



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 38 "BRUMBERGGELÄNDE"

### Inhaltliche Gliederung

#### **1.0 Gebietsbeschreibung**

- 1.1 Abgrenzung
- 1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen
- 1.3 Besonderheiten
- 1.4 Allgemeine Beschreibung

#### **2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen**

- 2.1 Landesentwicklungsplanung
  - 2.1.1 LEP I/II "Raum- und Siedlungsstruktur"
  - 2.1.2 LEP III "Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen"
  - 2.1.3 LEP IV "Gebiete für die Sicherung von Lagerstätten"
- 2.2 Gebietsentwicklungsplanung GEP
- 2.3 Flächennutzungsplan FNP
- 2.4 Bestehendes Planungsrecht
- 2.5 Informelle Planungen/Überlegungen
- 2.6 Sanierung

#### **3.0 Ausgangspunkte der Planung**

- 3.1 Funktion der Stadt
- 3.2 Entwicklung in den letzten Jahren
- 3.3 Bedeutung des Standortes "Brumberggelände"

#### **4.0 Planungsziele**

- 4.1 Sortimentsergänzung
- 4.2 Erhalt und Festigung der Versorgungsfunktion
- 4.3 Städtebauliche Ziele
- 4.4 Steuerungsinstrumentarium Bauleitplanung

#### **5.0 Erfordernis des Bauleitplanverfahrens**

##### 5.1 Grundsätzliches



- 5.2 Parallelverfahren
- 5.3 Ausweisung als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen"

## **6.0 Bindungen für die Planungen**

- 6.1 Hochwasserbereich
- 6.2 Geplante Umgehung L 519 N
- 6.3 Abwassertechnische Probleme
- 6.4 Sonstige

## **7.0 Altlasten**

## **8.0 Immissionen**

- 8.1 Verkehr K 5/L 519 N
- 8.2 Ruhender Verkehr
- 8.3 Sonstige

## **9.0 Verhältnis Bauleitplanung und Einzelvorhaben**

## **10.0 Verkehrsplanung**

- 10.1 Erschließung
- 10.2 Ruhender Verkehr
- 10.3 ÖPNV

## **11.0 Grobe Kostenschätzung**

## **12.0 Textliche Festsetzungen**

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

- |   |
|---|
| 12.1.1 "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) mit max. 2.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche" - Erdgeschoß - |
| 12.1.2 "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen)" - Zone des ersten und zweiten Obergeschosses -              |

- 12.2 Maß der baulichen Nutzung
- 12.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 12.4 Nebenanlagen
- 12.5 Begrünungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen



## 1.0 Gebietsbeschreibung

### 1.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sundern Flur 24 und 31 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: grenzt das Plangebiet an den B-Plan Nr. 18 Ortsmitte Sundern und an die neuausgebaute K 5.
- Im Osten: stellt die in Teilbereichen ausgebaute und planfestgestellte L 519 die Abgrenzung dar.
- Im Süden: wird das Plangebiet durch die Parzellen Flur 24, Flurstücke 114, 115, 118, 117 begrenzt.
- Im Westen: bildet die Gewässerparzelle der Röhre (östliche Seite) Flur 24, Flurstück Nr. 20 die Plangebietsgrenze.

### 1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen

Die Wahl der Plangebietsgrenzen ergibt sich aufgrund gegebener Begrenzungen in Form des Gewässers Röhre, topographischer Grenzen bzw. Begrenzung durch Verkehrsanlagen. Die vorgegebenen Grenzen können als Plangebietsgrenzen übernommen werden, da aufgrund der Planung abzusehen ist, daß Konflikte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens innerhalb dieser definierten Fläche gelöst werden können. Eine Ausweitung des Planbereiches ist somit nicht notwendig. Darüber hinaus läßt sich das Plangebiet in den gegebenen Grenzen eindeutig definieren.

### 1.3 Besonderheiten

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Röhre. Daraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen. Dies gilt insbesondere für den Bau von Kellern, Tiefgaragen und ähnlichem. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird auf diese Problematik eingegangen. Dies erfolgt durch Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 5 BauGB und ist bedeutsam für das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren.



#### **1.4 Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet "Brumberggelände" schließt sich unmittelbar südlich an den Bereich der bestehenden Fußgängerzone der Innenstadt an.

Das Gewässer Röhr sowie die bestehende stark befahrene K 5 bilden eine Zäsur zur Innenstadt, so daß von einer Insellage gesprochen werden kann. Diese Situation wird sich jedoch zukünftig durch den Bau der geplanten Umgehungsstraße verbessern.

Das Plangebiet befindet sich am unteren Ende einer Hanglage zwischen der geplanten neuen Trasse der L 519 N (Umgehung) im Osten und dem Gewässer Röhr im Norden, im Westen und im Südwesten, im Süden schließen sich Gewerbeflächen an.

Das Plangebiet kann als ein mit der Kernzone integrierbarer Mikrostandort bezeichnet werden, insbesondere nach Fortfall der heutigen Verkehrsfunktion der bestehenden K 5 und einer direkten fußläufigen Anbindung über die Röhr an die Innenstadt.



## 2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

### **2.1 Landesentwicklungsplanung LEP**

Im zur Diskussion stehenden Plangebiet beabsichtigt die Stadt Sundern die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Nach § 24, Abs. 5 des Landesentwicklungsprogrammes - LEPro - vom 19.03.1974 sollen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und sie darüber hinaus an städtebaulich integrierten Standorten vorgesehen sind.

Von daher ist der LEP I/II als wesentliche Grundlage zur Beurteilung der Auswirkung einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11, Abs. 3 BauNVO heranzuziehen.

Gemäß den Vorgaben des LEP I/II darf durch die Ansiedlung eines solchen Vorhabens die Entwicklung und die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.

