

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich dieses Bebauungsplans;**Auslegungsbeschlüsse**

Beschlussvorlage Nr. 228/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

07.11.2018

Finanzielle Auswirkungen?☐ ja☒ nein☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Begründung:

Die Firma Lidl plant, auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt neu zu errichten. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung des Luftlinie ca. 560 m entfernten Marktes an der Bromberger Straße 1, der mit Eröffnung des neuen Marktes am Bräuckenkreuz geschlossen werden soll. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.500 qm. Da auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation das geplante Vorhaben nicht zulässig ist, sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Die am Neubaustandort bestehenden, zum Teil bereits leer stehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Parallel wird der Altstandort mit einem neuen Bebauungsplan überplant und das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid teilaktualisiert. In dem hier vorliegenden Verfahren soll des Weiteren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der entsprechende Regelungen zur Schließung des Altstandorts, der verkehrlichen Erschließung und der Begrünung des neuen Standorts enthalten soll.

Zu diesem Zweck hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 24.05.2017 die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung beschlossen.

Die Entwürfe der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 765 sowie dessen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen wurden am 08.08.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt dieser Bürgeranhörung sind aus der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar. Die anwesenden Bürger haben in erster Linie Bedenken bezüglich der verkehrlichen Mehrbelastung am Bräuckenkreuz und vor allem in der Wefelshohler Straße. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens konnte allerdings nachgewiesen werden, dass die Verkehrszunahme gering ausfällt und noch im bestehenden Netz abzuwickeln ist.

In einer ebenfalls durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die beteiligten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplanvorentwurf einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in den aktuellen Planentwürfen bzw. Begründungen eingearbeitet wurden. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat gegen die Planung nur dann keine Bedenken, wenn die in der Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes empfohlene Verkleinerung des Nahversorgungszentrums Berliner Straße / Bräuckenstraße (inkl. rechtlich gesichertem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am aktuellen Lidl-Standort) vor einem Beschluss der Bebauungsplanänderung erfolgt. Umweltbezogene Stellungnahmen, die für das Planverfahren und die Auslegung des Planentwurfes wesentlich wären, wurden nicht vorgetragen. Artenschutzrechtliche Hinweise, die den Abbruch der Gebäude betreffen, wurden dem Vorhabenträger für die Beachtung beim Antrag der Abbruchgenehmigung weitergeleitet.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt wird, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Lüdenscheid, den 19.10.2018

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

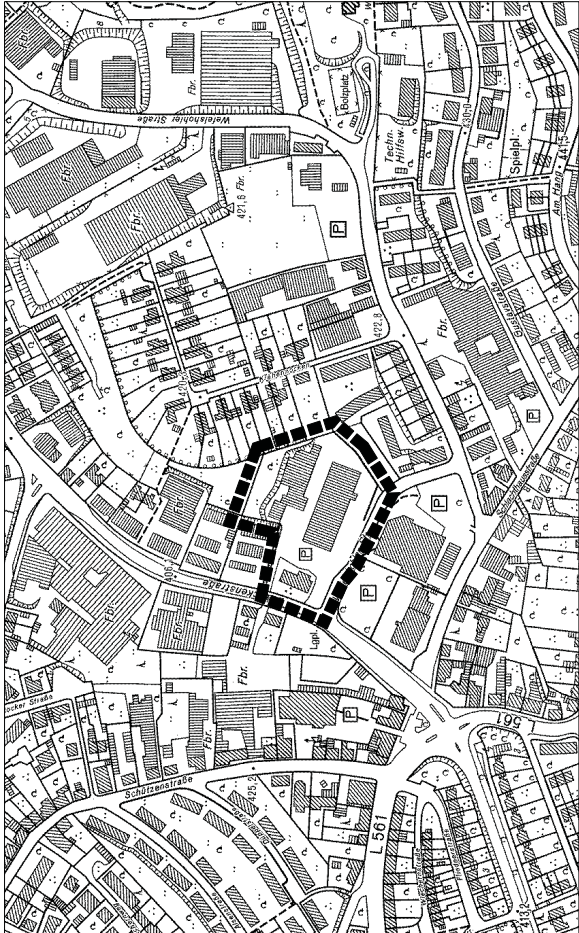
Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung
- Entwurf 11. Flächennutzungsplanänderung
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung
- Begründung zur 11. Flächennutzungsplanänderung
- Umweltbericht (einschl. Artenschutzprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung und zugleich zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid, Schnittstelle Ökologie 09.04.2018
- Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung

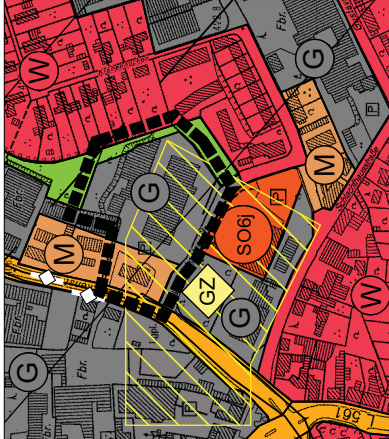
Aufgrund der großen Datenmengen sind nachfolgende Gutachten nur elektronisch im Ratsinformationssystem oder über die Homepage der Stadt Lüdenscheid abrufbar:

