**Stadt Lennestadt**
Der Bürgermeister
Stadtplanung
AZ: 51.10.00-2024/000097

**VORLAGE**
mit 11 Anlage(n)

| | |
|---|---|
| X | öffentlich |
| | nichtöffentlich |

| Datum | Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) |
|---|---|
| **16.04.2026** | **3024/2026** |

| Beratungsfolge | Termin | TOP | Ein | Für | Geg | Ent | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen | 28.04.2026 | | | | | | |
| Rat | 20.05.2026 | | | | | | |

**Betreff:**

**52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ (gleichzeitig Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 140 „Elspe – Einzelhandel Auf der Elspe“)**
**hier: Abwägungs-, Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

**Bezug:**

**3030/2025 vom 06.05.2025**
**3004/2026 vom 20.01.2026**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen schlägt dem Rat der Stadt Lennestadt vor,

1. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans wie in der Anlage 8 dargestellt zu beschließen.

2. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans wie in der Anlage 9 dargestellt zu beschließen.

. . .

3. aufgrund des § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, die in Anlage 1 beigefügte 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt mit der in Anlage 2 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 5 beigefügten Umweltberichts zu beschließen und die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in Anlage 6 zur Kenntnis zu nehmen.

4. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ wie in der Anlage 10 dargestellt zu beschließen.

5. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ wie in der Anlage 11 dargestellt zu beschließen.

6. aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, den in der Anlage 3 beigefügten Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ einschließlich der Festsetzungen nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit der in Anlage 4 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 5 beigefügten Umweltberichts zu beschließen und die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in den Anlagen 6 und 7 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Rat der Stadt Lennestadt beschließt,

1. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans wie in der Anlage 8 dargestellt.

2. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans wie in der Anlage 9 dargestellt.

3. aufgrund des § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, die in Anlage 1 beigefügte 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt mit der in Anlage 2 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 5 beigefügten Umweltberichts und nimmt die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in Anlage 6 zur Kenntnis.

4. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ wie in der Anlage 10 dargestellt.

5. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ wie in der Anlage 11 dargestellt.

. . .

6. aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, den in der Anlage 3 beigefügten Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ einschließlich der Festsetzungen nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit der in Anlage 4 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 5 beigefügten Umweltberichts und nimmt die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in den Anlagen 6 und 7 zur Kenntnis.

**Sachdarstellung:**

Der bisherige REWE/Kaufpark-Markt in Elspe wurde im September 2023 geschlossen. Eine einzelhandelszugehörige Folgenutzung des Gebäudes konnte nicht gefunden werden, so dass eine alternative Nachnutzung des Gebäudes erforderlich war. Diese Folgenutzung konnte in Form einer gewerblichen Nutzung des Gebäudes durch die Firma Trugge Getränketechnik GmbH & Co. KG gefunden werden, die den Standort für Lagerzwecke und die Versandvorbereitung nutzt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger hat hierzu am 08.04.2025 einen entsprechenden Antrag auf Verfahrenseinleitung gestellt. Der Durchführungsbeschluss zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“ wurde durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen am 06.05.2025 (Vorlage 3030/2025) gefasst.

**Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59 und 60 in der Gemarkung Elspe, Flur 43. Die Fläche beläuft sich auf 5.282 m² und ist aktuell mit den ehemaligen Verkaufsgebäuden des Supermarktes bzw. des Getränkemarktes bebaut. Der genaue Flächenumfang ist in den Planzeichnungen in den Anlagen 1 und 3 dargestellt.

**Inhalt und Auswirkungen der Planung (Zusammenfassung)**

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche anstelle eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans gehen keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus.

Die Gesamtplanung ist in den Anlagen 1, 2, 5 und 6 beigefügt.

Inhalt des Bebauungsplans sind u. A. die Festsetzung eines Gewerbegebiets, von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, einer Höhenstaffelung der maximalen Gebäudehöhe von rd. 8 m entlang der Bielefelder Straße und rd. 12 – 14 m im rückwärtigen Bereich (bezogen auf das aktuelle Geländeniveau), einer Grundflächenzahl bis 0,8, einer abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Gebäudelängen über 50 m) und die Herstellung von Anpflanzungen.

Weiterhin werden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und wasserrechtliche Regelungen nachrichtlich übernommen.

. . .

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt um Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung NRW (BauO NRW) zur Gestaltung von Dächern als Gründach, Fassaden und Werbeanlagen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus.