#### 2.1.1 LEP I/II "Raum- und Siedlungsstruktur"

Der LEP I/II beschreibt Sundern als Mittelzentrum mit 25.000-50.000 Einwohnern im Mittelbereich der ländlichen Zone an einer Entwicklungszone dritter Ordnung.

#### 2.1.2 LEP III "Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen"

Die Umgebung der Stadt Sundern ist im LEP III als Wald- und Erholungsgebiet dargestellt. Darüber hinaus liegt die Stadt Sundern außerhalb der Abgrenzung der dichtbesiedelten und stark beanspruchten Gebiete im Sinne des LEP III.



### 2.1.3 LEP V "Gebiete für die Sicherung von Lagerstätten"

Der LEP V weist für das Stadtgebiet von Sundern zwei Flächen als Abbaugelände für Festgesteine (Kalkstein) aus, wovon jedoch das Plangebiet nicht betroffen ist.

Die anderen Landesentwicklungspläne machen zur Stadt Sundern keine Aussagen.

### **2.2 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)**

Der GEP Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) liegt derzeit im Entwurf vor.

Das Plangebiet "Brumberggelände" liegt nach den Darstellungen des Planentwurfes im Wohnsiedlungsbereich in einer Zone zum Schutz der Gewässer. Die Fläche wird darüber hinaus durch das Leitungsband einer Gasfernleitung tangiert. Im Süden, allerdings außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Richtfunkstrecke.

Im Textteil zum Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes wird für das Jahr 2005 für die Stadt Sundern ein Zuwachs auf ca. 28.300 Einwohner prognostiziert, der sich auf Wanderungsgewinne gründet.

Rückblickend wird festgestellt, daß in den Jahren von 1970 bis 1987 die Zahl der Haushalte um 31,5 % zugenommen hat (Regierungsbezirk Arnsberg plus 15,4 %), die Zahl der Wohnungen stieg im Zeitraum von 1968 bis 1987 um 49,5 % (Regierungsbezirk Arnsberg plus 27,1 %). Trotz dieser überdurchschnittlichen Steigerungen verbleibt der Stadt Sundern ein Freiflächenanteil von ca. 91 % an der Gesamtfläche der Stadt. Dies entspricht ca. 7.500 qm<sup>2</sup> pro Einwohner. In den Jahren 1976 bis 1986 hat der Anteil der Freifläche um 1,2 % abgenommen.

Der Anteil der Waldfläche an der Gesamtfläche der Stadt beträgt ca. 55 %. Dies entspricht ca. 4.600 qm<sup>2</sup> pro Einwohner. Dies bedeutet eine Veränderung zwischen den Jahren 1976 und 1980 um + 0,9 %.

Betrachtet man die Bedeutung der Wirtschaftszweige, so liegt in der Stadt Sundern der Zweig Elektrotechnik/Feinmechanik klar an der Spitze, gefolgt von dem Wirtschaftszweig Metallerzeugung und -bearbeitung sowie an dritter Stelle dem Bereich Holz-/Papier-/Druckgewerbe.

Vergleicht man die Anteile der Wirtschaftssektoren an den Beschäftigten im Jahre 1970 und 1987, so ist festzustellen, daß der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, aber auch in der Land- und Forstwirtschaft rückläufig ist, während er im Bereich Dienstleistung angestiegen ist.



Bezogen auf die Gewerbeflächen wird bis zum Jahre 2005 ein Bedarf von ca. 68 ha Gewerbefläche prognostiziert. Dem stehen derzeit 66 ha verfügbare Reserveflächen gegenüber, so daß hier mittelfristig ein Fehlbedarf von 2 ha anzusetzen ist.

Mit einer Fläche von 31,2 ha zählt der Bereich Sundern-Westenfeld zu einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung.

Unter dem Oberbegriff "Regionales Ordnungssystem" beschreibt der Textteil des Entwurfes zum Gebietsentwicklungsplan für die Stadt Sundern eine Konzentration mittelzentraler Einrichtungen, angebunden über regional bedeutsame Buslinien.

Bedeutsam für das Plangebiet "Brumberggelände" ist die Aussage des Landesstraßenbedarfsplanes, nach dem die L 519 N als "vorrangig zu bauen" eingestuft ist. Ihre Fortführung nach Norden ist bezeichnet mit der Stufe II, gleichbedeutend mit "möglicher weiterer Bedarf".

Der beschriebene Textteil stellt darüber hinaus in Bezug auf die Gewässergüte der "Röhr" fest, daß diese als kritisch belastet gilt.

### **2.3 Flächennutzungsplan FNP**

Die Siedlungsschwerpunkte sind im Flächennutzungsplan darzustellen (RdErl. v. 05.08.1976, SMBl. NW. 2311).

Sondergebiete für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel i. S. von § 11, Abs. 3 BauVNVO sind dementsprechend regelmäßig in Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional einzuordnen mit dem Ziel, negative Auswirkungen im Sinne der Vermutungsregelung zu verhindern. Ansiedlungen außerhalb dieser Siedlungsschwerpunkte kommen als Standorte nur in Betracht, wenn Größe und Angebotsstruktur (Sortimente) des Vorhabens dies zulassen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern, gültig seit dem 05.06.1980, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, die innerhalb des Siedlungsschwerpunktes liegt, außerdem befinden sich im Plangebiet zwei Planzeichen mit dem Symbol für Post und "kommunales Zentrum".

Eine Änderung dieser Darstellung soll im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgen (gemäß § 8, Abs. 3 BauGB).



## **2.4 Bestehendes Planungsgebiet**

Das Plangebiet grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 18 an. Dieser B-Plan weist die angrenzende Innenstadt als Kerngebiet (MK gemäß § 7 BauNVO) aus. Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

## **2.5 Informelle Planungen/Überlegungen**

Für die Stadt Sundern besteht ein Gutachten mit dem Titel "Einzelhandel, Dienstleistungen und Stadterneuerung in den Zentren des Stadtraumes". Dieses Gutachten wurde 1990 vom Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und Beratung (ish) Dr. Danneberg + Partner herausgegeben.