- Verkehrsuntersuchung Lidl-Markt Bräuckenstraße in Lüdenscheid, Brilon, Bondzio, Weiser 07.09.2016
- Einzelhandel, Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz, Junker und Kruse, September 2015
- Lärm, Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner und Partner 12.01.18
- Altlasten, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen, Geonorm 01.03.2018
- Altlasten, Konzept zur weiteren Erkundung und Sanierung, Geonorm 02.07.2018

Geltungsbereich der 11. Änderung



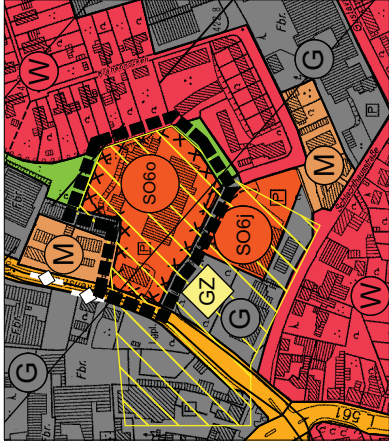
Bestehender Flächennutzungsplan



Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

- Bauflächen
 - Gemischte Baufläche
 - Gewerbliche Baufläche
 - Sondergebiet
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Elektro max. 4.000 qm
 - Lebensmittel max. 1500 qm
 - Grünflächen
 - öffentliche oder private Grünfläche

Beabsichtigte Änderung



Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gemäß § 5 (4) BauGB

- Zentrale Versorgungsbereiche
 - Grundzentrum / Nahversorgungszentrum:
 - Brückenstraße
- Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) BauGB
 - Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Einleitungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat gemäß § 2 Abs. 1 i. V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung am beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Ausfertungsvermerk und Beschluss

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Beschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am zu Grunde lag und dem Beschluss entspricht. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

.....
Schriftführer/in

Genehmigung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

AZ.

Arnsberg,
Bezirksregierung Arnsberg
Im Auftrag

.....

Wirksamkeit

Die Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid i.d.F. der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... am veröffentlicht worden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit seit dem wirksam und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

Stadt Lüdenscheid

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

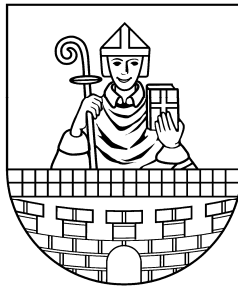
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765
"Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung

Maßstab 1:5000

Baumasst/ Pflicht

Datum: 09.10.2018

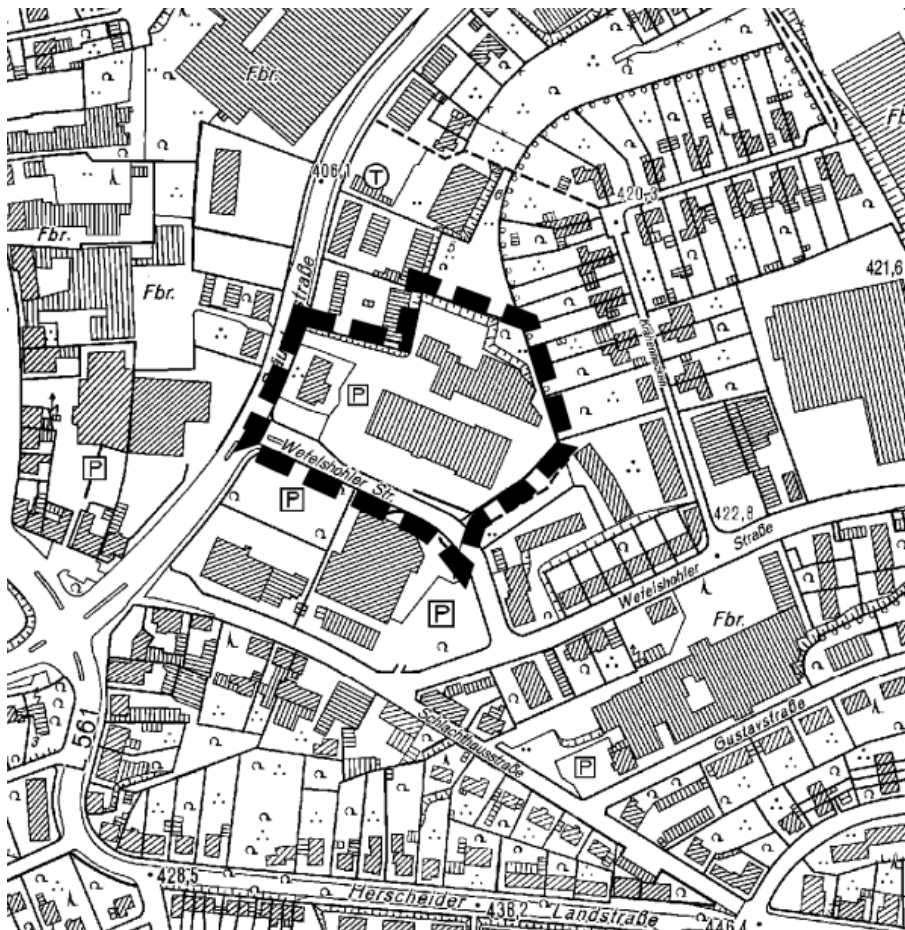
Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation



