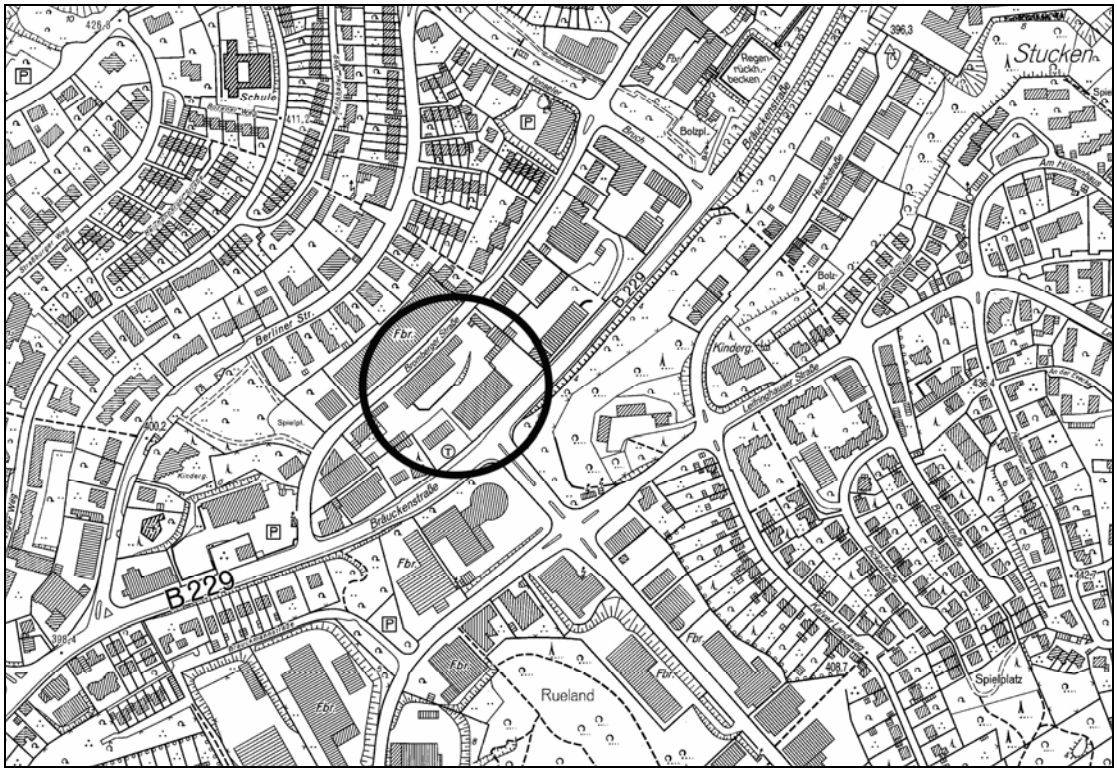
Stadt Lüdenscheid

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 820 "Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße" sowie 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung einschließlich Umweltbericht

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Fachbereich Planen und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr

Gliederung

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Flächennutzungsplan .....
   2.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid 4
   2.2 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit 6
   2.3 Umwelt 9
3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse .....
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....
   4.1 Art der baulichen Nutzung. 9
   4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
   4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 14
   4.4 Leitungsrechte 15
   4.5 Örtliche Bauvorschriften .....
5. Verkehrliche Anbindung 16
6. Altlasten 17
7. Immissionsschutz .....
8. Ver- und Entsorgung 19
9. Denkmalschutz .....
10. Umwelt 20
11. Kosten .....
12. Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan 21

Teil II - Umweltbericht

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anstoß der Planung war die Anfrage einer Grundstückseigentümerin, auf ihrem Grundstück zwischen der Bromberger Straße und der Bräuckenstraße einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dieser Anfrage ist zwischenzeitlich ein Antrag der Eigentümerin auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt. In den bestehenden, mittlerweile leer gezogenen Gebäuden auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße ist bisher ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Textildiscounter mit insgesamt knapp 1.000 qm Verkaufsfläche sowie auf dem Grundstück an der Bromberger Straße ein Bauunternehmen angesiedelt gewesen. In der Verfügbarkeit der Vorhabenträgerin stehen ca. 10.300 qm Grundstück. Bis auf die bestehende Tankstelle möchte die Vorhabenträgerin die Grundstücke zusammenfassen, die bestehenden Gebäude abreißen und in entsprechenden Neubauten wieder Einzelhandel ansiedeln. Da die geplanten Verkaufsflächen mit insgesamt ca. 3.550 qm die bisher genehmigten Verkaufsflächen übersteigen und zwei der geplanten Märkte großflächig sein sollen, wird eine Bauleitplanung notwendig.

Um die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum neu zu errichten.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt neben der Begründung und dem Umweltbericht auch ein Vorhaben und Erschließungsplan bei. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag mit der planungsbegünstigten Eigentümerin der Flächen als Vorhabenträgerin zu schließen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag sollen weitergehende Maßnahmen wie die Sicherung sowie Kostenübernahme notwendiger Erschließungsmaßnahmen, des architektonischen Konzeptes, der Werbeanlagen etc. getroffen werden. Zudem hat der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu erklären, dass er gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist.

2. Flächennutzungsplan

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier zurzeit ein Gewerbegebiet darstellt, geändert (130. Änderung). Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes. Da innerhalb des Nahversorgungszentrums auch großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt werden soll, die gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, muss entsprechend der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan auch die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Das zukünftige Sondergebiet soll vorrangig der Aufnahme von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen. Als nahversorgender Einzelhandel sollen zwei Lebensmittelmärkte (ein Vollsortimenter mit 1.350 qm sowie ein Discounter mit 1.000 qm), ein Getränkemarkt (500 qm) und ein Drogeriemarkt (600 qm) angesiedelt werden. In einer weiteren Fläche mit maximal 100 qm Verkaufsfläche können das Nahversorgungszentrum

ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. Eine bestehende Tankstelle soll ebenfalls in das Gebiet eingebunden werden.

Entsprechend der geplanten und vom Einzelhandels-Gutachterbüro „Stadt und Handel“ untersuchten Verkaufsflächenzahlen für die einzelnen Sortiments- und Vertriebsbereiche wird die maximale Verkaufsfläche für das Sondergebiet Einzelhandel – Nahversorgungszentrum mit 3.550 m² dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) – aus dem Jahr 2001 stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich bandartig entlang der Bräuckenstraße und der parallel liegenden Bromberger Straße von Nordosten nach Südwesten erstreckt. Nordwestlich und südöstlich grenzen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) an. Somit liegt das Vorhabengrundstück zwischen zwei ASB-Bereichen und dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, wie im Einzelhandelsgutachten des Büros „Stadt und Handel“ dargestellt wird.

2.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid

Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2005 stellt in der Nachbarschaft am Honseler Bruch einen zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungsstandort Honseler Bruch“ fest. Allerdings sieht das Büro „Stadt und Handel" in seinem Gutachten über die Verträglichkeit des hier zu planenden Einzelhandelsstandortes eine mangelnde Zukunftsfähigkeit des Bereiches Honseler Bruch. Bestätigt wurde dies durch einen Projektentwickler, der zunächst Interesse bekundet hat, den Einzelhandelsstandort am jetzigen Kaufpark neu zu entwickeln, aber letztlich wegen mangelnder räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten davon Abstand genommen hat.

Vor dem Hintergrund dieser Tatsachen und der mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung zum Thema „zentrale Versorgungsbereiche“ ist das Gutachterbüro „Junker und Kruse“, welches 2005 das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lüdenscheid erstellt hat, beauftragt worden, in einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes die Situation um den Versorgungsstandort Honseler Bruch unter Berücksichtigung der heute vorliegenden Erkenntnisse erneut zu untersuchen. Die Teilaktualisierung des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes liegt seit Mai 2011 vor. Darin wird festgestellt, dass das 2005 formulierte Ziel einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Honseler Bruch“ seit der Aufstellung und dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2005 nicht umgesetzt werden konnte.

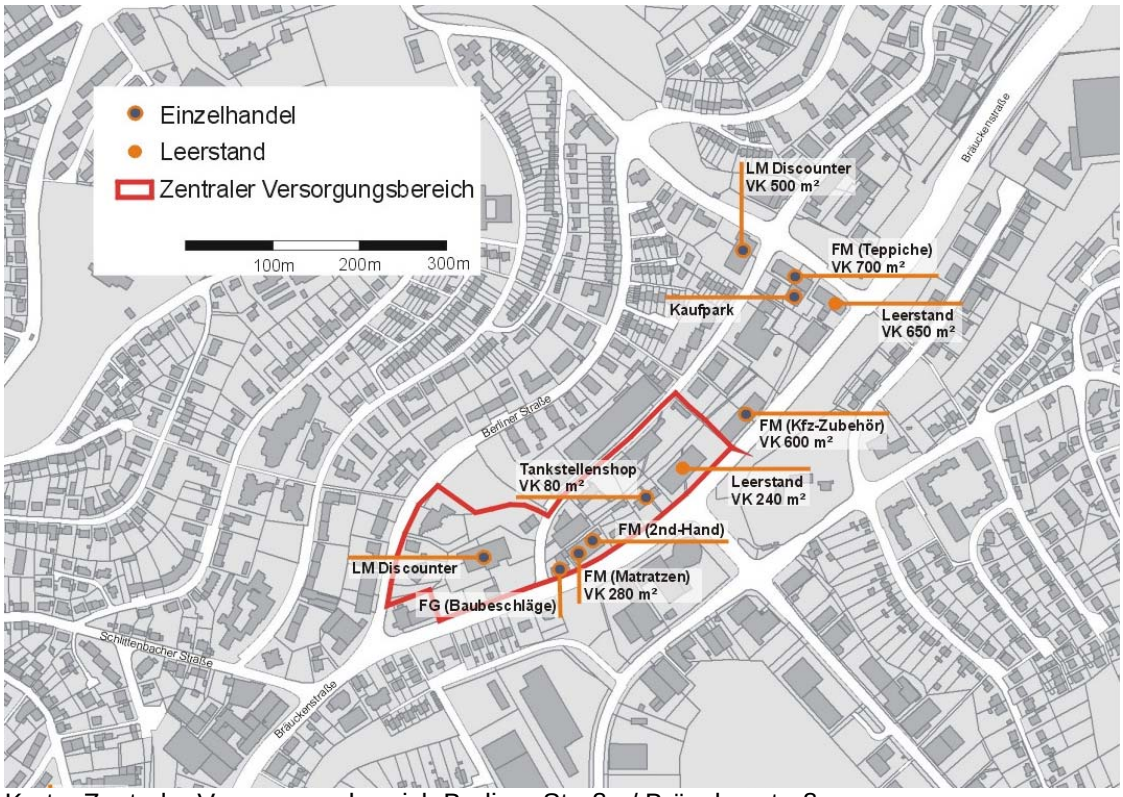
Des Weiteren wird festgestellt, dass sich seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2005 die Anforderungen zur Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der Rechtssprechung zum Baugesetzbuch geändert haben. Unter diesen heutigen Gesichtspunkten sieht der Gutachter für die nahversorgungsrelevante Standortgemeinschaft „Honseler Bruch“ die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht hinreichend erfüllt. Die Lebensmittelmärkte entsprächen nicht mehr den Anforderungen, die an moderne, neu an den Markt tretende Betriebe (Betriebsgröße, Gestaltung, Parkplätze, etc.) gestellt werden. Außerdem fehle es an ergänzenden Angeboten, wie Dienstleistungen oder gastronomischen Angeboten. Da seit 2005 keine Entwicklungen zur Verbesserung der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation stattgefunden hat, sieht der Gutachter die im Einzelhandelskonzept

von 2005 angedachte Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Honseler Bruch vor diesem Hintergrund mittel- bis langfristig nicht umsetzbar.