In diesem Gutachten wurden die Versorgungsstärken und -schwächen einzelner Branchen sowie deren Standortsituation und das räumliche Einkaufs- und Freizeitverhalten untersucht.

Basierend auf diesem Gutachten wurde durch ish ein Sondergutachten erarbeitet "Entwicklung Brumberggelände, Nutzungskonzept Einzelhandel".

Inhalt dieses Sondergutachtens ist die Prüfung der Vereinbarkeit eines geplanten Einkaufszentrums mit den Zielen der Stadtentwicklung und der Zentrenplanung in der Stadt Sundern.

## **2.6 Sanierung**

Bereits in den 60er Jahren wurden in der damaligen Gemeinde Sundern städtebauliche Probleme deutlich. Diese äußerten sich in einem fehlenden Ortsmittelpunkt mit Geschäften, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Der Ortsmittelpunkt konnte der steigenden Bedeutung Sunderns nicht mehr gerecht werden. Darüber hinaus trugen enorme verkehrliche Probleme dazu bei, grundlegende Überlegungen über die städtebauliche Zukunft Sunderns anzustellen, die schließlich in dem Ansatz mündeten, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. In den Jahren 1965 bis 1969 wurde die Sanierung planerisch vorbereitet. Als Sanierungstreuhänder fungierte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG). Im Jahre 1974 erfolgte die Förderungszusage.

Grundlage für die Sanierung war und ist der Sanierungsbebauungsplan, der bereits damals aufgrund der erkannten städtebaulichen Zusammenhänge zwischen dem



heutigen Plangebiet und der Innenstadt eine Erweiterung um das Gebiet II (ehemals Firma Brumberg) erfuhr.

Ziel der Planung war seinerzeit, neben der Verkehrsberuhigung und der Verschönerung des Innenstadtbereiches, eine bessere Ausnutzung der vorhandenen begrenzten Bauflächen zu erzielen. Darüber hinaus sollte innerhalb der Sanierung ein erkennbarer Mittelpunkt mit zentralen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen geschaffen werden, ohne im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes durch Abbruch von erhaltenswerter Bausubstanz und Umsiedlung von Geschäften Strukturen zu zerstören. Dementsprechend war vorgesehen, weitere notwendige öffentliche Einrichtungen, wie Busbahnhof, Post, Verwaltung sowie kulturelle Einrichtungen auf dem ehemaligen Gelände der Firma Brumberg, dem heutigen Plangebiet, zu errichten. Bereits damals ist erkannt worden, daß das Plangebiet durch seine zentrale Lage hierfür prädestiniert ist.

Mit Datum vom 21.07.1972 erlangte die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rechtskraft.



### 3.0 Ausgangspunkte der Planung

#### **3.1 Funktion der Stadt**

Gemäß LEP I/II erfüllt die Stadt Sundern die Funktion eines Mittelzentrums mit einem weiträumigen Versorgungsbereich.

Eine steigende Bedeutung kommt in den letzten Jahren dem Dienstleistungsbereich in der Stadt zu. Darüber hinaus verfügt Sundern über einen hohen Freizeit- und einen wachsenden Wohnwert.

#### **3.2 Entwicklung in den letzten Jahren**

In den Jahren zwischen 1989 und 1992 hatte Sundern einen Zuwachs von 1.500 Einwohnern zu verzeichnen. Dies entspricht 5,7 %.

Anfang des Jahres 1992 verfügte die Stadt über ca. 27.500 Einwohner.

Diese Entwicklung hat in der Vergangenheit zu einem erhöhten Druck insbesondere auf den Einzelhandel und die Gastronomie, wo Versorgungsdefizite bestehen, geführt.

Die Stadt Sundern verfügt Untersuchungen zufolge über ein hohes Kaufkraftniveau. Zwischen 1979 und 1989 hat sich der Bedeutungszuwachs des Stadtzentrums verdreifacht. Demgegenüber steht eine unzureichende Standortkonzentration in der Stadtmitte, die sich unter anderem durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer Stadtlage dokumentiert. Heute werden etwa 47,5 % der Nahrungs- und Genußmittel am Stadtrand gekauft, während innerhalb des Stadtzentrums lediglich 20 % in diesem Sortiment umgesetzt werden.

Die mangelnde Standortkonzentration läßt sich auch an der Tatsache ablesen, daß in der Zeit zwischen 1979 und 1990 eine Stagnation der Verkaufsfläche im Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genußmittel stattgefunden hat, während in der Region eine deutliche Expansion dieser Flächen festzustellen ist.

#### **3.3 Bedeutung des Standortes "Brumberggelände"**

Das "Brumberggelände" zeichnet sich durch seine sehr zentrale Lage aus mit guter Anbindung durch den Individualverkehr und eine gute mögliche Anbindung durch



den ÖPNV.

Das Brumberggelände kann mit seiner direkten Randlage zur Kernzone der Innenstadt als integrierbarer Mikrostandort bezeichnet werden der lediglich durch die Röhr sowie durch die stark befahrende K 5 eine Zäsur zur Fußgängerzone erfährt. Dieser Zäsur kann jedoch durch planerische Maßnahmen (Bau einer Fußgängerbrücke, Realisierung der geplanten L 519 N) entgegengewirkt werden. Das Plangebiet ist mit seiner Lage als ideale Ergänzung der zentralen Innenstadt sowie deren Abrundung nach Süden zu bezeichnen. Der heutige Standort des Plangebietes läßt sich zukünftig durch eine bessere Vernetzung (siehe beschriebene Maßnahmen) weiter optimieren.



## **4.0 Planungsziele**

### **4.1 Sortimentsergänzung**

Gestützt auf das ish-Gutachten wird deutlich, daß die Stadt Sundern im Innenstadtbereich über Defizite bei den Sortimenten Nahrung- und Genußmittel verfügt.