Bebauungsplan Nr. 765
" Ehemaliger Schlachthof ", 6. Änderung

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Inhalt

1. Einführung	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3. Verfahrensart	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Regionalplan	4
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bebauungspläne	5
2.4. Landschaftsplan	5
3. Beschreibung der Bestandssituation	6
3.1. Stadträumliche Einbindung	6
3.2. Bebauung und Nutzung	6
3.3. Eigentumsverhältnisse	6
3.4. Verkehrliche Erschließung	7
3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung	7
4. Einzelhandel	7
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	7
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	8
4.3. Landesplanerische Verträglichkeit	9
5. Verkehrliche Auswirkungen	10
6. Inhalte der Planung	11
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	11
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen	12
6.1.4. Fläche für Geh- und Fahrrecht	13
6.1.5. Pflanzbindung	13
6.2. Örtliche Bauvorschriften	13
6.2.1. Gestaltung von Baugebieten	13
6.2.2. Werbeanlagen	14
6.3. Architekturkonzept	14
7. Kennzeichnung	15

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten und Finanzierung	15
10. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	16
10.1. Schutzgüter	16
10.1.1. Mensch und Gesundheit	16
10.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	16
10.1.3. Luft und Klima	17
10.1.4. Landschaft	17
10.1.5. Boden	17
10.1.6. Wasser	18
10.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter	18
10.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen	18
10.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei	18
10.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	18
10.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	18
10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
10.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	19

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Bräuckenstraße 4 bis 6a und liegt östlich der Bräuckenstraße und nördlich der Wefelshohler Straße in der Nähe des Knotenpunktes „Bräuckenkreuz“. Nördlich angrenzend befindet sich eine Autowaschanlage und ein Gewerbebetrieb (Bräuckenstraße 8 und 10) sowie eine Grünfläche, östlich Wohnbebauung (Krähennocken 1 – 25 und Wefelshohler Straße 3 – 17).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278 und 190. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.860 m².

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Firma Lidl plant auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt neu zu errichten. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung des Luftlinie ca. 560 m entfernten Marktes an der Bromberger Straße 1, der mit Eröffnung des neuen Marktes am Bräuckenkreuz geschlossen werden soll. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.500 qm. Da auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation das geplante Vorhaben nicht zulässig ist, sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die am Neubaustandort bestehenden, zum Teil bereits leer stehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Bisher waren in den Gebäuden verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Getränkemarkt, Fitnessstudio und kleinere gewerbliche Betriebe untergebracht.

Um dem dynamischen Prozess in der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere der Neuausrichtung der Märkte mit großzügigeren Raumangeboten, Rechnung zu tragen und die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern weiterhin langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Neubau zu stärken.

1.3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt parallel zum Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Das zukünftige Sondergebiet soll der Aufnahme eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche dienen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich bandartig entlang der Bräuckenstraße von Nordosten nach Südwesten erstreckt und kurz hinter dem Planbereich endet. Nordwestlich,

südwestlich und -östlich grenzen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an. Die Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz erfolgt im Rahmen der parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Plangebiet zum Teil Gewerbliche Baufläche und zum Teil Gemischte Baufläche dar. In beiden Nutzungsgebieten ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Außerdem stellt er am östlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche dar, die als Wegeverbindung zwischen der Wefelshohler Straße und einem nördlich geplanten Spielplatz geplant war. Der Spielplatz und die Fußwegeverbindung wurden bis heute nicht realisiert. Der im Plangebiet dargestellte Grünstreifen ist im Privateigentum und liegt auf der Parzelle des Baugrundstücks. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung ist aufgrund der topografisch schlechten Erreichbarkeit derzeit nicht vorgesehen. Aus diesem Grund soll auf eine Fußwegeverbindung verzichtet werden. Die Fläche soll zukünftig dem Sondergebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll in einer 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geändert werden.

Nachrichtlich stellt der Flächennutzungsplan außerdem das im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid festgelegte Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“ dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches umfasste nicht das gesamte Vorhabengrundstück. Dies soll mit einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, welches parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6. Änderung des Bebauungsplanes betrieben wird, angepasst werden. Die neue Abgrenzung des Nahversorgungszentrums soll ebenfalls in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt werden.

2.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ aus dem Jahr 1990 sowie teilweise die 3. und 4. Änderung aus den Jahren 1994 und 2007. Festgesetzt ist entlang der Brückenstraße in ca. 35 m Tiefe ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ansonsten Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Im MI und GE entlang der Wefelshohler Straße ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, im übrigen GE eine zweigeschossige. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MI 0,4 und im GE 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) im MI 0,7, im dreigeschossigen GE 2,0 und im zweigeschossigen GE 1,6. Im MI und GE ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei die Gebäude im GE auf eigenem Grundstück die Länge von 50 m überschreiten dürfen. Des Weiteren sind Verkehrsflächen und geschützte Bäume entlang der Wefelshohler Straße und einer an der Brückenstraße festgesetzt. Am östlichen Rand des Baugrundstücks ist ein 8 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung/Schutzgrün festgesetzt, der sich im Bereich einer Gewerbebebauung auf 3 m verjüngt.

Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen überplant und sind nicht mehr wirksam.