Eine mittel- bis langfristige Aufgabe der Märkte scheine wahrscheinlich. Sollte diese eintreten, würde sich die wohnungsnahe Grundversorgungssituation in diesem Lüdenscheider Stadtteil merklich verschlechtern.

Dieser drohenden Verschlechterung der räumlichen Versorgungsqualität soll durch die Ansiedlung des neuen Nahversorgungszentrums auf dem Vorhabengrundstück in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen zentralen Versorgungsbereichs Honseler Bruch entgegengewirkt werden.

Der Gutachter hat hierbei einen größeren zentralen Versorgungsbereich festgelegt, in dem sich sowohl das hier geplante Nahversorgungszentrum als auch ein im näheren Umfeld befindlicher Lebensmittelmarkt, eine Kirche und einen Kindergarten befinden. Die räumliche Abgrenzung soll zur Abrundung eines zentralen Versorgungsbereichs auch ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie ermöglichen. Dieser neue zentrale Versorgungsbereich soll den bisherigen zentralen Versorgungsbereich „Honseler Bruch“ ersetzen. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 820 vorgesehenen quantitativen Begrenzungen wird eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zum Stadtteilzentrum „Bräuckenkreuz“ gesehen und eine Eingliederung in das hierarchische Zentrensystem der Stadt Lüdenscheid gewährleistet.



Karte: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße / Bräuckenstraße
(Quelle: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid – Teilaktualisierung -, Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2011)

Am 20.06.2011 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid die entsprechende Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Ansiedlungswünsche und Planungen in Einzelhandelssektor beschlossen.

Zur Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums ist die Ausweisung eines solchen zentralen Versorgungsbereiches nach § 24 a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) erforderlich.

2.2 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit

Das Einzelhandelsgutachterbüro „Stadt und Handel“ hat in seinem Gutachten „Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Lüdenscheid“ vom 26.04.2011 sowie der ergänzenden „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungszentrum Berliner Str./ Bräuckenstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL, Bromberger Str. 1 und einer größeren Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der aktuellen Planung“ vom 13.09.2011 die zu erwartenden städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. In dem ergänzenden Gutachten ist explizit die Erweiterungsabsicht des in der Nähe befindlichen, aber außerhalb des Plangebietes liegenden Lidl-Marktes von 800 qm auf 1.000 qm Verkaufsfläche berücksichtigt worden. Diese Erweiterungsabsicht hat den Vorhabenträger veranlasst, im laufenden Verfahren die Verkaufsflächen seines geplanten Lebensmitteldiscounters ebenfalls von 800 auf 1.000 qm zu erhöhen. Auch damit hat sich der Gutachter in seiner Ergänzung auseinandergesetzt.

In dem Gutachten werden methodisch eine Einzelhandelsbestandserhebung, eine Umsatzschätzung (Bestandsumsatz), eine Nachfrageanalyse, eine städtebauliche Analyse, eine absatzwirtschaftliche Einordnung (Umsatzverteilungen) vorgenommen und die städtebaulichen Auswirkungen anhand absatzwirtschaftlicher Varianten verdeutlicht.

Das Gutachten stellt fest, dass das geplante Nahversorgungszentrum in städtebaulich integrierter Lage liegt und aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig erreichbar ist. In seiner Struktur und seinem Umfang weist das zu versorgende Gebiet ein gewisses städtebauliches Gewicht auf. Die zu versorgenden Wohnbereiche befinden sich westlich und östlich des Honseler Bruchs sowie südöstlich der Bräuckenstraße. Gemäß Gutachter leben in diesem Bereich insgesamt rund 6.500 Einwohner. Der Standort wird somit für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums als grundsätzlich geeignet angesehen.

Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte am Honseler Bruch bezieht der Gutachter in seiner Betrachtung ein. Hier stellt er fest, dass es bei Fortbestand der beiden Märkte zu hohen Umsatzverteilungen kommen könne, bei denen auch städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind. Allerdings erscheint ihm eine langfristige Fortführung der Bestandsmärkte am Honseler Bruch sowohl unter Berücksichtung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von bis zu 50 % Umsatzverteilung als auch davon losgelöst in einer vorhabenunabhängigen Betrachtung mehr als fraglich. Daher rechnet der Gutachter die Auswirkungen realistischerweise in der zu erwartenden Variante der „Substitution Bestand Honseler Bruch“.

Vor dem Hintergrund der Verlagerung des zentralen Versorgungsbereichs bekennt sich die Stadt Lüdenscheid zu dem Ziel, die Nahversorgung der Bevölkerung in diesem Bereich langfristig zu erhalten. Damit werden die privaten Nachteile durch Umsatzverteilung für die bestehenden Lebensmittelmärkte, die nicht mehr in einem zentralen Versorgungsbereich liegen, zugunsten des öffentlichen Zieles der Versorgung der Bevölkerung in Kauf genommen.

Da parallel zur Planung des Nahversorgungszentrums der vorhandene Lebensmitteldiscounter in der Bromberger Straße seine Verkaufsfläche erweitern möchte, sind diese Be-

strebungen in der o.g. ergänzenden Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse in die Betrachtung eingeflossen. Dementsprechend hat das Vorhaben mit den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächengrößen, welche in die Bauleitplanung übernommen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, potenziell folgende Auswirkungen: Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich zum nächst gelegenen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz Umsatzverteilungen von insgesamt ca. 9% - 11%.

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung Variante „Substitution Bestand Honseler Bruch“	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadt Lüdenscheid	27,2	0,6 – 0,7	2 - 3
ZVB Bräuckenkreuz	6,1	0,6 – 0,7	9 – 11
ZVB Kluser Straße	2,5	~ 0,1	5 – 6
ZVB Honseler Bruch (Bestandsabgrenzung)	4,9	-	-
Sonstige Lagen Untersuchungsraum (ohne LIDL)	44,0	2,7 – 3,5	6 – 8
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	0,5 – 0,6	-
Gesamt**	**88,7**	**4,5 – 5,6**	**-**

Tabelle: Umatzverteilung Nahrung- und Genussmittel in Varianten im Untersuchungsgebiet (Quelle: Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungszentrum Berliner Str./ Bräuckenstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL, Bromberger Str. 1 und einer größeren Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der aktuellen Planung „Schwarz“, Stadt und Handel, Dortmund, 13.09.2011)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Innenstadt Lüdenscheid, der Kluser Straße und den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden nicht erwartet. Die Umsatzverteilung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht im ZVB Bräuckenkreuz einen gemäß Gutachter durchaus nennenswerten Rahmen, muss jedoch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des ZVB Bräuckenkreuz bewertet werden. So besitzt dieser eine sehr gute verkehrliche Anbindung an zwei überörtliche Hauptverkehrsstraßen, die Lebensmittelmärkte sind sehr gut sichtbar, verfügen über ausreichend Parkraum, zudem werden Agglomerationsvorteile in Form von Kopplungspotenzialen wirksam. So sind z.B. in der Nähe der Hochstraße ergänzende Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie und sowie in der Wefelshohler Straße ein Getränkemarkt, ein Futtermittelmarkt und ein Elektronikfachmarkt als Anziehungsmagnet vorhanden. Angesichts der für Lebensmittelanbieter grundsätzlich guten Standortrahmenbedingungen und des gegebenen Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld des ZVB Bräuckenkreuz sieht der Gutachter das Interesse der Betreiber von Lebensmittelmärkten für diesen Standortbereich weiterhin als gegeben an. Tendenziell sieht der Gutachter daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des ZVB, allerdings sind Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht auszuschließen.

Hinsichtlich Drogeriewaren ergibt sich eine potenzielle Umsatzverteilung von rund 7% - 10% aus der Innenstadt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand des ZVB Innenstadt anhand dieser Umsatzverteilungswerte sind aufgrund der endogenen Stand-

ortstärke des Innenstadtzentrums nicht zu erwarten. Allerdings könnte die gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid angestrebte weitere Entwicklungsmöglichkeit durch die Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Vorhabens geschmälert werden. Dennoch ist der Auffassung des Gutachters zuzustimmen, dass kleinflächige Ansiedlungen im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (wie Drogeriewaren) außerhalb der Innenstadt grundsätzlich zulässig sein sollten, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Ein überwiegender Nahversorgungsbezug ist bei einer Größenordnung von 600 qm Verkaufsfläche noch gegeben.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz beläuft die sich die Umsatzverteilung im Bereich Drogeriewaren auf weniger als 0,1 Mio Euro und ist daher empirisch nicht konkret nachweisbar. Vor der Reduzierung von 700 auf 600 qm Verkaufsflächen Drogeriemarkt waren es noch 16 – 23% bzw. 0,1 – 0,2 Mio Euro für das Bräuckenkreuz und 13 – 19% (0,7 – 1,0 Mio Euro) in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum. Prozentual sind die Umverteilungswerte im Bereich Drogeriewaren relativ hoch, was jedoch darauf zurückzuführen ist, dass das Sortiment Drogeriewaren lediglich als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten geführt wird. Aufgrund der geringen monetären Auswirkungen in diesem Randsortiment sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Da jedoch dieselben Betriebe wie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel betroffen sind, kann es zu kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen. Allerdings handelt es sich bei dem in Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße geplanten Drogeriefachmarkt um ein anderes Angebotsniveau als es in den Lebensmittelmärkten (als Randsortiment) vorgehalten wird. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass es zu städtebaulich negativen Auswirkungen kommt.

Hinsichtlich der zukünftigen Kaufkraftbindung im zu versorgenden Gebiet geht das Vorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht wesentlich über die vorhandene Kaufkraft hinaus und ist demnach im Hinblick auf seine Dimensionierung als Nahversorgungszentrum geeignet. Im Bereich Drogeriewaren übersteigt der Umsatz lediglich in einer städtebaulichen worst case Betrachtung die im engeren zu versorgenden Gebiet ansässige Kaufkraft. Insofern ist für den Drogeriemarkt mit 600 qm Verkaufsfläche abwägungsrelevant, dass sowohl für die Innenstadt als auch für das Bräuckenkreuz keine negativen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten sind.

Obwohl der Drogeriemarkt mit 600 qm Verkaufsfläche in der Abwägung als grenzwertig erscheint, wird das Gesamtvorhaben im Kontext der Lüdenscheider Zentren- und Nahversorgungsentwicklung vom Gutachter als positiv bewertet. Eine Dimensionierung des Drogeriemarktes in dieser Größenordnung kann daher im Kontext der Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens mitgetragen werden.

Insgesamt hält der Gutachter fest, dass das geplante Vorhaben
- die Nahversorgung im Stadtteil in angemessener und noch ausgewogener Art verbessert,
- die Chance bietet zur Ausbildung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums beizutragen,
- gleichzeitig damit keine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen verbunden sind und
- letztlich auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die hier vorliegende 130. Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen

der Raumordnung geprüft und aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken angemeldet.

2.3 Umwelt

Der Umweltbericht sagt hinsichtlich der 130. Änderungen des Flächennutzungsplanes aus, dass für die zu untersuchenden Schutzgüter durch die Planung überwiegend sehr geringe bzw. geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan und die 130. Flächennutzungsplanänderung erstrecken sich auf das Baugrundstück des ehemaligen Lebensmittel-, Getränke- und Textilmarktes sowie eine Esso-Tankstelle an der Bräuckenstraße und einen ehemaligen Baubetrieb an der Bromberger Straße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ aus dem Jahr 1967 setzt im Bereich des ehemaligen Bauunternehmens als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Der Grundstücksteil entlang der Bräuckenstraße befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier befindet sich neben diversen Einzelhandelsangeboten, der besagten Tankstelle und einer Autowerkstatt auch Wohnnutzung. Der Gebietstyp tendiert hier in Richtung eines Mischgebietes.