Ziel der Planung ist es daher unter anderem, dieses Defizit zu beseitigen sowie die bestehende Stagnation der Verkaufsflächen in diesem Sortimentsbereich zu beheben. Mittels der angestrebten Planung ist langfristig ein Komplettsortiment innerhalb der Kernzone der Innenstadt möglich.

Innerhalb des Plangebietes soll diese beschriebene Sortimentsergänzung planungsrechtlich abgesichert werden und dadurch gleichzeitig zu einer strukturellen Verbesserung und Festigung der Innenstadt durch Sortimentsanhebung und -verbesserung führen.

### **4.2 Erhalt und Festigung der Versorgungsfunktion**

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Verbesserung des Branchenmixes soll eine Stärkung der Mittelzentrumsfunktion der Stadt Sundern mit zusätzlicher Kaufkraftbindung erfolgen. Es ist beabsichtigt, das "Brumberggelände" in den Mikrostandort der Innenstadt zu integrieren, ohne daß sich dieser Bereich zukünftig negativ auf die Struktur der Innenstadt auswirkt. Dies ist erreichbar durch eine gute Vernetzung und eine räumlich funktionale Einordnung des Plangebietes mit seinen zukünftigen Nutzungen. Insgesamt ist durch die beschriebenen Maßnahmen eine Erhöhung der Zentralität der Stadt Sundern beabsichtigt mit dem Ziel, die Position der Stadt als Einkaufsstadt zukünftig weiter zu festigen.

### **4.3 Städtebauliche Ziele**

Neben der Absicht, die Position der Stadt Sundern als Mittelzentrum des Handelns in der Region zu festigen, stehen auch stadträumliche und gestalterische Ansprüche im Vordergrund der Planung. Durch eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung der Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, auch optisch die Magnetwirkung der Innenstadt zu verstärken.



Die Absicht, das bestehende Stadtzentrum nach Süden durch die vorgesehene Planung abzurunden, kann nur dann auch funktional gelingen, wenn die dort realisierten Baulichkeiten städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen auf dem Niveau der aufwendig gestalteten Fußgängerzone entsprechen.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, die Bebauung des "Brumberggeländes" soweit möglich nach Norden zu plazieren, um den beabsichtigten Zusammenhang zur Innenstadt auch optisch deutlich werden zu lassen.

Neben den geschilderten Zielen ist vorgesehen, durch eine Mischung der Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und ruhender Verkehr) für ein "lebendiges" Funktionieren dieses Bereiches zu sorgen.

Durch die geplante Arrondierung der Innenstadt ist längerfristig geplant, ein komplementäres Gegengewicht zu den peripheren Einkaufsbereichen der Stadt zu entwickeln.

Die Bündelung von Zielverkehren ist hierbei ein gewollter und positiver Nebeneffekt.

#### **4.4 Steuerungsinstrumentarium Bauleitplanung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, die gewünschten und beschriebenen städtebaulichen Strukturen langfristig abzusichern, um im Falle von Nutzungsänderungsanträgen innerhalb des geplanten Vorhabens zu verhindern, daß durch neue Nutzungen innenstadtrelevante Sortimente in größerem Umfange angeboten werden, die dann die Innenstadtstruktur infrage stellen können.

Diese bauleitplanerische Festlegung ist umso notwendiger, weil der Handel sich durch ständigen Wandel auszeichnet und somit ohne Steuerungsinstrumentarien negative Auswirkungen im Sinne der Vermutungsregel des § 11, Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen sind.

Darüber hinaus benötigt die Bauaufsicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klare Beurteilungsgrundlagen.

Dem Bauleitplanverfahren kommt somit die wichtige Aufgabe zu, Einzelhandel auch unter geänderten Rahmenbedingungen langfristig abzusichern, ohne daß innenstadtrelevante Auswirkungen Zentrenstrukturen gewachsener Innenstadtbereiche gefährden.



## 5.0 Erfordernis des Bauleitplanverfahrens

### 5.1 Grundsätzliches

Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Konflikte, die durch ein beabsichtigtes Vorhaben entstehen, zu bewältigen und in einem demokratischen Planungsprozeß die von der Planung Betroffenen zu hören und zu beteiligen, um abschließend unter Abwägung aller Belange eine planerische Lösung zu finden.

Im vorliegenden Fall ist der Anlaß des Bebauungsplanes ein Einzelfall, dessen Größenordnung nur durch ein ordnungsgemäßes Bauleitplanverfahren in die Umgebung eingefügt werden kann.

Das Vorhaben bedarf wegen seines Umfangs der förmlichen Bauleitplanung, da die Koordinierung aller potentiell betroffenen Interessen nicht mehr dem Bauherren überlassen bleiben kann, sondern eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam amtliche einstehende Abwägung erforderlich ist.

Die äußerst komplexe Problemstellung des "großflächigen Einzelhandels" bedarf in besonderer Weise der Abwägung aller Belange, wie sie in § 1 BauGB aufgeführt sind.

### 5.2 Parallelverfahren

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund enger zeitlicher Rahmenbedingungen ist beabsichtigt, die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8, Abs. 3 BauGB durchzuführen.

5.3 Ausweisung als "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) mit max. 2.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche"
--

Einzelhandelsgroßbetriebe können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben.



Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen.

Die Ausweisung im Bebauungsplan als "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) mit max. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche" gem. § 11 Abs. 1,3 BauNVO tritt diesen Gefahren durch Zugrundelegen der Vermutungsregel entgegen.

Durch planerische Festsetzungen besteht die Möglichkeit, im ausgewiesenen Sondergebiet Konflikten aufgrund negativer Auswirkungen entgegenzuwirken.

Diese negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können insbesondere entstehen durch schädliche Umwelteinwirkungen, durch Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Die beschriebene Gebietsausweisung resultiert aus der Tatsache, daß sich das festgesetzte Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10, BauN VO wesentlich unterscheidet.