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Südosten der Stadt. Durch die direkte Lage an der Bräuckenstraße B 229, die Nähe des Knotenpunktes Bräuckenstraße B 229 / Herscheider Landstraße L 561 / Talstraße B 229 / Hochstraße ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die östlich liegenden Wohngebiete können das Plangebiet über die Wefelshohler Straße und die Schlachthausstraße erreichen.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 abgegrenzt ist. Hier befindet sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,0 km westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Doppel-Wohnhaus (Bräuckenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Bräuckenstraße 6 und 6a) verschiedener Baujahre bebaut, deren Nutzung teilweise schon aufgegeben ist (Tierfuttermarkt, Fitnessstudio, Tanzschule) und teilweise noch besteht (Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, ggf. noch Wohnen). Das Grundstück ist weitgehend mit Baukörpern und Stellplätzen versiegelt. Zur Realisierung der Planung müssen die Gebäude auf dem Grundstück abgerissen werden.

Nördlich des Plangrundstücks befindet sich eine Autowaschanlage (Boxen zum selber waschen), ein weiterer Gewerbebetrieb (Glaserei) und eine öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes als Kinderspielplatz vorgesehen. Die Planung ist jedoch nicht realisiert und das Grundstück liegt weitgehend brach und ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung am Krähennocken besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit zum Teil großzügigen Anbauten in der Grundstückstiefe. Die Wohnbebauung an der Wefelshohler Straße besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeilen. Planungsrechtlich ist diese Umgebung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Südlich der Wefelshohler Straße befindet sich der großflächige Elektrofachmarkt Berlet in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet. Im Obergeschoss des Berletgebäudes befindet sich eine Berufsbildungsstätte. Vor dem Gebäude ist die Stellplatzanlage des Elektronikfachmarktes und des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Lebensmitteldiscounters Netto.

Westlich der Bräuckenstraße befindet sich ein Tierfuttermarkt, der vom Plangrundstück vor wenigen Jahren auf diesen neuen Standort umgezogen ist sowie ein „Denn`s Biomarkt“. Daran schließen sich nördlich mit der Bräuckenstraße 13 und 15 zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an, die in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet liegen und historisch zu einem Gewerbebetrieb im Hintergelände gehörten.

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 278, 282, 283, 284 und 190 sind nicht in städtischem Besitz.

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 279, 280 und 281 sind im Besitz der Stadt Lüdenscheid. Es handelt sich dabei um Teile der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bräuckenstraße und die Wefelshohler Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Westen ab dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden und Süden über die B 229. Nach Osten führt die L 561 Herscheider Landstraße zur Bundesautobahn A 45 Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd. Die Wefelshohler Straße erschließt die östlich und nordöstlich gelegenen Baugebiete.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist ein Ausbau der Wefelshohler Straße gemäß Verkehrsgutachten (Erweiterung des Rechtsabbiegers) erforderlich.

3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Das Plangebiet ist historisch als Gewerbestandort genutzt. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind vorhanden.

In der Wefelshohler Straße, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und bereits ausgebaut ist sowie in der Bundesstraße 229 befinden sich Mischwasserkanäle. Der Anschluss des Vorhabens erfolgt an den Mischwasserkanal DN 300 in der Bräuckenstraße. Zur Entlastung des Schlittenbachs und seiner Rückhaltebecken hält der Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid-AöR (SEL) eine effiziente Abflusssdrosselung des Niederschlagswassers im Plangebiet für notwendig. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren. Nach den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers ist die Rückhaltung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich und wird in seiner detaillierten Ausführung auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben. Der über das Grundstück verlaufende Mischwassersammler DN 300 wird seitens des SEL außer Betrieb genommen. Es besteht die Möglichkeit der privaten Weiternutzung.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur orts-nahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Diese grundsätzliche Pflicht gilt für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da das Grundstück bereits vor diesem Stichtag Teil einer bestehenden Kanalisationsnetzplanung war, besteht keine grundsätzliche Pflicht zur Versickerung. Auch ist durch die bereits bestehende weitgehende Versiegelung der Fläche hinsichtlich zu betrachtender Starkregenereignisse keine Verschärfung der Abflusssituation für die Unterlieger durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden. Die besonders ausgewiesenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie brandschutztechnische Anforderungen werden im bauaufsichtlichen Verfahren behandelt.

4. Einzelhandel

4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid

Das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 stellt für die Stadt Lüdenscheid zentrale Versorgungsbereiche dar. Das Vorhaben verlagert sich innerhalb des Stadtgebietes vom Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ in das Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“. Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat im September 2015 die geplante Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels in seinem Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ sowie Bräuckenkreuz“ für diesen Bereich untersucht.

Im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“ befinden sich zum Zeitpunkt des Gutachtens 16 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.700 qm Verkaufsfläche. Davon entfielen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 2.400 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 9,7 Mio. Euro. Diesem stand ein Versorgungsbereich von ca. 10.500 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 24,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel belief sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 0,40. Durch den geplanten Abriss des vorhandenen Getränkemarktes und der Umsetzung des Vorhabens hat der Gutachter einen voraussichtlichen Umsatzzuwachs von rund 7,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert. Damit stiege die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 0,70. Dies ist laut Gutachten ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 ein Vollsortimenter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche in der in unmittelbarer Nähe liegenden Schützenstraße geschlossen. Mittlerweile ist dort mit etwas verkleinerter Verkaufsfläche ein Lebensmittelmarkt eingezogen, der hauptsächlich russische, osteuropäische und Lebensmittel anderer Länder anbietet.

Bezüglich der Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs „Bräuckenkreuz“ hält der Gutachter in seinem Fazit eine Erweiterung für städtebaulich vertretbar, da es der Arrondierung des Nahversorgungszentrums dient. Vor diesem Hintergrund sei eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid gegeben.