Entschädigungsansprüche werden in diesem Verfahren nicht relevant, da außer der Planungsbegünstigten keine weiteren Eigentümer betroffen sind.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.550 qm. Konkret geplant sind für das Sondergebiet folgende Einzelhandelsnutzungen: ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit maximal 1.350 qm Verkaufsfläche (VF), ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm VF, ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Discounter mit maximal 1.000 qm VF und ein Drogeriemarkt mit maximal 600 qm VF. Für eine weitere Fläche von ca. 100 qm besteht noch kein konkreter Nutzer, so dass hier ein für das Nahversorgungszentrum typisches ergänzendes Nutzungsspektrum festgesetzt werden soll.

Die Auswirkungen dieses Nahversorgungszentrum mit seinen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben und die Verträglichkeiten mit anderen zentralen Versorgungsbereichen sind gutachterlich untersucht worden (siehe Kapitel 2.2). Generell werden dabei den beiden Betriebstypen Lebensmittelvollversorger und Lebensmitteldiscounter verschiedene Umsatzerwartungen und Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zugeschrieben. Die daraus resultierenden Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Einzelhandelsnutzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen besteht, können die Betriebstypen der beiden vorgesehenen Lebensmittelmärkte festgesetzt werden. Ebenso werden der Getränkemarkt und der Drogeriemarkt als Betriebsform bestimmt und als solche mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt.

In der Teilfläche 1 werden die Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel mit den Kernsortimenten Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel und mit dem Nebensortiment Drogeriewaren als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 qm sowie ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfläche als allgemein zulässig festgesetzt. Da Lebensmittelmärkte wie der hier vorgesehene Vollversorger üblicherweise auch Randsortimente wie Haushaltswaren, Zeitungen, Zeitschriften, Grußkarten u.a. anbieten, sind solche Randsortimente ausnahmsweise bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Ausnahme soll sicherstellen, dass nicht allein ein zentrenrelevantes Sortiment (z.B. Bekleidung o.ä.) angeboten wird. Die Größenordnung von 10 % ist als branchenüblich anzusehen.

In der Teilfläche 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel mit den Kernsortimenten Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel und mit dem Nebensortiment Drogeriewaren als Discounter mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Lebensmitteldiscounter haben üblicherweise Flächen, auf denen Aktionsware angeboten werden und führen Zeitungen/Zeitschriften im Sortiment. Die im Segment Aktionswaren angebotenen Sortimente wechseln turnusmäßig und können sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten. Um diese üblichen Angebote zu ermöglichen, sind solche Randsortimente ausnahmsweise bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Auch hier kann die Größenordnung von 10 % ist als branchenüblich angesehen werden.

Die Teilfläche 3 ist ein Teilbereich, in dem der Vorhabenträger noch keine konkrete Nutzung benennen kann. Daher wird hier ein für einen Nahversorgungsstandort typisches Angebot verschiedener Nutzungen ermöglicht. Denkbar sind hier Einzelhandelsbetriebe mit einem das Nahversorgungszentrum ergänzenden Flächenprogramm entweder mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder sonstigen Läden, die der Gebietsversorgung dienen. Dies können der klassische Kiosk mit dem Verkauf von Zeitschriften, Zeitungen, Tabakwaren und Lotto/Toto-Annahmestelle, die kleine Bedienapotheke oder der auch für Wohngebiete übliche kleinere Blumenladen sein. Ausgeschlossen sind jedoch z.B. eine Apotheke mit größeren Verkaufsflächenanteilen für die Selbstbedienung, die von Ihrer Nutzung und städtebaulichen Auswirkungen her eher in die Richtung einer Drogerie- oder eines Reformwarenhauses tendieren oder ein Buchladen, der nur untergeordnet Zeitschriften absetzt. Das Backbistro wird gesondert abgegrenzt und ist nur mit maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig, da die Besonderheit hier aus einer Mischung von Einzelhandel (Verkauf von Backwaren) und Gastronomie besteht. Aufgrund der vom Gutachter bescheinigten Umsatzauswirkungen von Bäckereien ist hier sicherzustellen, dass nicht ein zusätzliches größeres Bäckereigeschäft mit nur untergeordneter Gastronomie wie z.B. einer kleinen Stehecke, entstehen kann.

Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und –nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in Ergänzung der vorhandenen Betriebe unproblematisch, das heißt sie hätten keine Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (EHK) gehören hierzu Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör, Sportgroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Leuchten, Möbel, Rolläden/Markisen, Teppiche, Baumarktsortiment, Pflanzen, Gartenbedarf, Gartengeräte, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, zoologischer Bedarf und Tierfutter. Lediglich das im EHK als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestufte Sortiment der Elektrogroßgeräte wurde nicht unter den zulassungsfähigen Sortimenten aufgelistet. Hier hat eine Einzelhandelsuntersuchung von März 2011 im Rahmen der Erweiterung eines am Bräuckenkreuz ansässigen Elektrofachmarktes bescheinigt, dass dieses Sortiment aufgrund der mittlerweile veränderten Marktsituation in der Innenstadt als zentrenrelevant angesehen werden könnte. Gemäß der Empfehlung des Gutachters im Hinblick auf die Gesamt-

attraktivität des Vorhabens in Relation zum zentralen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz soll die maximal zulässige Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreiten.

Außerdem sollen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Frisöre, Schuster, Schlüsseldienste oder freie Berufe wie Versicherungsagenturen, Ärzte etc. zulässig sein. Ebenfalls ergänzend für ein Nahversorgungszentrum kann eine Imbissbude wirken, die unter dem Begriff Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein soll.

In der Teilfläche 4 wird ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Drogeriemarkt mit den Kernsortimenten Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel etc. und mit den Nebensortimenten Nahrungs- und Genussmittel und zoologischer Bedarf/Tierfutter als zulässige Nutzung festgesetzt. Der Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln wird normalerweise durch Reformhausprodukte besetzt. Gemäß Einzelhandelsuntersuchung ist die vom Vorhabenträger angestrebte Verkaufsfläche von 600 qm gerade noch als verträgliche Größe gegenüber dem nächstliegenden Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz anzusehen. Auch Drogeriemärkte führen üblicherweise Randsortimente wie z.B. Haushaltswaren, Dekoartikel, Spielwaren u.a. mit sich. Um diesen Bereich abdecken zu können, wird auch hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zugestanden.

In der Teilfläche 5 wird der von den verschiedenen Einzelhandelsbetrieben gemeinsam genutzte Parkplatz festgesetzt. Hier sollen die erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum realisiert werden. Auf dem Parkplatz sollen als Nebenanlagen Abstellanlagen für Einkaufswagen und Werbeanlagen, die dem Sondergebiet Nahversorgungszentrum dienen, zulässig sein.

In der Teilfläche 6 wird die vorhandene Tankstelle als zulässige Nutzung festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass es sich um einen üblichen, einer Tankstelle zugeordneten Shop handelt und nicht um einen Shop mit größerer Verkaufsfläche und/oder schwerpunktmäßigem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, denen untergeordnet eine Zapfsäule beigestellt ist. Das Grundstück der Tankstelle wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da es zum einen zum Grundstück der Vorhabenträgerin gehört und zum anderen eine mögliche Orientierung der Tankstelle zur Stellplatzanlage erreicht werden soll. Somit wird durch die Einbeziehung der Tankstelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Da die Tankstelle jedoch in Betrieb ist und derzeit noch keine konkreten Änderungsabsichten vorliegen oder Baumaßnahmen geplant sind, wird dieser räumliche Teilbereich nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Regelungen im Durchführungsvertrag.

Als Ergänzung des Angebotes ist in Teilfläche 7 noch ein gesonderter Standort für einen Imbiss ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Teilflächen des Sondergebiets Nahversorgungszentrum liegen zwischen 0,77 und 1,0. Für das Nahversorgungszentrum, in dem der Einzelhandel untergebracht werden soll (Teilflächen 1 bis 5 und 7), liegt der geplante Versiegelungsgrad bei 94,3 %. Da der derzeitige Versiegelungsgrad bei 98 % liegt, wird dennoch eine geringfügige Entsiegelung erreicht. Die aus dem Bestand in die Planung übernommene Tankstelle hat mit dem Tankstellengebäude und den üblichen Wasch- und Aufbereitungsplätzen bereits eine Versiegelungsrate von 100 % und wird insofern in ihrem Bestand übernommen. Mit der Festsetzung der GRZ wird die

nach § 17 BauNVO zugeordnete Kappungsgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 überschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der GRZ für das Nahversorgungszentrum sich insgesamt nicht durch die Hauptbaukörper ergibt, sondern im Wesentlichen dem durch die Nutzung ausgelösten Stellplatzbedarf und der damit vorgesehenen Zufahrten, Anlieferflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr geschuldet ist. Dabei wird der Stellplatzbedarf nicht übertrieben großzügig angesetzt, sondern liegt mit 149 geplanten Stellplätzen im Erfordernisbereich der bauaufsichtlich notwendigen Stellplätze.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit der Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Kappungsgrenze von 0,8, die jedoch an das Vorliegen bzw. die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, die im folgenden erläutert und abgewogen werden, geknüpft ist.

Die erste Voraussetzung ist das Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe. Dies ist dadurch gegeben, dass die Stadt an dieser Stelle das Ziel verfolgt, ein modernes, funktionsfähiges Nahversorgungszentrum einzurichten und einen leistungsfähigen Mix aus nahversorgungsrelevanten Betrieben anzusiedeln, um langfristig die Nahversorgung des Stadtteils zu gewährleisten (s. auch Kapitel 2.1). Im Zuge der Einzelhandelssteuerung im Bereich der Bräuckenstraße wurde 2011 im Rahmen einer 1. Änderung des städtischen Einzelhandelskonzeptes ein neuer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, da der alte Grundversorgungsbereich am Honseler Bruch als nicht zukunftsfähig anzusehen ist. Das Einzelhandelskonzept als informelle Planung ist die Basis für die nachfolgende Bauleitplanung. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sollen einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtbezirken sicherstellen und andererseits dazu beitragen, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelstruktur Lüdenscheids positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Folgende Ziele des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für dieses Vorhaben relevant: - Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes – Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in diesem Stadtbezirk – Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur - Verhinderung konterkarierender Planungen - Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels. Durch die Ansiedlung der nahversorgenden Einzelhandelsanbieter kann die flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden. Auch die hierarchische Versorgungsstruktur Lüdenscheids wird durch das Vorhaben gestärkt, da es innerhalb eines im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches projektiert wird. Dem Einzelhandelskonzept konterkarierende Planung (zentrenrelevante Sortimente als Hauptangebote) werden verhindert, in dem im Wesentlichen nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Damit ist hier eine vom städtebaulichen Standard abweichende städtebauliche Aufgabe zu lösen (städtebauliche Ausnahmesituation).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Ein dadurch entstehender Zielkonflikt mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der sich in diesem Fall durch die erhöhte Bodenversiegelung ergibt, untersteht damit grundsätzlich der Abwägung unter Beachtung der verstärkten Bedeutung des Umweltschutzes durch den gesonderten Hinweis in § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Da die Flächenverfügbarkeit in dem bebauten Gebiet begrenzt ist, wird die Ausnutzung der Flächen, die für diese Planung zu Verfügung stehen erhöht, um den Erfordernissen des Gesamtkonzeptes mit den daraus resultierenden Parkplatzflächen gerecht zu werden. Nur so ist die Realisierung eines zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes gegeben.