Die Gesamtplanung ist in den Anlagen 3 bis 7 beigefügt.

**Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Vollverfahren gemäß §§ 2ff Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als sog. Parallelverfahren. Mit der Erstellung der Unterlagen sind durch den Vorhabenträger externe Büros beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 01.09.2025 bis 04.10.2025. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2025 mit Fristsetzung bis zum 04.10.2025. Hierbei wurden jeweils 15 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Immissionsschutz, Belangen der Wirtschaft, Verkehrsbelange, Leitungslagen, Umweltschutz und Bergbau. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in den Anlagen 8 und 10 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Nach Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 20.01.2026 (Vorlage 3004/2026) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.02.2026 bis 17.03.2026. Hierbei ist eine Stellungnahme zum Bebauungsplan eingegangen, die sich auf die zulässigen Gebäudehöhen bezieht. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2026 mit einer Fristsetzung bis zum 17.03.2026. Hierbei wurden jeweils 15 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen sind thematisch nahezu identisch zum vorherigen Verfahrensschritt. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in den Anlagen 9 und 11 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Die wesentliche Berücksichtigung der Stellungnahmen (sowie entsprechender Hinweise des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 20.01.2026, Protokoll zur Vorlage 3004/2026) ergibt sich in den zulässigen Gebäudehöhen, welche als Höhenstaffelung mit rd. 8 m entlang der Bielefelder Straße und rd. 12 – 14 m im rückwärtigen Bereich (bezogen auf das aktuelle Geländeniveau) berücksichtigt wurden. Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich hieraus nicht, da die Reduzierung der Gebäudehöhen in einem untergeordneten Teilbereich ausdrücklich auf Vorschläge aus den eingegangenen Stellungnahmen beruht und offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen für Dritte führt (vgl. z.B. BVerwG, Beschluss vom 31.07.2018 – 4 BN 41.17).

**Weiteres Verfahren**

Zum Abschluss des Verfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander abzuwägen. Zur Änderung des Flächennutzungsplans ist der Feststellungsbeschluss zu fassen. Im Anschluss bedarf es der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier Bezirksregierung Arnsberg). Der Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist als Satzung zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

| | | |
|---|---|---|
| ☒ | Der Beschluss hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Relevanz. | |
| ☐ | Durch den Beschluss entstehen | |
| | ☐ | Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von |
| | ☐ | Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von |
| | ☐ | Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.<br>Produkt-/Auftragssachkonto:<br>Haushaltsansatz: |
| | ☐ | Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden.<br>Betrag:<br>Deckungsvorschlag: |
| | ☐ | Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von |
| | ☐ | Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von |
| ☐ | Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen. | |

In Vertretung



Schürheck
Beigeordneter

Anlage(n):

(1) Planzeichnung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt
(2) Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt
(3) Planzeichnung Bebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(4) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(5) Umweltbericht zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt und zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(6) Fachbeitrag Artenschutz zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt und zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(7) Schallgutachten mit ergänzender Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(8) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt
(9) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der Beteiligung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt
(10) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“
(11) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Elspe – Gewerbefläche Auf der Elspe“

***Hinweis zu den Anlagen***
*Im Vergleich zum Planstand zur Vorlage 3004/2026 haben sich in den Anlagen folgende Änderungen ergeben:*

– *Anlage 1: Fortschreibung Verfahrensvermerke.*
– *Anlage 2: Redaktionelle Fortschreibung, Fortschreibung Verfahrensvermerke.*
– *Anlage 3: Anpassung maximale Höhe baulicher Anlagen (Höhenstaffelung), redaktionelle Fortschreibung, Fortschreibung Verfahrensvermerke.*
– *Anlage 4: Anpassung an geänderte Höhe baulicher Anlagen (Kap. 6.2.2), redaktionelle Fortschreibung, Fortschreibung Verfahrensvermerke.*

. . .

– *Anlage 5: redaktionelle Fortschreibung an die angepasste Planung (Kap. 1.1), Ergänzungen zum Monitoring (Kap. 8 und 9).*
– *Anlage 6: redaktionelle Fortschreibung an die angepasste Planung (Kap. 3).*
– *Anlage 7: Ergänzung um Stellungnahme zu Auswirkungen der Planänderungen.*

*Bei den Anlagen 9 und 11 handelt es sich um neu erstellte Unterlagen zum Verfahren. Im Übrigen sind die Unterlagen unverändert.*
*Bindend für den Beschluss sind allein die dieser Vorlage beigefügten Anlagen!*