Durch die geplante Verlagerung des Einzelhandelsdiscounters von der Bromberger Straße zur Bräuckenstraße hat der Gutachter auch die Tragfähigkeit des dort bestehenden Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ untersucht. Durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters in der Bromberger Straße würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,04 auf 0,84 sinken. Dieser Wert ist für ein Nahversorgungszentrum noch angemessen. Die damals noch favorisierte Ansiedlung des Getränkemarktes als Nachfolgenutzung in der Bromberger Straße 1 wird nicht weiter verfolgt und spielt in der aktuellen Betrachtung keine Rolle mehr.

Damit ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Lüdenscheids und der Nachbarkommungen als auch im Hinblick auf möglichen Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, sind seitens des Gutachters auch Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen Einzelhandelslagen (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentren „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, „Kölner Straße“ und „Heedfelder Straße“) untersucht worden. Als Ergebnis der Berechnungen hält der Gutachter fest, dass sich durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters eine Umsatzumverteilung von 7 % in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel für das Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ ergibt. Für Lüdenscheids zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ können Umsatzumverteilungen in Höhe von 5 % prognostiziert werden. Für die übrigen untersuchten Standorte der Nahversorgungszentren sowie Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von deutlich unter 5 %. Der Gutachter geht davon aus, dass bedingt durch die insgesamt niedrigen monetären Umsatzumverteilungen sich keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche einstellen werden. Ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Gefährdung des Bestandes funktionstragender Betriebe in den betroffenen Lüdenscheider zentralen Versorgungsbereichen ist damit nicht zu erwarten.

Auch für die übrige Versorgungsstruktur im Lüdenscheider Stadtgebiet (Streulagen im Stadtbezirk Honsel/Eichholz, Bierbaum/Höh, sonstige Stadtbezirke) ist ein Umschlagen von rein wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben

nicht zu erwarten. Ebenso sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten.

4.3. Landesplanerische Verträglichkeit

Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat in seinem Gutachten von 2015 auch die Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), damals noch Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel untersucht.

Da sich der Vorhabenstandort nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan befindet, liegt ein Widerspruch zu Ziel 1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) des LEP vor. Allerdings befindet sich der Standort in einem mit der Bezirksregierung bereits 2011 abgestimmten und in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bestätigten Nahversorgungsbereich, der aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Nahversorgung erfüllt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen bescheinigt, sofern im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolgt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die zeichnerische Festlegung des Regionalplans, welche aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) interpretiert wird. Dafür spricht auch, dass die ASB-Signatur die Wefelshohler Straße und Schlachthausstraße überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um einen Gebäudekomplex ist der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels hin zu größeren Formaten geschuldet. Die Erweiterung der räumlichen Abgrenzung beeinträchtigt nicht die laut Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Abgrenzungskriterien.

Das Integrationsgebot gem. LEP-Ziel 6.5-2 steht dem Vorhaben durch die vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs „Bräuckenkreuz“ nicht entgegen.

Der aktuelle Standort des zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes „Lidl“ liegt im zentralen Versorgungsbereich „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, welcher mit den verbleibenden Märkten „Rewe“, „Aldi“ und „dm“ hinsichtlich der Ausstattung seiner Nahversorgungsfunktion weiterhin gerecht werden kann. Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzverteilung ermittelt die Verträglichkeitsstudie vom Gutachterbüro „Junker + Kruse“ eine verträgliche Umverteilungsquote von 7 % gegenüber diesem Standort, so dass mit der Verlagerung des „Lidl“ nicht von einer Funktionsstörung auszugehen ist. Darüber hinaus werden keine kritischen Umsatzverteilungsquoten ermittelt. Das „Beeinträchtigungsverbot“ gem. Ziel 6.5-3 steht dem Vorhaben somit ebenfalls nicht entgegen.

Insgesamt ist zu folgern, dass die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW 6.5-1 bis 6.5-3 vereinbar ist.

Zum Schutz und zur Stärkung des Hauptzentrums Lüdenscheid ist im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen (analog LEP-Ziel 6.5-5).

Seitens der Landesplanung wird darüber hinaus empfohlen, für den bestehenden „Lidl“-Standort einen rechtlich gesicherten Ausschluss von Einzelhandel vorzunehmen, um eine Verkleinerung des Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ durchführen zu können. Dieser Empfehlung wird gefolgt, in dem die Stadt Lüdenscheid parallel zu vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vornimmt sowie am Altstandort des „Lidl“-Marktes einen Bebauungsplan aufstellt.

5. Verkehrliche Auswirkungen

In einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum aus September 2016 wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, im bestehenden Straßennetz und an den benachbarten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Straßennetz und die beiden benachbarten signalisierten Knotenpunkte Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Bräuckenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße sind bereits heute stark belastet. Dabei wurden sowohl die heutige Situation (Analysefall) als auch die Planfälle der Ansiedlung des Lidl Marktes einmal mit und einmal ohne Nachfolgenutzung am alten Standort in der Bromberger Straße beurteilt. Hierzu wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Vorhabens durchgeführt.