## **6.0 Bindungen für die Planung**

### **6.1 Hochwasserbereich**

Für das Gewässer Rühr liegt eine Hochwasserstudie vor. Aus dieser Studie geht der Bereich des Brumberggeländes hervor, der hochwassergefährdet ist.

Dieser Überschwemmungsbereich hat direkte Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks und bedeutet gegebenenfalls Einschränkungen für die bauliche Planung, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Minus-Eins-Ebene. Auch in die statischen Berechnungen ist dieser Umstand einzubeziehen.

Analog dieser Situation wird der hochwassergefährdete Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für den Bereich des Gewässers Rühr ist ein Überschwemmungsgebiet gesetzlich festgesetzt. Diese Festsetzung aus dem Jahre 1961 ist derzeit jedoch nicht mehr aktuell aufgrund vorgenommener Änderungen des Gewässerverlaufes. Da bis dato keine neuen Festsetzungen durch die Aufsichtsbehörde getroffen worden sind, gilt vorerst die Hochwasserstudie ersatzweise für ein offiziell gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Nach dieser Studie ist der gemäß Bebauungsplan als "überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzte Bereich hochwasserfrei.

### **6.2 Geplante Umgehung L 519n**

Östlich grenzt die Trasse der geplanten L 519n unmittelbar an das Plangebiet. Durch diese Bindung ist die flächenmäßige Nutzung des Brumberggeländes nach Osten hin eingeschränkt und eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche nicht möglich. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen Sichtfelder festgelegt, innerhalb der Nutzungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm unzulässig sind.

### **6.3 Abwassertechnische Probleme**

Die Stadt Sundern verfügt derzeit über abwassertechnische Probleme, da die Abwasserbehandlung in der Kläranlage Sundern nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Dieses Problem löst sich jedoch mittelfristig nach Inbetriebnahme der geplanten RV-Kläranlage Sundern II-Reigern.



#### **6.4 Sonstige**

Im Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung. Auf Anregung der Westfälischen Ferngas AG wird für diese Leitungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.



### 7.0 Altlasten

In der Vergangenheit wurde das Plangebiet als Standort eines verarbeitenden Gewerbebetriebes im Bereich Leuchten/Lampen genutzt. Altlasten auch als Folge dieser Nutzung sind nicht bekannt. Ein darüber hinausgehender Untersuchungsbedarf ist zur Zeit nicht erkennbar.



## 8.0 Immissionen

### 8.1 Verkehr K 5/L 519 N

Unter Immissionsgesichtspunkten wirkt heute im wesentlichen die K 5 auf das Plangebiet ein. Die hohe Verkehrsbelastung dieser Straße wirkt sich negativ auf die zukünftig vorgesehenen Nutzungen - Wohnen und Dienstleistung - aus.

Diese Situation stellt einen typischen Konflikt dar, der innerhalb der Bauleitplanung zu behandeln und, wenn möglich, zu "entschärfen" ist.

Im vorliegenden Fall wurde in die Überlegungen auch die L 519 N einbezogen, da diese Straße zukünftig als Umgehung wesentliche Verkehre der heutigen K 5 aufnehmen wird.

Zur Lösung des Konfliktes wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der K 5 berechnet. Für die L 519 N wurde entsprechend eine Prognose des Verkehrslärms erstellt.

Grundlage der Berechnungen ist der immissionsempfindlichste Teil der vorgesehenen Nutzungen, das Wohnen. Die Abstände dieser Nutzung, definiert am Immissionspunkt A mit einer Höhe von 10,0 Metern über Geländeneiveau, bilden das Fundament der Berechnungen.

Danach ergeben sich bei einem DTV-Wert von 20.000 Pkw-E auf der K 5 bei  $V_{zu} = 50$  km/h Lärmwerte von  $L_r$ , Tag = 78,80 dB (A) und  $L_r$ , Nacht = 58,44 dB (A). Die Prognose für die L 519 N führt bei einem angenommenen DTV-Wert von zukünftig 24.000 Pkw-E ebenfalls bei  $V_{zul} = 50$  km/h zu Lärmwerten von  $L_r$ , Tag = 68,21 dB (A) und  $L_r$ , Nacht = 57,90 dB (A).

Stellt man diesem Ergebnis die Orientierungswerte für die Planung - entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; Vornorm) - gegenüber, so wird der beschriebene Konflikt deutlich.

Aufgrund des Gebietstypus' werden die Lärmwerte für das Mischgebiet zugrundegelegt (50 dB (A) nachts; 60 dB (A) tags).

Die Ergebnisse zeigen, daß im ungünstigsten Fall die genannten Orientierungswerte tags um ca. 18,8 dB (A) und nachts um ca. 8,5 dB (A) überschritten werden. dies führt dazu, daß passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Bau GB in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.



Im vorliegenden Fall kommen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden können) zum Tragen, da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Erdwällen parallel zum Emissionsort aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar sind und auch ihre Kosten unverhältnismäßig hoch wären.

Aufgrund der Ermittlung hoher Lärmwerte im Bereich der zulässigen Wohnnutzung ist dort der Lärmpegelbereich VI zugrunde zu legen. Dies bedeutet, daß ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 50 dB (A) vorausgesetzt werden muß (Büronutzung 45 dB (A)).

Diese Festsetzungen werden auf Anregung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Arnberg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein bereits in Auftrag gegebenes Lärmschutz-Gutachten untermauert.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Analog zu Punkt 8.1 wurde, bezogen auf den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes, eine Prognoseberechnung bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms erstellt.

Die errechneten Werte liegen mit  $L_r, \text{ tags} = 41,62 \text{ dB (A)}$  sowie  $L_r \text{ nachts} = 38,88 \text{ dB (A)}$  weit unterhalb der genannten Orientierungswerte der DIN 18005, so daß hierdurch kein planerischer Handlungsbedarf entsteht.

