiten für den Neubau an die hier vorhandenen Versorgungsleitungen (vgl. Ziffer 2.2.3). Die Erschließung des Vorhabens ist somit bereits zum heutigen Zeitpunkt gesichert.

Da durch die Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes eine bestehende Wasserleitung DN 100 (Nebenleitung) der Stadtwerke überplant wird, ist diese im Zuge der Realisierung in Abstimmung mit den Stadtwerken entsprechend zu verlegen (ggf. östlich entlang des Baches). Andere Leitungstrassen, wie z.B. die Ferngasleitung östlich parallel des Veischede Baches, sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dieser Planung nicht betroffen. Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen, welche dem Anschluss des bisherigen Lebensmittel-Discounters dienen, werden im Zuge des Gebäuderückbaus in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern ebenfalls entsprechend zurückgebaut.

### **9.3. Kosten und Durchführungsvertrag**

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen der Stadt Lennestadt keine unmittelbaren Kosten.

Zur Entwicklung der Planung und Durchführung des Vorhabens erfolgt vor Satzungsabschluss der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB. Im Durchführungsvertrag werden im Bedarfsfalle die weiteren Details zur Übernahme entstehender Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Lennestadt/Dortmund, im November 2012

## ANHANG

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

\* 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