Im Analysefall wird dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße im derzeitigen Ausbaustand insgesamt nur eine Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) zugeordnet. Dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße wird eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) zugeordnet. Insgesamt ist das vorhandene Verkehrssystem im Zuge der Bräuckenstraße noch funktionsfähig. Das schlechte Abschneiden resultiert im Wesentlichen aus dem nicht optimalen Ausbauzustand der Herscheider Landstraße, der gegebenen Topografie und der aus geometrischen Gründen nicht optimal möglichen Koordinierung der Grünzeiten zwischen den Signalanlagen.

Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für das geplante Bauvorhaben. Für den Planfall 1 wurden folgende Ausgangswerte angenommen:

- Wegfall der heutigen Nutzungen (Getränkemarkt / Fitnessstudio) auf dem Plangrundstück
- Wegfall des heutigen Lidl-Marktes (990 qm) an der Bromberger Straße (keine Nachfolgenutzung)
- Ansiedlung eines neuen Lidl-Marktes (1.440 qm) an der Wefelshohler Straße

Für den Altstandort an der Bromberger Straße konnte auf Grundlage von Vergleichszählungen davon ausgegangen werden, dass es sich im Vergleich zu dem geplanten Lidl-Markt um einen ähnlich attraktiven Standort mit ähnlichem Kundenfaktor (1,5 Kunden pro qm Verkaufsfläche) handelt. Daher wurde an den Knotenpunkten

- KP 1 – Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße / Hochstraße / Talstraße
- KP 2 – Bräuckenstraße / Wefelshohler Straße

zunächst das Verkehrsaufkommen des Altstandortes (990 qm Verkaufsfläche) an der Bromberger Straße) auf Basis der Richtungsaufteilung abgezogen und anschließend der Neuverkehr des neuen Standortes (1.440 qm an der Wefelshohler Straße) addiert. Die Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation mit dem neuen Lidl-Markt erfolgte mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation, um sowohl die auftretenden Wechselwirkungen im Zuge der Bräuckenstraße (z.B. Pulkbildung oder Rückstaubildung) als auch die Effekte kurzer Abbiegestreifen (z.B. am Knotenpunkt Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße) berücksichtigen zu können.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Für den geplanten Lidl-Markt wird ein tägliches Kundenaufkommen von 2.422 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde von 142 Kfz/h im Quellverkehr und von 153 Kfz/h im Zielverkehr. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil (5%) der Kunden bereits auf der Bräuckenstraße unterwegs ist („gebrochener Verkehr“).
- Durch die Verlagerung des Lidl-Marktes von der Bromberger Straße um etwa 600 m südlich an die Wefelshohler Straße ist am Bräuckenkreuz nur mit zusätzlichem Verkehr in der Grö-

ßenordnung von 25 Kfz/h zu rechnen. Dies entspricht am gesamten Knotenpunkt etwa einem Pkw pro Signalumlauf.

- Die detaillierte Betrachtung der Verkehrsabläufe im Rahmen der Simulation hat daher ergeben, dass zwischen der Verkehrsqualität unter heutigen Bedingungen (Analysefall) und der Verkehrsqualität nach der Realisierung des geplanten Lidl-Marktes (Planfall 1) keine spürbaren Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspricht weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems.
- Weitere Verkehrszunahmen sollten an dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ allerdings aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich verhindert werden. Sofern sich jedoch diese Verkehrszunahme während der Nachmittagsspitzenstunde in einer nicht spürbaren Größenordnung (etwa 10 Kfz/h) bewegt, wird sich weiterhin eine mit heute vergleichbare Verkehrsqualität einstellen.
- Dies ist bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend zu berücksichtigen. Entsprechende Beispiele von Nutzungen ohne nennenswerte Kundenverkehre wurden in der Untersuchung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Straßennetzes für einen Planfall 2 (Lidl mit Nachfolgenutzung) mit Hilfe der Simulation überprüft und mit den bereits heute bekannten Verkehrsbeeinträchtigungen nachgewiesen.

Somit kann das Vorhaben an dieser Stelle durchaus realisiert werden. Den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens wird insofern gefolgt, als dass eine Einzelhandelsnutzung am Altstandort an der Bromberger Straße zukünftig ausgeschlossen werden soll. Hierfür wird parallel zu dem hier betriebenen Bebauungsplanverfahren das am Altstandort geltende Planungsrecht geändert und Lidl verpflichtet sich zur Aufgabe des bestehenden Marktes.

6. Inhalte der Planung

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet für den geplanten Einzelhandel wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm. Sofern das Grundstück im sonstigen Sondergebiet geteilt wird, darf die Verkaufsfläche je Grundstück maximal das 0,1189-fache der Grundstücksgröße (in qm) betragen. Mit dieser Festsetzung soll einem „Windhundrennen“ bei einer möglicherweise späteren Teilung und Veräußerung von Grundstücksteilen vorgebeugt werden.

