



Gemeinde Eslohe (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 59 „Einkaufszentrum“ – Ortsteil Eslohe

2. Änderung

Begründung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|---|
| 1. Planungsanlass / Planungsziel | 3 |
| 2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes..... | 3 |
| 3. Gegenwärtiges Planungsrecht | 4 |
| 3.1 Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.2 Bauungsplan | 4 |
| 4. Verfahren | 4 |
| 5. Bebauung – Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 4 |
| 6. Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 7. Umweltbelange und Artenschutz | 5 |
| 8. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 6 |
| 8.1 Wasserversorgung | 6 |
| 8.2 Abwasser / Niederschlagswasser | 7 |
| 8.3 Telekommunikation | 7 |
| 8.4 Energieversorgung..... | 7 |
| 8.5 Abfall | 7 |
| 9. Hinweise | 7 |
| 9.1 Altlasten und Kampfmittel | 7 |
| 9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege..... | 8 |
| 9.3 Schutz des Mutterbodens | 8 |
| 9.4 Immissionsschutz..... | 8 |
| 10. Bodenordnung | 8 |

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Protokoll Fachbeitrag einer Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das „Büro Mes-
termann Landschaftsplanung GmbH & Co KG“ 16.01.2025

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat am 21.11.2024 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Einkaufszentrum“, Ortsteil Eslohe, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, beschlossen.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist, aufgrund eines privaten Antrages, die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Einkaufszentrum“ im Bereich des Gebäudes Hauptstraße Nr. 73 in Eslohe auf der Ebene des Untergeschosses mit der derzeitigen Festsetzung Sondergebiet SO-3 Drogeriemarkt, sowie Mischgebiet MI-1 (geplante Nutzung ist hier nicht zulässig) und auf der Ebene des Erdgeschosses SO-8 Betriebsleiterwohnung in eine Festsetzung Mischgebiet MI-3 zu ändern.

Die Änderungsfläche geht aus dem Übersichtsplan (Anlage 1 dieser Begründung) hervor.

Konkret handelt es sich auf der Ebene Untergeschoss um eine insgesamt 413 m² und auf der Ebene Erdgeschoss um eine insgesamt 148 m² große Fläche in der Gemarkung Eslohe, Flur 10, Flurstück 267 (teilweise) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Einkaufszentrum“, welches im Norden an die Hauptstraße in Eslohe angrenzt (vergl. Anlage 1 – Übersichtsplan).

Bei den Flächen des derzeitigen Änderungsbereiches handelt es sich in Gänze um eine mit einem Geschäftsgebäude bebaute Fläche.

Ziel ist es, die Nutzung „Kindertagesbetreuung“ auf der Ebene Untergeschoss und „Wohnen“ auf Ebene des Erdgeschosses, bauplanungsrechtlich festzusetzen. Da eine bauliche Erweiterung des Gebäudes nicht geplant ist, handelt es sich hier lediglich um die Änderung des Nutzungsspektrums (Art der baulichen Nutzung). Das Maß der baulichen Nutzung für diesen Teilbereich bleibt entsprechen der bisherigen Festsetzungen von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden, soll diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe ist die Fläche als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt.

2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Kernort Eslohe mit umfangreichen Geschäftsgebäuden. Durch die Erschließungsstraße „Hauptstraße“ ist die verkehrliche Erschließung der Fläche gesichert.

Insbesondere unter den Aspekten topografische Eignung, vorhandener Gebäudestruktur, räumliche Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumliche Unbedenklichkeit erscheint es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe stellt den Änderungsbereich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar.

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe und setzt derzeit für das Untergeschoss die Nutzung SO-3 „Drogeriemarkt“ und für das Erdgeschoss die Nutzung SO-8 „Betriebsleiterwohnung“ fest.

4. Verfahren

Bislang wurden zum Bebauungsplan Nr. 59 „Einkaufszentrum“ ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Diese 2. Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 Baugesetzbuch und wird daher gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im sogen. „beschleunigten/vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der verfahrensmäßigen Option Gebrauch gemacht werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen.

5. Bebauung – Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird, abgeleitet aus den prioritär verfolgten Planungsintentionen, als ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO mit dem nachfolgenden Nutzungsspektrum festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet – 3

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind im **MI - 3**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,

4. Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind im **MI - 3**:

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, entspricht für das Untergeschoss und das Erdgeschoss in Gänze der derzeitig vorhandenen Bebauung.

Die zulässigerweise maximal versiegelbare Grundfläche, bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), wird entsprechend der derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bei max. III-geschossiger Bauweise mit 1,2 unverändert festgelegt.

Die Vorgabe der offenen Bauweise bei einer max. Gebäudelänge von 50 m ergibt sich sinngemäß ebenfalls aus den bisherigen Festsetzungen.

Gestaltungsvorschriften

Für den Änderungsbereich gelten unverändert die örtlichen Bauvorschriften.

6. Verkehrliche Erschließung

Entlang des Änderungsbereiches erstreckt sich die Erschließungsstraße „Hauptstraße“, welche für eine gesicherte Erschließung sorgt.

7. Umweltbelange und Artenschutz

Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Ökologischer Eingriffsausgleich

Da es sich sowohl im Bestand als auch in der Planung um eine bebaubare Fläche handelt, ergibt sich vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der aktuellen Bestandssituation kein Eingriff nach § 14 BNatSchG.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzprüfung (auszugsweise):

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch das „Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“ vom 16.01.2025 ein Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2) erstellt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis (auszugsweise):

„Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Vermeidungsmaßnahmen:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Sollte im Zuge der Planumsetzung doch ein Umbau des Gebäudes, insbesondere im Dachbereich, erfolgen, ist vor der Aufnahme der Bautätigkeit eine Untersuchung im Hinblick auf gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten durchzuführen.

8. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt. Die notwendige Löschwassermenge von 800 l/min wird durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt.

8.2 Abwasser / Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit Hilfe des vorhandenen Trennsystems. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Eslohe zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal beseitigt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst scheidet im Hinblick auf den unveränderten Gebäudebestand aus.

8.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

8.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Diese werden in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

8.5 Abfall

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Gemeinde Eslohe zu entsorgen.

9. Hinweise

9.1 Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und/oder die

Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, (Tel. 02931/82-2399) zu verständigen.

9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 93750; Fax: 02761 – 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

9.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9.4 Immissionsschutz

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung

Amtliche Bodenordnungsmaßnahmen sind angesichts der Änderungsgröße (ein Baugrundstück) im Änderungsbereich nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 59 „Einkaufszentrum“ in Eslohe – 2.Änderung

Eslohe, _____

Bürgermeister