In der zweiten zu erfüllenden Voraussetzung muss die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da Wohnen in dem Gebiet nicht vorgesehen ist und die Überschreitung der GRZ im Wesentlichen durch die versiegelten Parkplatzflächen, Zufahrten und Anlieferbereiche erfolgt. Der durch Baukörper verursachte Versiegelungsgrad (Teilflächen 1-5 und 7) liegt bei ca. 54 %. Eine weitere Überschreitung ist aufgrund der knapp an den geplanten Baukörpern festgesetzten Baugrenzen nur marginal möglich. Im Bereich der Tankstelle bzw. im Bereich der Teilfläche 6 sichert eine maximal festgesetzte GFZ von 0,6, dass das Grundstück nicht übermäßig bebaut werden kann. Insgesamt gesehen ist eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse nicht erkennbar, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass z.B. eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Arbeitsstätten oder die Zugänglichkeit der Grundstücke nicht gegeben ist. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen vorhanden sind, die gesunde Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

Bei den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück bereits über die Kappungsgrenze hinaus versiegelt ist. Insofern erhöht die vorliegende Planung den vorhandenen Versiegelungsgrad nicht. Ausgleichende Umstände liegen durch die Lage des Vorhabens vor. Entlang der Bräuckenstraße schräg gegenüberliegend dem Vorhaben befindet sich eine unbebaute bewaldete Böschung und an der Bromberger Straße eine größere parkähnliche Grünfläche. Die Öffnung zu den vorherrschenden Süd- bis Westwindrichtungen sorgt für einen relativ guten Luftaustausch. Die Versiegelung des Bodens erfolgt zu einem Teil (ca. 3.900 qm) durch Stellplätze und Zufahrten. Gegen die Festsetzung von wasserdurchlässiger Ausführung von Stellplatzflächen spricht, dass eine aus Gründen des Bodenschutzes vorgesehene, durchlässig befestigte Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten nicht nur Oberflächenwasser, sondern auch Öl von Kfz durchlässt und somit auch nachteilige Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser haben kann. Eine mögliche Überlastung von Kläranlagen und Vorfluter ist der Stadt nicht angezeigt worden. Dies macht deutlich, dass schon der bestehende Versiegelungsgrad offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf diesen Bereich hat. Gleiches gilt für mögliche Überschwemmungs- und Hochwassergefahren. Bodenerosionen können aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks nicht erfolgen. Bezüglich der klimatischen, faunistischen und floristischen Belange wird durch die Maßnahmen der Anpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz und der Anpflanzung von Grünstreifen an der Bromberger Straße sowie an der Bräuckenstraße ein Ausgleich geschaffen. Des Weiteren plant der Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt die Erzeugung regenerativer Energien. Als Vorbereitung hierzu werden entsprechende bauliche Maßnahmen bei der Planung der Gebäudekörper bereits jetzt berücksichtigt (Statik).

Weitergehender Ausgleich, wie der Bau eines Parkdecks ist mit der geplanten Nutzung eines Nahversorgungszentrums in Stadtteillage nicht vereinbar. Die Einzelhandelsbetreiber akzeptieren in derartigen Lagen keine mehrgeschossigen Stellplatzanlagen, was zu einem Scheitern des Ziels, dort ein Nahversorgungszentrum zu errichten, führen könnte.

Darüber hinaus geht die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft gleichzeitig mit der Schonung des Außenbereichs einher, da für die Neubebauung keine weiteren, bisher unbebauten Flächen herangezogen werden

müssen. Damit wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und dem Belang der Nachhaltigkeit in diesem Sinne Genüge getan.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls befriedigt. Die Notwendigkeit, eine ausreichende Stellplatzanzahl auf der Fläche bereit zu stellen und damit eine erhöhte Versiegelung in Kauf zu nehmen, ergibt sich gerade aus den Erfordernissen des Verkehrs. Geplant sind 149 Stellplätze. Grundsätzlich soll vermieden werden, dass Parksuchverkehre und ruhender Verkehr sich ungeregelt auf die öffentlichen Verkehrsflächen verlagern. Außerdem dient der geplante Bau einer Lichtsignalanlage für die Zufahrt von der Bundesstraße ebenfalls den Bedürfnissen des Verkehrs. Denn im Gegensatz zu der Situation in der Vergangenheit, in der ein Lebensmittelmarkt eine ungeregelte Zufahrt auf die Bundestrasse unweit der bestehenden Kreuzung hatte, verbessert sich die verkehrliche Situation an dieser Stelle.

Ein weiteres Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baudenkmäler wird derzeit nicht gesehen. Das Vorhaben liegt in keinem durch Immissionen belasteten Gebiet und durch andere Rechtsvorschriften verursachte Fachplanungen sind nicht vorhanden. Auch weitere wie die in den § 1 Abs. 5 und § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft genannten öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Insofern liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO vor.

Das Nahversorgungszentrum soll, wie zuvor schon deutlich wurde, im Wesentlichen eingeschossig errichtet werden. Die heutige Form der Einzelhandelsbetriebe setzt auf eine ebenerdige Anlage mit möglichst gefällefreiem Zugang zu den Stellplätzen. Damit soll den Kunden ein bequemer Weg mit den Einkaufswagen von den Regalen bis zum PKW ermöglicht werden. Lediglich ein Bereich der Teilfläche 1 soll mit Sozial- und Technikräumen zweigeschossig errichtet werden.

Durch die weitgehend eingeschossig vorgesehene Bauweise in Verbindung mit den eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen erübrigt sich die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) in den Teilflächen 1 bis 5 und 7. Dies gilt auch für den zweigeschossig festgesetzten Bereich in der Teilfläche 1 zur Aufnahme der Sozial- und Nebenräume, da auch hier das Maß der ausnutzbaren Geschossfläche durch die Baugrenzen bestimmt wird. Lediglich bei der Teilfläche 6, in der eine Tankstelle überplant wird, handelt es sich bei der überbaubaren Grundstücksfläche um eine Angebotsplanung hinsichtlich der Lage einer zukünftigen Tankstelle auf dem Grundstück. Daher wird hier die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Zahl ermöglicht auch zukünftig die Errichtung einer üblichen Tankstelle mit Gebäude und ggf. untergeordneter Waschbox o.ä..

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich prinzipiell an der Lage und Größe der geplanten Gebäude. Im Grad der Genauigkeit bleibt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hinter dem konkreten Vorhaben –und Erschließungsplan zurück, aus dem die konkrete Lage der einzelnen Gebäude ersichtlich wird. Da der Imbisswagen in Regelmäßigkeit oder von Dauer an demselben Standort aufgestellt werden soll, gilt er als bauliche Anlage. Daher wird hierfür ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bei der Tankstelle wird der Bauspiegel etwas größer gefasst, da der Eigentümer sich für die Zukunft auch eine andere Gebäudestellung, ausgerichtet auf das Nahversorgungszentrum, vorstellen kann und diese Umgestaltung durch die Festsetzung der Baufläche offen gehalten werden soll. Da eine solche Umkonzeptionierung der Tankstelle mit dem Entfallen einer Tankstellenzufahrt einhergehen könnte, wenn diese die zukünftig ampelgeregelte Zufahrt zum Nahversorgungszentrum mitnutzt, steht der Stadt dieser Option offen gegenüber.

4.4 Leitungsrechte

Im Plangebiet liegen sternförmig drei Kanaltrassen und die verrohrten Bachläufe des „Schlittenbaches“ und in ihn einmündend der „Wefelshohler Siepen“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt sowohl für die Kanaltrassen als auch für die verrohrten Bachläufe Leitungsrechte fest. Da die Stadt Lüdenscheid bzw. der von ihr beauftragte Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) für die Kanal- und Gewässerunterhaltung zuständig ist, werden die entsprechenden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lüdenscheid in den neuen Bebauungsplan übernommen bzw. im Teil des bisher unbeplanten Innenbereichs neu festgesetzt. Die Instandsetzung, Wartung oder Verlegung der Bachverrohrung bleibt dabei Sache des Grundstückseigentümers. Im Falle einer vom Grundstückseigentümer gewünschten Verlegung der Bachverrohrung kann ein Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Behörde des Märkischen Kreises erforderlich werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften sollen die Werbeanlagen als Mindestanforderungen geregelt werden. Durch seine Funktion als Nahversorgungsstandort für die wohnortnahe Bevölkerung soll das zukünftige Nahversorgungszentrum nicht nur ein reiner autoorientierter Einzelhandelsstandort werden, sondern auch fußläufig von der umliegenden Bevölkerung aufgesucht werden. Da der Standort in einer Tallage liegt und die zu versorgenden Wohngebiete sowohl im Bereich Honsel als auch im Bereich Kalve hangaufwärts liegen, können insbesondere sich bewegende Werbeanlagen, Anlagen mit bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sich auf die Qualität der Wohngebiete nachteilig auswirken. Auch auf Werbeanlagen oberhalb der Traufenoberkante soll daher verzichtet werden.

Der Vorhabenträger selbst plant eine ansprechende Architektur, welche für den derzeitigen Standort mit seinen Brachflächen und den leer stehenden Gebäuden eine Verbesserung des Stadtbildes bedeuten würde. Schräg gegenüber befindet sich an der Bräuckenstraße / Ecke Nottebohmstraße die ebenfalls architektonisch interessante Ausstellungshalle eines Audi-Autohauses. Schützenswert in der Umgebung ist des Weiteren das Baudenkmal der ehemaligen Fabrik Hesse und Jäger, welches sich nur ein Grundstück weiter östlich des zukünftigen Nahversorgungszentrums befindet.

Werbeanlagen sollen daher in ihrer Wirksamkeit die Architektur der o.g. Gebäude nicht überstrahlen. Tankstellenpylone auf der Teilfläche 6 sollen daher nicht höher als 6 m errichtet werden. Dieses Maß haben die Tankstellenketten in der Regel als Sockelpylon alternativ zu 12 – 13 m hohen Preismasten im Programm. Um den ungeregelten Verbleib nicht mehr benötigter Werbeanlagen vorzubeugen, wird bestimmt, dass sofern eine Nutzung beendet wird, die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen sind.

Die im Nahversorgungszentrum geplanten Werbeanlagen werden im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan unter diesen Rahmenbedingungen in Anzahl, Größe und Anbringungsort weitergehend konkretisiert.

Bezüglich einer Begrünung und Auflockerung des Gebietes wird auf örtliche Bauvorschriften verzichtet. Diese Anpflanzungen wie z.B. Bäume in der Stellplatzanlage und Bepflanzung der Grünstreifen sollen konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt werden.

5. Verkehrliche Anbindung

Das derzeit brach gefallene Vorhabengrundstück ist sowohl über die Bromberger Straße als auch über die Bräuckenstraße (B 229) erschlossen. Die Konzeptplanung der neuen Nutzung als Einzelhandelsstandort erforderte eine detaillierte Untersuchung bezüglich der verkehrlichen Anbindung sowie der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Auf Grund dieser Aufgabenstellung hat die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bondzio, Weiser ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung zur Anbindung von Einzelhandel im Bereich der Bräuckenstraße / Bromberger Straße in Lüdenscheid, Schlussbericht April und November 2011).