## **8.3 Sonstige**

Sonstige Immissionen, die in der Planung berücksichtigt werden müssten, sind derzeit nicht festzustellen.



## **9.0 Verhältnis Einzelvorhaben und Bauleitplanung**

Ausgangspunkt für das Bauleitplanverfahren ist der Wunsch eines Investors, auf dem Brumberggelände ein Vorhaben zu errichten, unter anderem mit dem Ziel, im großflächigen Bereich Einzelhandel zu betreiben. Dieser Ansiedlungswunsch wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens anhand konkreter Planungen diskutiert. Dementsprechend sind die Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes so formuliert, daß auch das im konkreten Fall zur Diskussion stehende Vorhaben im Plangebiet errichtet werden kann. Allerdings, und dies wird betont, beziehen sich die Regelungen des Bebauungsplanes nicht ausschließlich auf dieses Vorhaben. Auch alternativ geplante Baulichkeiten können innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen realisiert werden.

Dieser Ansatz ist zum Beispiel für den Fall bedeutend, wenn der ursprüngliche Investor aus welchen Gründen auch immer von seinen Planungen Abstand nimmt. Der Bebauungsplan würde in einem solchen Fall weiterhin aktuell bleiben und könnte bei gleicher städtebaulicher Zielsetzung durch einen anderen Investor umgesetzt werden, ohne daß eine Planänderung erfolgen muß.



## **10.0 Verkehrsplanung**

### **10.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird von Norden aus über die K 5 erschlossen. Diese Erschließung bleibt auch nach Realisierung der in Planung befindlichen L 519 N bestehen, wenn die Verkehrsfunktion der K 5 eine untergeordnete Bedeutung erfahren hat.

Dies resultiert unter anderem auch aus einer Anregung des Landesstraßenbauamtes Meschede, die zu der Festsetzung geführt hat, entlang der L 519n einen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" vorzusehen.

Darüber hinaus wird die Festlegung gemäß StrWGNW: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Werbeanlagen in jedem Fall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung" ebenfalls auf Anregung des Landesstraßenbauamtes nachrichtlich gemäß § 9, Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über ein Brückenbauwerk zur Überquerung des Gewässers Röhr.

Derzeit bestehen Überlegungen, unabhängig von dieser Brücke eine zweite Fußgängerbrücke zu errichten, die - westlich vom genannten Brückenbauwerk gelegen - eine direktere fußläufige Anbindung an den Innenstadtbereich (Fußgängerzone) gewährleistet.

### **10.2 Ruhender Verkehr**

Im rückwärtigen, südlichen Bereich des Plangebietes ist beabsichtigt, eine größere Anzahl von Stellplätzen unterzubringen. Zusätzliche Stellplätze für die geplante Wohn- und Büronutzung sowie weitere Stellplätze für den Einzelhandel sind in einem Teilbereich der Zone des ersten Obergeschosses des geplanten Vorhabens vorgesehen und sollen hier planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch Festsetzungen im Hinblick auf die Begrünung soll die Fläche, die zukünftig für den ruhenden Verkehr ausgewiesen wird, in das Stadt- und Landschaftsbild eingebunden werden.



### 10.3 ÖPNV

Die äußerst zentrale Lage des Plangebietes dokumentiert sich auch in der Anbindungsmöglichkeit durch den ÖPNV. So liegt das Plangebiet unmittelbar an folgenden Buslinien: Linie 431, Sundern - Endorf (Regio-Takt); Linie 333, Arnsberg - Sundern - Finnentrop (Regio-Takt); Linie 334, Sundern - Freinohl - Arnsberg; Linie 432, Sundern - Hachem - Langscheid; Linie 434, Sundern - Westenfeld - Heliefeld; Linie 435, Stadtverkehr Sundern (Studentakt).



## 11.0 Grobe Kostenübersicht

Bei Realisierung des Bebauungsplanes "Brumberggelände" ergeben sich nach grober Kostenschätzung Kosten in Höhe von ca. 650.000,- DM.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus dem geplanten Brückenbauwerk mit ca. 550.000,- DM sowie sonstigen Kosten (Erschließung, Gas, Wasser) von ca. 100.000,- DM.

Weitere Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht abzusehen, da das Plangebiet unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (K 5) angrenzt.



## 12.0 Textliche Festsetzungen

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9, Abs. 3 BauGB können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden.

Diese differenzierte Festsetzung muß jedoch mit besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden.

Im vorliegenden Fall lassen sich diese besonderen städtebaulichen Gründe sehr differenziert darstellen, da beabsichtigt ist, im Plangebiet eine Nutzung zu realisieren, die bei falscher planungsrechtlicher Steuerung äußerst negative Auswirkungen auf die innerstädtische Struktur zur Folge haben kann.

Zu den möglichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zählen, wie bereits beschrieben, insbesondere Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt sowie Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für das "Brumberggelände" ein detailliertes Nutzungskonzept erarbeitet, um mögliche Negativauswirkungen zu untersuchen und auf eine Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit dem Ziel der Stadtentwicklung und Zentrenplanung hinzuwirken.

Die sich aus dieser Argumentationskette ergebenden besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen es daher, detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen im Plangebiet vorzunehmen, die sich in den einzelnen Ebenen des geplanten Vorhabens differenzieren.



12.1.1 "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) mit max. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche" - Erdgeschoß -

Um die Integration des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet zu erreichen ist beabsichtigt, auf der Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen nur bestimmte Sortimente im großflächigen Bereich zuzulassen.

Analog des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1976, hrsg. vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, sind dies die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13). Diese Sortimente runden, auch wenn sie großflächig angeboten werden, die Gesamtpalette der angebotenen Waren innerhalb des Stadtzentrums ab, da genau in diesem Bereich Defizite festgestellt worden sind.

Diese Sortimentsabrundung wirkt sich positiv für den gesamten Innenstadtbereich aus und führt zu einer Erhöhung der Zentralität der Stadtmitte von Sundern, insbesondere gegenüber den großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Stadtrandlage.

Neben den genannten Warengruppen sind Warengruppen, von denen zu vermuten ist, daß sie bei großflächigem Angebot innenstadtrelevant sind und somit negative Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO hervorrufen, nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß sich im Falle einer Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes keine großflächigen Fachmärkte ansiedeln können, die dann in der beschriebenen negativen Weise auf die Innenstadt wirken. Dies wäre mit Sicherheit der Fall, wenn z. B. bei Nutzungsänderung plötzlich auf einer Verkaufsfläche von über 1.000 qm<sup>2</sup> ausschließlich Textilien, Braunware oder Weißware angeboten würde. Um der Gefahr zu begegnen, die natürliche Dynamik des Einzelhandels mit Bauleitplanung zu blockieren, sind die genannten Sortimente jeweils auf untergeordneten Flächen bis maximal 250 qm<sup>2</sup> je großflächigem Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise zulässig und unbedenklich, wenn gleichzeitig sichergestellt ist, daß der Verkaufsflächenanteil je Warenlistenposition 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Durch diese Festsetzung ist abschließend geregelt, daß Auswirkungen im beschriebenen Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO nicht eintreten. Eine für den Handel im gesetzten Rahmen flexible Sortimentsgestaltung bleibt dennoch gegeben.

In einem Sondergebiet gemäß § 11 BauN VO darf die Gemeinde innerhalb eines Bebauungsplanes nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die



höchstzulässige Verkaufsfläche im beschriebenen Sinne treffen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4C 36.87 - )

Diese Regelung kommt darüber hinaus dem geplanten Einzelhandel mit Nahrungs- und Genußmittel entgegen, der heute allgemein im Kassenbereich ein Nebensortiment vertreibt, das in dem angebotenen Umfang in der Regel nicht innenstadtrelevant ist, sofern sichergestellt ist, daß bestimmte Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden.

Außerdem sind nach dieser Regelung im Plangebiet alle Einzelhandelsbetriebe zulässig, die auch auf größeren Verkaufsflächen Warengruppen anbieten, die nicht unter die aufgeführte Liste fallen und die somit keine Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO vermuten lassen.

Um die Funktion des geplanten Ergänzungsstandortes zur Innenstadt zu stärken, ist beabsichtigt, neben den großflächigen Betrieben eine Vielzahl kleinerer Shops und Läden zuzulassen. Da bei diesen kleinflächigen Betrieben die genannten Negativauswirkungen nicht zu vermuten sind, sollen sie generell und ohne Sortimentsbeschränkung zugelassen werden, sofern sichergestellt ist, daß es sich um selbständig geführte, einzelne Betriebe handelt, die somit nicht als zusammenhängende Geschäftsfläche betrachtet werden können.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Festsetzungen unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Attraktivität des Standortes "Brumberggelände" langfristig sicher stellen, ohne daß von dieser Fläche innenstadtrelevante Negativauswirkungen auf den zentralen Bereich der Innenstadt ausgehen. Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen garantiert, daß ein Wandel im Handel zukünftig möglich bleibt, auch wenn dieser gewissen Grenzen zum Schutz der gesamten Innenstadtstruktur unterworfen ist.

12.1.2 "Sondergebiet-Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen)" - Zone des ersten und zweiten Obergeschosses -

Die Lebendigkeit und die Attraktivität des Standortes "Brumberggelände" ist langfristig auch von einer guten Mischung der Nutzungen abhängig. Dementsprechend ist beabsichtigt, neben der Festsetzung des großflächigen Einzelhandels ab der Zone des ersten Obergeschosses auch Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistung festzuschreiben. Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplan auch eine Festsetzung zur Ordnung des ruhenden Verkehrs.



Die zentrale Lage des "Brumberggelände" am südlichen Rand der Fußgängerzone und somit der Innenstadt präferiert die genannten Nutzungen, zumal auch eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an sämtliche Infrastruktureinrichtungen besteht.

Zum Schutz des Wohnens ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr im Bereich des ersten Obergeschosses so zu organisieren, daß das Wohnen möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Dies soll erreicht werden durch eine direkte Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen Wohnen bzw. Dienstleistung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen über die zeitliche Nutzung der nicht dem Wohnen zugeordneten Stellplätze zu treffen. Hierdurch kann an Sonn- und Feiertagen sowie nach Geschäfts- und Büroschluß der Bereich der Zone des 1. Obergeschosses ruhig und von Fremdparkern freigehalten werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die die Anwendung des § 12, Abs. 5 BauNVO ermöglichen, begründen sich mit dem städtebaulichen Ziel, im Innenstadtbereich zur Vermeidung eines Verkehrschaos geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl schaffen zu können. Darüber hinaus kann dadurch die überbaubare Grundstücksfläche in der Zone des Erdgeschosses geschlossen als Ladenzone hergestellt werden und es verbleiben zudem Freiflächen für Begrünungsmaßnahmen.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, daß sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebung städtebaulich integriert und sich darüber hinaus in das bestehende Landschaftsbild einfügt.

Dementsprechend hat sich das Vorhaben in die Proportion der bestehenden Gebäude, insbesondere im Bereich der Innenstadt/Fußgängerzone, einzufügen. Dieses Ziel wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit erreicht, wobei neben der Bauhöhe in Teilen des Vorhabens die Festsetzung der absoluten Höhe über NN diese maximale Höhe genau definiert und festsetzt.

Durch zwingende Festsetzung der Geschossigkeit in den der Innenstadt zugewandten Teilen des möglichen Vorhabens wird städtebaulich sichergestellt, daß sich das Objekt im o. g. Sinne integriert und darüber hinaus eine Raumkante entsteht, die das Brumberg-Gelände zu den Verkehrsflächen hin gliedert.