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Lüdenscheid ergab sich für die Anbindung des Standortes die folgende Vorzugsvariante: Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes für den zu- und abfließenden Kundenverkehr erfolgt sowohl über die Bräuckenstraße als auch über die Bromberger Straße in alle Fahrtrichtungen. Für den zu- und abfließenden Lieferverkehr erfolgt die Anbindung über die Bromberger Straße in alle Fahrtrichtungen.

Die Lage der Zufahrten weicht von den derzeitigen Zufahrten ab. An der Bromberger Straße entstehen hierdurch keine nennenswerten Auswirkungen. Die Anbindung an die Bräuckenstraße im Knotenpunkt Bräuckenstraße / Nottebohmstraße erfordert jedoch umfangreiche bauliche und signaltechnische Maßnahmen. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte erreicht nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) mit einer Ausnahme mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität. An der Einmündung Honseler Bruch / Bräuckenstraße wird bereits heute unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsschwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens lediglich eine ausreichende bis mangelhafte Verkehrsqualität erreicht. Für den Prognosefall stellt sich in jedem Falle lediglich eine mangelhafte Verkehrsqualität ein. Das Gutachten empfiehlt daher bereits heute aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse und der erhöhten Geschwindigkeiten im Zuge der übergeordneten Straße und der Verkehrsbelastungen den Bau einer Lichtsignalanlage.

Die Kostenteilung bei sich höhengleich kreuzenden Straßen unterschiedlicher Baulast erfolgt nach § 12 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Sie ist abhängig von der Verkehrsbelastung und der Breite der Straßen. Im konkreten Fall ergibt sich für die Stadt Lüdenscheid eine Kostenbeteiligung in Höhe von etwa einem Drittel an der Gesamtmaßnahme.

In der Bromberger Straße gegenüber dem geplanten Vorhaben befindet sich die Firma Julius vom Hofe. Die Materialan- und -ablieferungen der Firma erfolgt sowohl mit Lastzügen als auch mit Sattelzügen, die rückwärts an die Laderampe andocken müssen. Der Rangiervorgang eines Lastzuges dauert insgesamt etwa 5 Minuten, spielt sich jedoch

vorwiegend außerhalb der Fahrbahn ab. Behinderungen auf der Bromberger Straße treten i.d.R. nur kurzzeitig auf. Für den Fall, dass ein Lieferfahrzeug der Firma eine Fahrspur blockiert, ist der Verkehrsablauf auf der Bromberger Straße dennoch gewährleistet. Die geplante Zufahrt des Nahversorgungszentrums liegt ungefähr 15 m vom Versand (Tore 3 und 4) der Firma entfernt. Die Fahrbeziehungen „rechts-rein“ und „links-raus“ sind also auch für den Fall gewährleistet, dass ein Lieferfahrzeug die gesamte Fahrbahn blockieren sollte. Derzeit stellt die Firma Überlegungen zu baulichen Veränderungen an, damit ein Teil der LKW zusätzlich parallel zur Straße Laden und Liefern kann und die Situation somit entzerrt wird. Insgesamt wird aus verkehrlicher Sicht kein Handlungsbedarf gesehen.

6. Altlasten

Gemäß Umweltbericht befindet sich der Altstandort einer ehemaligen Betriebstankstelle an der Bromberger Straße im Plangebiet. Hier liegt im Zusammenhang mit der Stilllegung der Erdtanks eine „Gefährdungsabschätzung/Orientierende Untersuchung“ des Gutachterbüros Fuhrmann & Braukmann GbR aus Oktober 2002 vor. Demgemäß wurden keine umweltrelevanten Bodenverunreinigungen im Bereich der Erdtanks festgestellt, so dass auf der Grundlage des Kenntnisstandes von 2002 bei der vorhandenen Nutzung keine Gefährdung von diesem Standort ausgeht. Die Stilllegung der Erdtanks erfolgte 2003.

Im Südwesten grenzt eine 1993 aufgegebene Tankstelle an. Der Ausbau von 4 Erdtanks im Jahre 1994 ist gutachterlich begleitet und dokumentiert worden. Weder im Bodenaushub, im anstehenden Boden oder im Sandbett sind Kohlenwasserstoffe gefunden worden, so dass keine Sanierung erforderlich war. Es ist davon auszugehen, dass in dem Plangebiet keine Belastungen durch diesen angrenzenden Altstandort stattgefunden haben.

Ansonsten ist das Grundstück derzeit noch bebaut und muss für die Umsetzung des Konzeptes komplett geräumt werden. Hierzu liegt ein Rückbaukonzept des Ingenieurbüros Slach aus Dez.2010/Jan.2011 vor. Im Bereich des ehemaligen Lidl Marktes ist das Gelände nach Norden zunehmend mehrere Meter hoch angeschüttet. Gleiches gilt für die westlich und östlichen Bereiche des Betriebsgrundstücks der ehemaligen Baufirma.

Seitens der zuständigen Behörde des Märkischen Kreises, Fachdienst 45, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau wird auf einen sanierten Altstandort in diesem Bereich hingewiesen, von dem keine Gefährdung ausgeht. Es wird ein Hinweis auf zu ergreifende Maßnahmen gegeben, sollten bei Bauarbeiten dennoch sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden gefunden werden. Dieser Hinweis in im Bebauungsplan aufgenommen worden.

7. Immissionsschutz

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio, Weiser hat im April 2011 eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ vorgelegt. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die umliegenden Nutzungen zu ermitteln und die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen für Geräuschimmissionen zu überprüfen. Dabei liegt der Vorhabenplanung zugrunde, dass das zukünftige Nahversorgungszentrum über eine Zufahrt von der Bräuckenstraße und eine Zufahrt von der

Bromberger Straße angefahren werden soll. Die Anlieferbereiche für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte sollen dabei ausschließlich von der Bromberger Straße erfolgen.

Als Grundlagen ist bei städtebaulichen Planungen dabei grundsätzlich die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau anzuwenden. Diese verweist bei gewerblichen Nutzungen (bzw. technischen Anlagen) auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), nach der die Betriebsgeräusche zu prognostizieren und zu beurteilen sind. Darüber hinaus ist geprüft worden, ob auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen im Untersuchungsbereich eine wesentliche Änderung der Geräuschbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eintritt. Diese Berechnung erfolgt auf der Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Als Fazit der schalltechnischen Untersuchungen ist anzuführen, dass die vorgesehenen Ladebereiche an der Bromberger Straße so zu gestalten sind, dass die Geräuschabstrahlung in Richtung der Wohnungen an der Bromberger Straße beschränkt wird. Dabei ist für einen Ladebereich an der westlichen Grundstücksgrenze (Teilfläche 1) eine Einhausung vorzusehen, um die Geräuschemission in Richtung des Hauses Bromberger Straße 6 im Tageszeitraum zu begrenzen. Im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr sind Anlieferungen nur möglich, wenn der Rangiervorgang auf der Bromberger Straße vor dem Wohngebäude vermieden werden kann. Für den Ladebereich am Nordostrand des Grundstücks (Teilfläche 2) ist eine Schallschutzwand vorzusehen, sofern Anliefervorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr erfolgen sollen. Bei diesen Vorgaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch weitere gewerbliche Nutzungen gegeben. Die geplante gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) liefert keinen relevanten Geräuschbeitrag zur Gesamtbelastung. Die Veränderungen im öffentlichen Straßenraum führen nicht zu unzumutbaren Verhältnissen.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist. Die berechneten Richtwertüberschreitungen sind mit den vorgeschlagenen Maßnahmen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, lösbar. Im nach geschalteten Bauantragsverfahren ist darauf zu achten, dass die Begrenzung der Geräuschabstrahlung im Bereich der Anlieferung beachtet wird.

Ein Gutachten zur Luftreinhaltung ist nicht erforderlich. Es handelt sich zwar bei der Bräuckenstraße um eine Hauptverkehrsstraße (B 229) mit Lichtsignalanlage, die gemessenen DTV-Werte zählen aber nicht zu den höchsten in Lüdenscheid. Es handelt sich hier nicht um eine typische zentral-innerstädtische Lage mit stark befahrenen, eng bebauten Straßen, in denen hohe Feinstaubpartikel und Stickstoffdioxid-Konzentrationen auftreten. Die Bebauungsstruktur ist heterogen und bestehende breite Bebauungsabstände, die Breite der Straßen, die schräg gegenüber dem Vorhaben in der Bromberger Straße liegende parkartige größere Grünfläche und die auf der anderen Seite der Bräuckenstraße befindliche bewaldete Böschung mindern den negativen Einfluss des Straßenverkehrs. Die Höhenlage des Vorhabens (ca. 382 bis 386 m über N.N.) überwiegend oberhalb des Talnebels und die Öffnung zu den vorherrschenden Süd- bis Westwindrichtungen sorgen für einen guten Luftaustausch. Die Talnebelobergrenze für Lüdenscheid wird aufgrund der mehrjährigen meteorologischen Beobachtungen auf die durchschnittliche Höhe von ca. 370 Metern über N.N. festgelegt. Erst unterhalb dieser Grenze herrscht bei so genannten autochthonen Wetterlagen (Hochdruckwetterlage, besonders in der kalten Jahreszeit) ein inversionsanfälliges Lokalklima, das durch einen verminderten Luftaustausch und höhere Konzentration von Schadstoffen gekennzeichnet ist. Anhalts-

punkte für die Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV gibt es daher nicht.

8. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind bebaut und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über ein im Gebiet liegendes Mischwassersystem. Entsprechende Kanäle liegen in der Bromberger Straße, in der Bräuckenstraße sowie sternförmig verlaufend über drei Kanaltrassen im Plangebiet selbst. Um eine Überbauung mit dem neuen Vorhaben zuzulassen, ist vorab eine Erneuerung des öffentlichen Kanalbestandes Voraussetzung. Grundlage dafür ist die Erarbeitung einer Planung mit der Vorbereitung zur Ausführung. Ziel ist es also, zunächst die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Kanäle zu erneuern und eine Überbauung durch das Vorhaben zu ermöglichen. Auf die Kanaltrassen selbst dürfen keine statischen Belastungen der Baukörper ausgeübt werden. Der Vorhabenträger steht diesbezüglich mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid-AöR (SEL) in Kontakt.

Des Weiteren befinden sich noch die verrohrten Bachläufe des „Schlittenbaches“ und in ihm einmündend der „Wefelshohler Siepen“ im Baugebiet. Die technische Anlage des Gewässers als Verrohrung mit Schächten liegt im Eigentum des jeweiligen Grundstücksbesitzers. Die Gewässerunterhaltung obliegt der Stadt. Diese beinhaltet ausschließlich die Räumung des Eintrages. Die Unterhaltung wird im Auftrage durch den SEL wahrgenommen. Die im Zuge der Neubebauung geplante Überbauung bedarf neben der Abstimmung mit dem SEL auch der Vorlage eines entsprechenden Wasserrechtsantrages bei der Unteren Wasserbehörde (Märkischer Kreis) und der Genehmigung vor Baubeginn. Einleitungen von Oberflächenwasser sind ebenfalls von dem Vorhabenträger vor Vollzug dort zu beantragen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit hat die zuständige Behörde des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt. Die innerhalb des Baugebietes liegenden Kanal- und Bachtrassen werden mit einem Leitungsrecht gesichert.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1.Januar 1996 erstmal bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen gewesen und außerdem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, besteht keine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW).

Ein ausreichender Anschluss an die Wasserversorgung wird aufgrund der langjährigen Nutzung durch gewerbliche Betriebe und durch Einzelhandelsnutzungen unterstellt.

9. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

10. Umwelt

Seitens der zuständigen Behörden des Märkischen Kreises, des Fachdienstes 45, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau ist auf die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 99 LWG für die verrohrten Bachläufe hingewiesen worden. Maßgeblich für eine Genehmigung sind der technische Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit, die vorab gutachterlich zu prüfen sind. Ggf. sind die Anlagen zu sanieren oder zu erneuern. Dies hat die Vorhabenträgerin im entsprechenden Verfahren mit der Behörde zu regeln. Generelle Bedenken, die dem Bauleitplanverfahren und der mit ihr beabsichtigten planungsrechtlichen Vorbereitung der Überbauung der verrohrten Bachläufe entgegenstehen könnten, werden nicht geäußert.

Der Umweltbericht sieht für das Schutzgut „Mensch“ bezüglich der Lärmimmissionen nur geringe Auswirkung durch die allgemeine Verkehrszunahme. Für den Anlieferbereich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Sehr gering betroffen sind die Schutzgüter „Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter“, „forstwirtschaftliche Nutzungen“, „landwirtschaftliche Nutzungen / Jagd und Fischerei“, da diese im Plangebiet nicht stattfinden bzw. nicht vorhanden sind. Ebenfalls als sehr gering werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt“ und „Bodenverbrauch“ aufgrund der bereits beplanten und bebauten Flächen eingestuft.

Gleiches gilt im Rahmen der Gesamtbebauung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen höheren Begrünungsanteile können zugunsten einer auf Realisierung des Nahversorgungszentrums (s. Kapitel 4.2) ausgelegten Projektplanung nicht umgesetzt werden.

Es sind Anschüttungen im Plangebiet und sanierte Altstandorte in der Nachbarschaft vorhanden. Aufgrund der Ergebnisse vorliegender Untersuchungen werden die Auswirkungen der Planungen jedoch als gering eingestuft.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ werden ebenfalls gering eingestuft, da vorhandene Bäche bereits seit Jahrzehnten verrohrt sind und sich diese Situation nicht verändern wird. Die betroffenen Behörden haben außer dem Hinweis, dass bezüglich der Überbauung der verrohrten Bachläufe noch genehmigungsrechtliche und technische Fragen zu klären sind, keine Bedenken gegen die Planung oder Gründe für die Nicht-Durchführbarkeit vorgetragen, so dass von der prinzipiellen Vollzugsfähigkeit der Planung auszugehen ist.

11. Kosten

Die planungsbegünstigte Eigentümerin der Flächen trägt die Kosten für die erforderlichen Gutachten, die Erschließungskosten und Planungsleistungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die von der Stadt Lüdenscheid auf Private übertragbar sind. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten, die durch ihre hoheitlichen Aufgaben im Planverfahren entstehen. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen im Aufstellungsverfahren ist die Notwendigkeit einer Lichtzeichenanlage am Knotenpunkt Honseler Bruch / Bräuckenstraße aufgekommen, für die das Vorhaben jedoch nicht ursächlich ist, bzw. nur

zu einem geringen Teil an der Situationsverschlechterung beteiligt ist. Entsprechend den Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind die Kosten für die neu zu errichtende Lichtzeichenanlage in etwa zu zwei Dritteln von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und in etwa zu einem Drittel von der Stadt Lüdenscheid zu tragen.

12. Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Baugesetzbuch liegt diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei, aus dem die Lage der geplanten Baukörper mit deren beabsichtigten Nutzung und Verkaufsflächen sowie die architektonischen Ansichten der Baukörper ersichtlich werden. Auch die geplante Stellplatzanlage, die Zufahrten und die Lage der Grünflächen werden hieraus ersichtlich. Außerdem wird gem. § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist auf eigene Kosten. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag architektonische, bauliche und nutzungsbezogene Maßnahmen wie weitergehenden Ansichten, Werbeanlagen, die Begrenzung der Verkaufsflächen, Art und Durchführung der Grünbepflanzungen sowie die geplanten Lärmschutz-, Vorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen vertiefend geregelt.

Lüdenscheid, den 18.01.2012

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Stadt Lüdenscheid
- Fachdienst Umweltschutz und Freiraum –

U m w e l t b e r i c h t

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ und zugleich zur 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Es ist beabsichtigt, unter Einbeziehung bisher nicht beplanter gewerblich genutzter Flächen eine im Bebauungsplan 558 festgesetzte Gewerbefläche als Sondergebiet für die örtliche Nahversorgung umzunutzen. Neben der Versorgung der benachbarten Wohnbereiche dient die Planänderung auch der Wiedernutzung der seit einiger Zeit brachgefallenen Grundstücksfläche. Es ist ferner beabsichtigt, hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze die Kappungsgrenze von 80 % versiegelbarer Grundstücksflächen nach § 19 Baunutzungsverordnung durch Zulassen einer nahezu hundertprozentigen Versiegelbarkeit zu überschreiten. Gleichzeitig mit der Planänderung werden die in anderen Planungen der Stadt Lüdenscheid üblichen Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen implementiert. Randliche Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Ortsbildes und Wahrung ökologischer Mindeststandards sind ausnahmsweise nicht vorgesehen.

Da der Flächennutzungsplan an dieser Stelle bisher Gewerbeflächen darstellt, muss auch der Flächennutzungsplan in Anpassung an die Bebauungsplanaufstellung geändert werden. Der nachstehende Umweltbericht berücksichtigt daher auch die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

Die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Überschwemmungen (§ 51a LWG) wurden berücksichtigt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsteht kein erstmaliger Bedarf an Grund und Boden, da für das Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung ausgewiesen ist und lediglich die Nutzungsart geändert wird.

Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsteht kein erstmaliger Bedarf an Grund und Boden, da im Zuge der Planaufstellung die Baunutzungsverordnung von 1990 zum Tragen kommt und der Bebauungsplan somit Festsetzungen trifft, die die bisher mögliche völlige Versiegelung der Grundstücke nicht mehr zulässt.

Die vom Investor beabsichtigte Planung sieht eine Versiegelung des Grundstückes für bauliche Anlagen – insbesondere auch auf Grund des hohen Stellplatzbedarfes – von ca. 95 % der Gesamtfläche vor, so dass die Planung diese Vorstellungen mit der Überschreitung der Kappungsgrenze der Grundflächenzahl bei 80 % zu ermöglichen sucht. Raum für die sonst im Rahmen des Planungsermessens üblichen Begrünungsmaßnahmen bleibt demnach nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlaß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Das geplante Nahversorgungszentrum mit geplant über 100 Stellplätzen verursacht einen erhöhten Zielverkehr (Käufer, Anlieferung), der sich möglicherweise störend auf benachbarte Wohnbebauungen entlang der Zufahrtswege auswirken kann.

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio, Weiser hat im April 2011 eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ in Lüdenscheid“ vorgelegt. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die umliegenden Nutzungen zu ermitteln und die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen für Geräuschimmissionen zu überprüfen. Dabei liegt die Vorhabenplanung zugrunde, dass das zukünftige Nahversorgungszentrum über eine Zufahrt von der Bräuckenstraße und eine Zufahrt von der Bromberger Straße angefahren werden soll. Die

Anlieferbereiche für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte sollen dabei ausschließlich von der Bromberger Straße erfolgen.

Als Grundlagen ist bei städtebaulichen Planungen dabei grundsätzlich die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau anzuwenden. Diese verweist bei gewerblichen Nutzungen (bzw. technischen Anlagen) auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), nach der die Betriebsgeräusche zu prognostizieren und zu beurteilen sind. Darüber hinaus ist geprüft worden, ob auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen im Untersuchungsbereich eine wesentliche Änderung der Geräuschbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eintritt. Diese Berechnung erfolgt auf der Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Als Fazit der schalltechnischen Untersuchungen ist anzuführen, dass die vorgesehenen Ladebereiche an der Bromberger Straße so zu gestalten sind, dass die Geräuschabstrahlung in Richtung der Wohnungen an der Bromberger Straße beschränkt wird. Dabei ist für einen Ladebereich an der westlichen Grundstücksgrenze (Teilfläche 1) eine Einhausung vorzusehen, um die Geräuschemission in Richtung des Hauses Bromberger Straße 6 im Tageszeitraum zu begrenzen. Im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr sind Anlieferungen nur möglich, wenn zusätzlich der Rangiervorgang auf der Bromberger Straße vor dem Wohngebäude vermieden werden kann. Für den Ladebereich am Nordostrand des Grundstücks (Teilfläche 2) ist eine Schallschutzwand vorzusehen, sofern Anliefervorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr erfolgen sollen. Bei diesen Vorgaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch weitere gewerbliche Nutzungen möglich. Die geplante gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) liefert keinen relevanten Geräuschbeitrag zur Gesamtbelastung. Die Veränderungen im öffentlichen Straßenraum führen nicht zu unzumutbaren Verhältnissen.

Bewertung

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist. Die berechneten Richtwertüberschreitungen sind mit den vorgeschlagenen Maßnahmen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, lösbar. Unter diesen Voraussetzungen sind die Auswirkungen als sehr gering zu beurteilen.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Hierzu wird auf den vorletzten Absatz verwiesen.

Maßnahmen zum Monitoring

Im nachgeschalteten Bauantragsverfahren ist darauf zu achten, dass die Begrenzung der Geräuschabstrahlung im Bereich der Anlieferung beachtet wird.

Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Hierzu wird auf die vorstehenden Aussagen für den Bereich des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Bewertung

Dto. wie vor

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Wie vor

Maßnahmen zum Monitoring

Wie vor.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Ausweisung einer Sonderbaufläche an Stelle einer Gewerbefläche. Die Gewerbefläche ist bereits realisiert, das Plangebiet baulich zu ca. 90 % durch Bebauung ausgenutzt. Durch die Umzonierung der Nutzung ergibt sich im Hinblick auf die Biotoptypen und die Biotopvernetzung, besonders (streng) geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz oder die Biotopvernetzung keine positive oder negative qualitative Veränderung oder eine Habitatverschiebung, da das Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann (s.a. unter ‚Bebauungsplan, Nr. 4.).

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	Sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

1. Nutzungsbilanz

Das Plangebiet besteht zu über 90 % aus baulich genutzten, versiegelten Flächen. Offene Bereiche sind topografisch überformt (Böschungen, Abgrabungen, Anfüllungen) und zeigen die dafür übliche Störvegetation. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.

Die Planung sieht ebenfalls Versiegelungsraten von über 90 % vor; ggf. wird die tatsächliche Versiegelungsrate der geplanten Entwicklung etwas geringer ausfallen als im Bestand. Im Hinblick auf die Flächenbilanz bestehen jedoch keine relevanten oder bedeutsamen Verschiebungen.

2. Biotoptypenbewertung

Die Bemerkungen zur Nutzungsbilanz lassen sich ohne Weiteres auf die Biotoptypenbewertung übertragen. Die völlig versiegelten Flächen als Biotoptyp (0 Wertpunkte) dominieren im Bestand wie in der Planung mit über 90 % der Flächen. Demgegenüber tragen die verbleibenden Freiflächen nicht zur ökologischen Aufwertung bei, zumal sie sehr zersplittert liegen oder von ungünstigem, teils langgezogenem Flächenzuschnitt sind. Zwischen Bestand und Planung sind daher keine wertmäßigen Veränderungen zu erwarten.

3. Biotopvernetzung

Die Freiflächen tragen nicht zur Biotopvernetzung in der Umgebung bei. Sie haben lediglich geringe Funktionen für die Avifauna, hier jedoch auch nur für Ubiquisten, wie Blaumeisen oder Amseln. Die baulich-gewerbliche Umgebung wie die angrenzenden Straßen schneiden das Plangebiet zudem von den (etwas) stärker durchgrünten Bereichen der weiteren Umgebung ab. Da sich die Flächenbilanz und die Art und Qualität der Biotoptypen zwischen Bestand und Planung nicht ändert, sind auch hinsichtlich der Biotopvernetzung keine Veränderungen zu erwarten.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Zur Feststellung besonders geschützter Arten wurde im August 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Da sich die Neugestaltung im Wirkungsbereich einer bereits

vorhandenen, stark versiegelten Fläche vollzieht, also nur mit einem sehr geringen Eingriff zu rechnen ist, wurde auf eine spezielle faunistische Kartierung verzichtet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungs-Raum	Brut-raum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Säugetiere						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	*	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	I	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbfledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
Vögel						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3
Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
Amphibien						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	V	3
Kammmolch	Triturus cristatus	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3
Reptilien						
Schlingnatter	Coronella austriaca	strukt. Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum betrachtet.

Da für die allermeisten der oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist.

Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Obwohl die Schwalbenarten ihre Nester auch an Gebäuden und Industrieanlagen anbringen, fehlen im näheren Umfeld die lebensnotwendigen Nahrungshabitate. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene gut strukturierte Kulturlandschaft um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen. Das Nahrungshabitat teilt sich die Zweifarbfledermaus mit den Greifvögeln. Allerdings nutzt diese Säugetierart alte Gebäude als Unterschlupf. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen, Hecken oder ausgedehnten Waldrändern. Da das Vorhabengrundstück viel zu klein ist um den Lebensraumansprüchen einer der oben beschrieben Arten gerecht zu werden, ist die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens .

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte, und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großen, offenen Wasserflächen abhängig. Da auf dem Grundstück keine offenen Gewässer zu finden sind, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind um die artspezifischen Lebensraumansprüche zu befriedigen ist ein Vorkommen der jeweiligen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Haselmaus, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht finden auf dem Gelände ebenfalls keine Strukturen die ihnen ein Überleben ermöglichen würden. Diese Arten jagen oder brüten in unterschiedlich ausgebildeten Lebensräumen. Einige Arten bevorzugen Nadelgehölze andere Arten sind überwiegend in Laubholzbeständen zu finden. Allen gemeinsam ist, das sie vom Wald oder im Wald leben. Da der Versiegelungsgrad des untersuchten Geländes bei ca. 90 % liegt, ist ein Vorkommen einer der oben genannten Arten überaus unwahrscheinlich anzusehen.

Die Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus kann, als Kulturfolger, auch in dicht besiedelten Gebieten vorkommen. Als Gebäudefledermaus nutzt sie während der Sommermonate Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden. Hier richten sich die Tiere dann ihre Jagdquartiere oder Wochenstuben ein. Sie jagen entlang von Waldrändern, in parkähnlichen Gehölzbeständen und an Straßenlaternen. Die Winterruhe beginnt ab Oktober/November und dauert bis März/April. Als Quartiere werden Felsspalten sowie Keller oder Stollen bezogen. Hier überwintern sie in großen Gruppen mit mehreren tausend Tieren. Da im Vorhabenbereich allenfalls Sommerquartiere zu finden sind müssten die Abbrucharbeiten in der Zeit der Winterruhe durchgeführt werden. Es wäre dann sicher gestellt, das Verbotstatbestände nach § 42 Abs.1 i.V.m. Abs.5 bew. §19 Abs.3 BNatSchG nicht vorliegen.

Bewertung

Ein Eingriff in den Arten- und Biotopschutz und gemäß der Eingriffsregelung liegt nicht vor.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

ist nicht erforderlich, da keine Verschlechterungen zu erwarten sind

2. Ausgleich Biotopvernetzung

ist nicht erforderlich, da keine Verschlechterungen zu erwarten sind.

3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

ist nicht erforderlich. Allerdings ist ein Abriß der Gebäude in der Zeit von Anfang April bis Ende Oktober nur möglich, wenn die Abbrucharbeiten durch ein ökologisch fachkundiges Büro begleitet bzw. die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch ein solches Büro besichtigt und die Unbedenklichkeit bei der Bauaufsichtsbehörde bestätigt wird.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22. BimSchVO)

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Änderung der Nutzung im Flächennutzungsplan hat keine Auswirkungen auf das örtliche Klima.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering' einzustufen sein.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da das Plangebiet und seine Umgebung gewerblich geprägt und geschlossen bebaut sind, ist das örtliche Klima städtisch vorgeprägt. Es dominieren bauliche Materialien, die zur Überwärmung in der Umgebung beitragen. Minderungseffekte sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten, da die durch den Bebauungsplan vorgesehene 100-%-ige Versiegelung, die auf Vorstellungen des Investors zurückgeht, klimatisch mildernde Grünflächen (üblich sonst 20 % der Grundfläche) nicht zulässt. Diesem Ziel folgend, sind auch Baumstandorte nur mit unterirdischen Pflanzgruben vorgesehen.

Bewertung:

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Gesamtbebauung als sehr gering, im örtlichen Rahmen als ‚mittel' eingestuft.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen ist örtlich eine Realisierung eines deutlich höheren als vorgesehenen Anteils unversiegelter, begrünter Flächen durch Umgruppierung der Stellplätze oder durch Verzicht auf einen Teil derselben möglich.

Maßnahmen zum Monitoring

Kontrolle des Anwuchserfolges in dem Falle, dass größere Grünflächenanteile realisiert werden. Die Kontrolle sollte sich bis zu 5 Jahre erstrecken.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Änderung in der Darstellung der Nutzung von Gewerbefläche in Sonderbaufläche hat auf das Ortsbild keinen Einfluß. Dieses ist und bleibt von relativ großformatigen Gebäuden gewerblichen Charakters geprägt. Eine Änderung ist daher nicht zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Positiv gestalterische Verbesserungen durch Begrünung sind auf Grundlage der Investorenpläne und der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Aufnahme grüngestalterischer Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan ist insoweit obsolet, als sie bei den geplanten Ausnutzungskennzahlen tatsächlich nicht umgesetzt werden können und nach den vorliegenden Plänen des Investors auch tatsächlich nicht realisiert werden sollen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet dennoch nicht statt, da die vorhandene Bebauung insbesondere zu den optisch wirksamen Straßenrändern ohne jegliche Begrünung existiert.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundesgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Der Saldo der Flächennutzungen verschiebt sich zugunsten der Sonderbauflächen unter Verlust von Gewerbeflächen; im Hinblick auf erstmaligen Bodenverbrauch ist diese Verschiebung ohne Belang

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Hierzu wird auf die Aussagen zu den Auswirkungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die örtliche Situation ist durch einen sehr hohen – teils 100-%-igen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Da im Bebauungsplangebiet Nr. 558 die erste Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, ist in diesem Teilbereich des Plangebietes zudem eine völlige Versiegelung zumindest durch Nebenanlagen zulässig. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Aufstellungsgebiet die Überschreitung der Kappungsgrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung auf 100% Versiegelung vor. Ein höherer Versiegelungsgrad als bereits realisiert oder zulässig wird dadurch nicht generiert.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**Hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan haben keinen Einfluß auf die Bodenqualität. Ansonsten wird auf die Aussagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering' einzustufen sein.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Betriebstankstelle Schwarz + Born“ (Altlastenfläche Nr. 238) an der Bromberger Straße. Es liegt im Zusammenhang mit der Stilllegung der Erdtanks eine „Gefährdungsabschätzung/Orientierende Untersuchung“ des Gutachterbüros Fuhrmann & Braukmann GbR von 10/2002 vor. Demgemäß wurden keine umweltrelevanten Bodenverunreinigungen im Bereich der Erdtanks festgestellt, so dass auf der Grundlage des Kenntnisstandes von 2002 bei der vorhandenen Nutzung keine Gefährdung von diesem Standort ausgeht. Die Stilllegung der Erdtanks erfolgte 2003.

An das Plangebiet grenzt im Südwesten eine 1993 aufgegebene Tankstelle an, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Altstandortnummer 115 mit der Bezeichnung „Bräuckenstraße 77“ geführt wird. Der 1994 erfolgte Ausbau der 4 Erdtanks ist gutachterlich begleitet und dokumentiert worden. Es wurden im Bodenaushub, im anstehenden Boden sowie im Sandbett nach organoleptischer Beurteilung keine Kohlenwasserstoffe gefunden, so dass keine Sanierung erforderlich war. Es ist davon auszugehen, dass keine Kohlenwasserstoffbelastung durch diesen angrenzenden Altstandort auf das Plangebiet stattgefunden hat.

Das seit April 2011 hier vorliegende „Rückbau- und Entsorgungskonzept“ des Gutachters „Geologisches Büro Slach GmbH“ von 01/2011 beinhaltet die Untersuchung der vom Rückbau betroffenen Gebäude auf mögliche Schadstoffe. Es finden sich im Gutachten einige Hinweise auf Einflussfaktoren des Bodenzustands: In der Lager-, Garagen- und Werkstatthalle an der Bromberger Straße sind mehrere Wartungsgruben (tlw. verfüllt), die aufgrund mangelnder Zugänglichkeit nicht untersucht werden konnten. In seiner Bewertung fordert der Gutachter hier auch eine nachträgliche Untersuchung.

Die Asphaltfläche, die das Gebäude an dem ehemaligen Discounter an der Bräuckenstraße 83 umgibt ist, ist mit einem PAK-gehalt von 98.8 mg/kg teerhaltig und muss gesondert entsorgt werden.

Im Rahmen des im Juni 2011 zur Verfügung gestellten Baugrundgutachtens des Büros Slach aus 01/2011 werden auf der Grundlage von 15 Kleinrammbohrungen, deren Bohrinhalt organoleptisch angesprochen wurde, auch Aussagen zu der Anschüttung getroffen. So weist die Anschüttung in der ehemaligen Talmitte eine Mächtigkeit bis zu 4,4 Metern auf, ansonsten schwanken die Auffüllungsmächtigkeiten in den Randbereichen von 1 bis 3 Metern. Die von der Korngröße her sehr heterogen zusammengesetzte Auffüllung besteht aus regionaltypischen Böden mit Beimengungen an Bauschutt. Parallel zur Bräuckenstraße findet sich in einer Tiefe von 1,4 bis 1,6 Metern die alte Fahrbahn der Bräuckenstraße.

Zur groben Beurteilung der Schadstoffgehalte geben 2 analysierte Mischproben aus der Anschüttung Hinweise: die Mischprobe 1 aus dem westlichen Teil weist das Material aufgrund der Gehalte an PAK und Benzoapyren abfallrechtlich als Z2- Material aus, die Mischprobe 2 aus dem östlichen Teil mit nur geringen Schadstoffgehalten als Z1.1-Material (Grundlage bildet LAGA-Boden 2004). Aus dem Ergebnis der Beprobung der Bohrung 10 mit Untersuchung auf Kohlenwasserstoffen und PAKs leitet der Gutachter keine Gefährdung des Grundwassers ab. Die Überprüfung des Teergehaltes an verschiedenen Stellen der Asphaltfläche weist neben der bereits oben erwähnten Fläche um den ehemaligen Discounter (PAK-Wert: 1.210 mg/kg) die in der Tiefe liegende „alte Bräuckenstraße“ mit einem Gehalt von 6.150 mg/kg PAK im Feststoff als stark mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet aus. Auf Grund der Versiegelung und der geringen Wasserlöslichkeit von PAKs sind diese nicht freisetzbar und stellen keine Gefährdung dar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich auf der Grundlage der vorhandenen Informationen keine gravierenden Verdachtsmomente für die Anschüttung ergeben.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚gering’ einzustufen sein.

sehr gering	**gering**	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Es sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Flächennutzungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und als solches auch in der Zentralen Entwässerungsplanung erfasst. Änderungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes treten daher nicht auf.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering' einzustufen sein.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Insgesamt werden durch die Planung keine neuen versiegelbaren Flächen geschaffen. Die Flächen des Baugebietes sind in der Zentralen Entwässerungsplanung erfasst.