Die Festsetzung der maximalen Dreigeschossigkeit ermöglicht zudem eine bauliche Gestaltung mit ortsüblichem Satteldach im Rahmen der quantitativen Möglichkeiten, vorgegeben durch die Landesbauordnung NW (75 % Regelung).

Im verbleibenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird lediglich die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Hierdurch ist eine Dachgeschossebene ausgeschlossen zugunsten einer sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Gesamtkubatur des möglichen Gebäudes.

### 12.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der geplanten unterschiedlichen Nutzungen differenziert sich auch die überbaubare Grundstücksfläche. So ist der nördliche und östliche Teil des Gebäudes zwei- bis dreigeschossig festgesetzt, um hier eine städtebaulich wirksame Raumkante zu bekommen entsprechend der Höhenentwicklung im Bereich der Innenstadt.

Mit der nur teilweisen Festschreibung einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit wird darüber hinaus eine allzu üppige Baukörpergestaltung im Plangebiet verhindert.

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung des Vorhabens zu erzielen, wird darüber hinaus eine Baulinie festgesetzt, auf der zwingend gebaut werden muß. Somit ist sichergestellt, daß der räumliche Bezug zum Innenstadtbereich Fußgängerzone erreicht wird, so wie dies auch in den bereits zitierten gutachterlichen Untersuchungen gefordert wurde.

Um auch eine direkte Anbindung der möglichen Wohneinheiten Richtung Innenstadt zu erreichen, ist ausnahmsweise eine Erschließungsanlage auch vor der Fassade des Gebäudes jenseits der Baulinie zulässig. Damit eine solche bauliche Anlage im Fassadenbereich nicht zu massiv in Erscheinung tritt, ist sie nur in optisch zurückhaltender Konstruktionsart zulässig. Sie wird darüber hinaus in ihrem Umfang begrenzt.

Um die überbaubare und somit baulich nutzbare Fläche nicht einzuschränken, können Zu- und Abfahrtsrampen, so weit sie zur Andienung der möglichen Stellplätze in der Zone des ersten Obergeschosses dienen, ausnahmsweise als Teile der baulichen Anlage außerhalb der Baugrenzen liegen. Eine sinnvolle Erschließung dieser möglichen Stellplätze ist von der West- bzw. Ostseite möglich. Dementsprechend bezieht sich die Ausnahmeregelung auf diesen Bereich.

Aus Gründen der optischen Einbindung der baulichen Anlage und zugunsten der



architektonischen Gesamtwirkung ist eine Unterbauung der möglichen Rampen nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß diese Zone nicht mit Nebennutzungen belegt wird, die gestalterisch nicht ins Gesamtkonzept passen (Abstellen von Leergutpaletten, ausgedienten Regalen etc.).

#### **12.4 Nebenanlagen**

Die Grundstückssituation um größere Einzelhandelsbetriebe ist oft durch eine Fülle ungeordneter Nebengebäude bestimmt, die als Lager etc. genutzt werden. Dies führt im allgemeinen zu einer städtebaulich nicht gewollten "Hinterhofatmosphäre", die das Bemühen um eine qualitätvolle Gestaltung des Parkplatzbereiches zunichtemachen kann.

Dementsprechend sind Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die vorhandenen Freiflächen sollen ausschließlich als gestaltete und begrünte Parkflächen dienen, die auch gestalterischen Ansprüchen genügen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Versorgungsanlagen, die gegebenenfalls aufgrund der jeweiligen technischen Notwendigkeiten an möglichst sinnvollen Standorten, die derzeit noch nicht absehbar sind, untergebracht werden können.

Dem Ziel einer attraktiven, möglichst wetterunabhängigen fußläufigen Verbindung zur Fußgängerzone dient die textlich festgesetzte Ausnahmeregelung über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zur Überdachung einer möglichen direkten Fußwegeverbindung.

#### **12.5 Begrünungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen**

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes (südlich) lassen sich nach Ausweisung dieser Fläche mehr als 100 Stellplätze unterbringen. Um eine solche Fläche auch städtebaulich in die Gesamtmaßnahme zu integrieren, wird die Begrünung von Stellplätzen festgesetzt.

Darüber hinaus wirkt eine solche Begrünung auch dem Aufheizen der Fläche (Kleinklima) sowie dem Aufheizen der Fahrzeuge bei starker Sonnenstrahlung entgegen.

Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind und die im Zuge der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden, dienen als Ausgleich. In diesem



Sinne wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung der Fassadenteile ohne Öffnungen positiv aus. Darüber hinaus kommen die Begrünungsmaßnahmen auch dem städtebaulichen Gesamtbild des Vorhabens positiv entgegen und tragen zu einem kleinen Teil zur Integration des Objektes in das Landschaftsbild bei.

Insgesamt kann für das Plangebiet festgestellt werden, daß der jetzige Zustand des Geländes unter ökologischen Gesichtspunkten als unbedeutend anzusehen ist.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine ökologische Aufwertung der Gewerbebrache mit der Folge einer deutlichen Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Den Anforderungen des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes wird somit Rechnung getragen.

Es handelt sich hierbei um eine Gewerbebrache jüngeren Zeitraumes der letzten 10 Jahre.

Ergänzt um den oben in Schreibmaschinenschrift geschriebenen Schlusssatz und vom Satzungsbeschluß vom 17.03.1994 inhaltlich erfaßt.

Sundern, den 17.03.1994

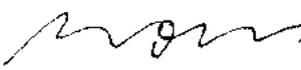
  

---

Erster Beigeordneter

Die rot umrandeten Textpassagen sind entsprechend der in der Verfügung der Bezirksregierung vom 26.07.1994 enthaltenen Maßgaben ergänzt worden und durch Satzungsänderungsbeschluß des Rates der Stadt Sundern vom 13.12.1994 inhaltlich erfaßt.

Sundern, den 17.03.1995

---

Stadtdirektor