Im Plangebiet verlaufen der Schlittenbach und der Wefelshohler Bach. Beide sind im Plangebiet verrohrt; in der rechtskräftigen Bebauungsplanung wurden hierfür Leitungsrechte ohne Berechtigung festgesetzt.

Die bereits verrohrten Bachläufe sind weiterhin als Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes einzustufen. Es handelt sich um ausgebaute Gewässer im Sinne des § 39 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Gewässerunterhaltung obliegt der Stadt Lüdenscheid als öffentlich – rechtliche Aufgabe gemäß § 39 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Aufgaben der Gewässerunterhaltung nach § 39 (1) Nr. 1 – 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nach den Zielen der Bewirtschaftung gemäß den §§ 27 – 31 WHG vorzunehmen, da § 39 (3) WHG die ausgebauten Gewässer in dieser Hinsicht den oberirdischen Gewässern gleichstellt. § 27 sieht hier insbesondere das Verschlechterungsverbot des Gewässerzustandes sowie die Erhaltung und Entwicklung seines ökologischen Potentials vor.

Die geplante Überfüllung und die in zwei Bereichen vorgesehene Überbauung verhindert, dass das noch vorhandene Entwicklungspotential wahrgenommen werden kann. Insofern widerspricht die Überbauung dem Verschlechterungsverbot.

Der Märkische Kreis als untere Wasserbehörde hat in seinem Schreiben vom 15.05.2011 im Rahmen seiner Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren signalisiert, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag des Investors eine Plangenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 68 WHG für eine Überbauung und Verfüllung der verrohrten Gewässer zuzustimmen. Insofern macht die Untere Wasserbehörde von der Möglichkeit des § 39 (3) 2. Halbsatz Gebrauch.

Die hierfür gestellten Bedingungen sind ein gutachterlicher Nachweis, dass die vorhandene Verrohrung technisch in gutem Zustand und hydraulisch Leistungsfähig

sind. Der Kreis präzisiert diese Angaben nicht; es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verrohrungen nicht defekt sein dürfen, hinsichtlich ihrer Konstruktion nicht zu Verstopfungen führen dürfen und mindestens das 100-jährige Hochwasser abgeführt werden kann. Diese Nachweise sind auch für die Stadt Lüdenscheid als Trägerin der öffentlich - rechtlichen Gewässerunterhaltung zur Vermeidung von Haftungsansprüchen interessant, da Undichtigkeiten zu unterirdischen Ausspülungen mit Sackungen führen können, Verstopfungen und mangelnde Kapazität zu einem Auslaufen der Verrohrungen an anderer Stelle mit der Folge von Hochwasserschäden. Im Falle der Verfüllung und Überbauung ist ein Aufgraben der Verrohrungen nicht an jeder Stelle beliebig möglich.

Für die Überbauung eines Gewässers ist eine wasserrechtliche Planfeststellung oder Erlaubnis nach § 68 WGH erforderlich. Diese liegt zur Zeit des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes noch nicht vor. Da der Kreis allerdings mit Schreiben vom 15.05.2011 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Überbauung nach Wasserrecht in Aussicht gestellt hat, führt dieses Nichtvorliegen nach Auskunft der Stadtplanungsbehörde nicht zu einer Nichtvollzugsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da das Herbeiführen der Genehmigungsvoraussetzungen dem Bauantragssteller obliegt.

Bewertung

Gemäß dem vorangestellt beschriebenen Sachverhalt wird der Eingriff als ‚sehr gering' eingestuft.

sehr gering	**gering**	**Mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen sind allenfalls im Hinblick auf die technischen Anforderung – wie geschildert – an die Verrohrung erforderlich und im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Beobachtung der Abflussverhältnisse und die Aufnahme und Beseitigung von Schäden obliegt der Stadt Lüdenscheid im Rahmen der regelmäßigen Gewässerunterhaltungspflicht

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter enthalten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Wie vor.

Bewertung:

Wie vor.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Wie vor.

Maßnahmen zum Monitoring

Wie vor.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Die in der Überschrift genannten Nutzungen werden im Plangebiet nicht ausgeübt und dadurch nicht berührt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Voraussichtliche Auswirkungen

Da die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter allenfalls als sehr gering einzustufen sind, erübrigt sich die Betrachtung der Wechselwirkungen der Auswirkungen zwischen den Schutzgütern.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung sind unter Beibehaltung des Status quo keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind insgesamt nicht erforderlich, da keine oder nur sehr geringe Eingriffe stattfinden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Hinsichtlich der Nutzungsart bestehen – sofern nicht bauliche Nutzungen vollständig aufgegeben werden sollen, keine Alternativen zu Gewerbe- oder Sonderbauflächen.

Die Aufgabe baulicher Nutzungen ist unter den Gesichtspunkten des Siedlungszusammenhanges und der Wiedernutzung gewerblicher Flächen alternativlos.

Bei der baulichen Ausnutzung des Geländes und der grünplanerischen Gestaltung bestehen Verbesserungsmöglichkeiten durch eine geringere bauliche Ausnutzung zu Gunsten eines höheren Grünflächenanteiles durch Verzicht auf Stellflächen oder deren optimierte Anordnung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden altlastentechnisch Bohrungen niedergebracht und boden- und labortechnische Analysen vorgenommen. Ferner wurde ein Lärmgutachten erstellt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist eine altlastenbezogene fachliche Begleitung erforderlich.

Im Rahmen der Gewässerunterhaltung ist eine regelmäßige Beobachtung entsprechend den bei der zuständigen Stelle SEL üblichen Rhythmen erforderlich.

Zur Wahrung des Lärmschutzes benachbarter Wohnhäuser ist bauaufsichtlich die Errichtung und Beibehaltung der erforderlichen technischen Schallschutzeinrichtungen zu gewährleisten.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

Fuhrmann & Braukmann: Stillegung Betriebstankstelle – Bromberger Straße, Lüdenscheid – Gefährdungsabschätzung/Orientierende Untersuchung. Balve, 01.10.2002.

Geoplan: Ehem. Tankstelle Bräuckenstraße 77, Lüdenscheid – Ausbau der Kraftstoff-Erdtanks – Ausbauüberwachung und Sanierungsbericht. Hattingen, 14.01.1994.

Geologisches Büro Slach GmbH: Rückbau- und Entsorgungskonzept für Gewerbe- und Wohngebäude an der Bromberger Straße 8 –10 und Bräuckenstraße 83 in Lüdenscheid. Wipperfürth, 20.01.2011.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 820 ‚Nahversorgungs zentrum Bräuckenstraße in Lüdenscheid, Verfasser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesebn mbH, Brilon-Bondzio-Weiser, Mai 2011

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist beabsichtigt, eine brachgefallene gewerbliche Fläche neu zu erschließen und für ein Nahversorgungszentrum zu nutzen. Da der Planbereich bereits in großen Teilen bebaut und das Gelände technisch überformt ist und in Teilen auch bereits entsprechendes Planungsrecht für eine Bebauung besteht, werden keine (wesentlichen) Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Belastungen, die aus verstärktem Ziel- und Lieferverkehr für benachbarte Wohnhäuser entstehen, können durch schallschutztechnische Maßnahmen vermieden bzw. auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Lüdenscheid, den 18 .01.2012

Der Bürgermeister

im Auftrag:

gez. Bärwolf

Lüdenscheid, den *07.* 10.2011

Der Berichtsverfasser

gez. Meilwes

Durch das Vorhaben betroffene Art:
Artname deutsch (Artname wissenschaftlich)

Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipistrellus)*

1. Schutz- und Gefährdungsstatus

- ☑ FFH-Anhang IV-Art
- ☐ europäische Vogelart
- ☐ streng geschützte Art

Rote Liste-Status

Deutschland	*
Nordrhein-Westfalen	*N

Messtischblatt

4712

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen

☐ atlantische Region ☑ kontinentale Region

- ☑ grün günstig
- ☐ gelb ungünstig / unzureichend
- ☐ rot ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population

- ☐ **A** günstig / hervorragend
- ☐ **B** günstig / gut
- ☐ **C** ungünstig / mittel-schlecht

2. Darstellung der Betroffenheit der Art

Kurze Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Vorkommens der Art (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, lokale Population) sowie der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme sind nicht zu erwarten, da weder durch den direkten Verlust von Lebensstätten, noch durch indirekte Projektwirkungen eine Verschlechterung der ökologischen Funktion der Stätten im räumlichen Zusammenhang zu erwarten ist.

3. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements

3.1 Baubetrieb (z.B. Bauzeitenbeschränkung) - keine Einschränkungen notwendig
3.2 Projektgestaltung (z.B. Querungshilfen) – keine Maßnahmen notwendig
3.3 Funktionserhaltende Maßnahmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) – der Abbruch der Gebäude sollte in den Monaten November – Ende Februar durchgeführt werden
3.4 Wissenslücken, Prognoseunsicherheiten, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements

Kurze Angaben zu 3.1 bis 3.4 (z. B. Anmerkungen zur Art, Wirkungszeitpunkt und Effizienz der ausgewählten bzw. zum Ausschluss verworfener Vermeidungsmaßnahmen, Verweis auf andere Unterlagen).

Vor dem Hintergrund der hier durchgeführten Potenzialanalyse verbleibt eine gewisse Prognoseunsicherheit. Jedoch ist im Rahmen einer worst-case- Betrachtung und der geringen Eingriffsschwere die Relevanz der verbleibenden Prognoseunsicherheit als gering einzustufen. Es sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

4. Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

(unter Voraussetzung der in Punkt 3. beschriebenen Maßnahmen)

a) FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart:

4.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 42 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 4.3)	☐ ja	☑ nein
4.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 42 (1) Nr. 2]?	☐ ja	☑ nein
4.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört [§ 42 (1) Nr. 3]?	☐ ja	☑ nein
4.4	Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 42 (1) Nr. 4]?	☐ ja	☑ nein
4.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 4.3 oder 4.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt [§ 42 (5)]?	☐ ja	☑ nein

b) Streng geschützte Art:

4.6	Wird evtl. ein nicht ersetzbarer Biotop zerstört [§ 19 (3)]?	☐ ja	☑ nein

5. Erfordernis einer Abwägung bzw. Ausnahme

a) FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart:

5.1 Ausnahme nach § 43 (8) erforderlich, wenn Frage 4.1, 4.2 oder 4.5 „ja“ ☐ ja

b) Streng geschützte Art:

5.2 Abwägung nach § 19 (3) erforderlich, wenn Frage 4.6 „ja“ ☐ ja

6. Abwägungs- bzw. Ausnahmevoraussetzungen

a) Nur wenn Frage 5.1 UND/ODER 5.2 „ja“

6.1 Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?* ☐ ja ☐ nein

Kurze Begründung des öffentlichen Interesses und Darstellung der Bedeutung der Lebensstätte bzw. der betroffenen Population für den Erhaltungszustand der Art in der biogeografischen Region.

b) Nur wenn Frage 5.1 „ja“

6.2 Sind keine zumutbaren Alternativen vorhanden?* ☐ ja ☐ nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen.

6.3 Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Begründung, ggf. Beschreibung der Kompensatorischen Maßnahmen, Aussagen zur Effizienz der ausgewählten bzw. zum Ausschluss verworfener Maßnahmen.