Als Hauptsortiment und nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Untergeordnet können weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften) mitgeführt werden. Dies entspricht dem Kernangebot des geplanten Lebensmitteldiscounters. Ein weiteres Merkmal des Discounters ist das wechselnde Warenangebot im non-food-Bereich (so genannte Aktionswaren). Dieses Warenangebot, welches regelmäßig auch zentrenrelevante Sortimente enthält, darf prinzipiell nur als Randsortiment geführt werden und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Zentrenschädliche Auswirkungen sollen mit einer Beschränkung dieser Sortimentsform vermieden werden. Zur Verdeutlichung der Sortimentseinteilung in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente ist die Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von Dezember 2013 im Bebauungsplan abgedruckt.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am konkreten Projektentwurf für den geplanten Einzelhandelsmarkt und umfasst 3.600 qm überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Plangebiet. Mit der Lage der Baugrenze soll gesichert werden, dass in dem Baugebiet tatsächlich nur der eine geplante Betrieb mit der zulässigen Verkaufsfläche realisiert werden kann. Allerdings bietet die Baugrenze in Maßen Spielraum für die Stellung des Gebäudes, welches bei der letzten Entwurfsplanung leicht gedreht wurde. Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte soll nicht möglich sein und wird letztlich durch die relative Verkaufsflächenzahl zum Verhältnis der Grundstücksgröße begrenzt. Sollten später auf dem Gelände Garagen errichtet werden sollen, müssen diese aus städtebaulichen Gründen einen Abstand von 5 zur Baugrenze einhalten. Zum einen sollen somit beengende Garagenmauern entlang von Gehwegen vermieden werden und zum anderen sollen vor den Garagen Aufstellflächen für Pkw möglich sein.

Grundflächenzahl

Das zukünftige Baugrundstück wird mit den Flurstücken 190, 284 und 283 ca. 12.610 qm groß sein. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von 3.600 qm wird etwas über ein Viertel des Baugrundstücks für Hauptanlagen nutzbar sein. Dennoch wird die Grundflächenzahl aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs mit 0,6 festgesetzt, da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche (hier von 0,6) darf gem. BauNVO durch diese Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Fall darf mit allen Anlagen (Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten, etc.) eine maximale Versiegelungsrate von 80 % des Grundstücks nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist auf max. 0,3 begrenzt. Dies entspricht der vorliegenden Planung des Einzelhandelsmarktes.

Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull

Entsprechend der Planung des Lebensmittelmarktes wird die maximale Gebäudehöhe einschließlich eines geringen Spielraumes für die Konkretisierung im Bauantragsentwurf mit 423 m über Normalhöhennull festgesetzt. Bei einer derzeitigen Geländehöhe in diesem Bereich von ca. 412,5 m könnte damit ein maximal 10,5 m hohes Gebäude entstehen. Dies würde der derzeitigen 2- 3-geschossigen gewerblichen Bebauung entsprechen.

6.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Brückenstraße und der Wefelshohler Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Wefelshohler Straße wird für die Verlängerung des Rechtsabbiegers in die Brückenstraße im Einmündungsbereich etwas verbreitert. Hierzu wird seitens der Stadt die erforderliche Fläche vom Eigentümer erworben. Im westlichen Bereich der Wefelshohler Straße wird die öffentliche Verkehrsfläche etwas verschmälert. Die nicht für den zukünftigen Gehweg benötigte Verkehrsgrünfläche wird dem privaten Baugrundstück zugeschlagen.

Das im Ursprungsplan an der Brückenstraße festgesetzte Sichtdreieck für die Ausfahrt aus der Wefelshohler Straße kann aus verkehrlicher Sicht entfallen, da die Anfahrtsichtweite von der Wefelshohler Straße auf die Brückenstraße ausreichend ist.

Die bisher festgesetzte Grünfläche im östlichen Plangebiet, die eine Grün- und Wegeverbindung von der Wefelshohler Straße zum nördlich geplanten Spielplatz beinhalten sollte, entfällt. Dies ist zum einen der vorhandene Topographie geschuldet, welche eine sinnvolle Wegeführung nicht zulässt. Zum anderen führt die Wegeverbindung über private Fremdgrundstücke, was eine Realisierung erschwert. Außerdem ist ein Ausbau des Spielplatzes aufgrund seiner ungünstigen Lage nicht vorgesehen. Er wäre von drei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben, hätte ein sehr bewegtes Relief und würde durch die Brückenstraße stark verschallt. Zudem leben im direkten Umfeld nur sehr wenige Kinder.

6.1.4. Fläche für Geh- und Fahrrecht

Nördlich des Plangrundstücks befindet sich ein städtisches Grundstück, welches mit Büschen und Bäumen bewachsen ist und planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist. Eine Umsetzung der ursprünglichen Zielsetzung eines Spielplatzes ist derzeit zwar nicht geplant, aber um eine topografisch geeignete Zufahrt für die Pflege und Bewirtschaftung der Fläche zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Lüdenscheid festgesetzt. Die dingliche Umsetzung ist mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

6.1.5. Pflanzbindung

Im südwestlichen Plangebiet an der Brückenstraße steht eine stadtbildprägende Buche, die bereits in Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Nach Begutachtung ist der Baum vital und weiterhin erhaltenswert. Der Baum wird daher weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Der Kronenumfang der Buche ist neu aufgemessen worden und die sich dadurch ergebende Fläche wird als Schutzfläche für den erhaltenswerten Baum definiert. Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen.

Die ehemals geschützten Bäume entlang der Wefelshohler Straße mussten bereits vor einigen Jahren aus Gefährdungsgründen gefällt werden. Eine Nachpflanzung ist nicht erfolgt, so dass die bisherige Festsetzung erhaltenswerter Bäume an dieser Stelle nicht mehr notwendig ist.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Gestaltung von Baugebieten

Aus gestalterischen Gründen und der damit beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gebiets sind folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,0 m x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen:

- a. Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
- b. Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze.

Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Bäume soll 1,50 m, für Sträucher 0,80 m betragen, um die städtebaulichen Wirksamkeit der Anpflanzung kurzfristig sichtbar zu machen. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Baum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche rund um den Stamm muss unversiegelt bleiben. Die Bäume

sind mit einem Anfahrerschutz vor Überfahren zu sichern. Diese Festsetzung dient dazu, die Pflanzmaßnahmen ordnungsgerecht auszuführen, so dass der Erhalt und das Wachstum der Pflanzen auf lange Sicht möglich ist.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) ist alle 10 m ein großkroniger Baum (Hochstamm 16/18) zu pflanzen. Für Stellplätze, die an diesen Flächen angrenzen, ist die Anpflanzung weiterer Bäume zur Gliederung der Stellplatzanlage nicht erforderlich.

Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Dies dient der Grundwasseranreicherung sowie der Entlastung der Entwässerung.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze der im Bebauungsplan abgedruckten Pflanzliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können erteilt werden, wenn sie aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Grün, das durch eine genehmigte Ausnahme wegfällt, ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen. Im Baugenehmigungsverfahren soll ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzort, Pflanzenarten, -größen und -menge trifft, vorgelegt werden.

6.2.2. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll zur Verhinderung eines Übermaßes an Werbeanlagen und den damit einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen die Menge und Größe von Werbeanlagen begrenzt werden. Berücksichtigt wurde aber auch das im Umfeld vorhandene Maß von Werbeanlagen sowie das Konzept und CI der Firma Lidl. Vor diesem Hintergrund ist die maximale Menge von Werbeanlagen auf sieben begrenzt. Die maximalen Größen der Werbeanlagen sind entsprechend ihrer Art und ihrem Anbringungsort unterschiedlich. Die zwei geplanten Logos, welche beidseitig der Giebelwand über dem Eingang angebracht werden sollen, dürfen maximal 2,5 m x 2,5 m groß sein. Dies entspricht der modernen Logo-Größe der Firma. Eine Werbefläche an der Wand orientiert sich in der Höhe an die geplanten Fensterbänder von 1,40 m und hat eine maximale Länge von ca. 5,5 m. Die für den Markt übliche Werbevitrine für die wechselnden Aktionswaren hat eine Größe von maximal 1,55 m x 1,55 m. Ein Werbepylon, der in der Grünfläche im Kreuzungsbereich errichtet werden soll, darf die Höhe von 6 m über Geländeneiveau und 2,1 m Breite nicht überschreiten. Zwei Hinweisschilder, von denen jeweils eins an jeder Zufahrt positioniert werden soll, dürfen das Maß von 1,40 m Höhe über Gelände und 1,60 m Breite nicht überschreiten.

Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig. Gleiches gilt für bewegte Werbeanlagen einschließlich der Verwendung von bewegten Licht oder sonstigen dynamischen Effekten. Die Verbote dieser Werbeanlagen sollen insbesondere die benachbarten Wohngebiete vor Beeinträchtigungen wie z.B. Blendungen durch Lichteffekte schützen.

Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

6.3. Architekturkonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit dem Investor gefasst. Daneben wird das Architekturkonzept des Einzelhandelsmarktes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

7. Kennzeichnung

Die Fläche des Bebauungsplans ist eine im Altlastenkataster unter Nr. 267 „Molkerei“ eingetragene Altlastenfläche.

Auf dieser Fläche war eine 1950 errichtete Molkerei bis ungefähr 1980 in Betrieb. Für die Beheizung wurde schweres Heizöl in zwei oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem unterirdischen 10.000 l Tank. Der Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt, aber nicht dokumentiert worden.

Aus einer umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung des Büros Geonorm aus Gießen vom 1. März 2018 ist zu entnehmen, dass Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gefunden worden sind. Folglich wird das Plangebiet als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ angesehen und nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem Altlastenerlass NRW gekennzeichnet. Es wird von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde als sanierungsbedürftig eingestuft.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und dem vom Büro Geonorm vorgelegtem „Konzept zur weiteren Erkundung und Sanierung“ vom 02.07.2018 kann die Sanierung in Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde des Märkischen Kreises auf das nachfolgende Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren), in dem auch Detailregelungen zur Sanierung geklärt werden, verlagert werden. Die Sanierung wird in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises erfolgen.

Die vorgesehene Nutzung ist nach Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen umsetzbar und vereinbar mit der Bodenbelastung.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Erweiterung der Verkehrsfläche erforderlich. Die Kosten für das Planverfahren werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

10. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung und möglicher Varianten sind vom Büro „Schnittstelle Ökologie, Büro für ökologische Planung und Beratung“ aus Bochum, untersucht worden und in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als Anlage Teil der Begründung. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden zusammengefasst.

10.1. Schutzgüter

10.1.1. Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe vorbelastet. Planungsrechtlich sind bislang Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 BauNVO zulässig. Des Weiteren ist das Gebiet durch Wohnbebauung im Mischgebiet am westlichen Rand geprägt. Die Umgebung des Plangebiets weist sowohl Wohnbebauung im Osten und Westen als auch gewerbliche Nutzung im Norden und Süden auf.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu beurteilen, hat das Ingenieurbüro Graner und Partner aus Bergisch Gladbach im Januar 2018 ein schalltechnisches Prognosegutachten für das geplante Vorhaben erstellt. Hierfür wurde das dem Vorhaben zugrunde liegende Plankonzept mit ca. 160 Stellplätzen, Warenanlieferung und Einkaufswagenboxen in der Tageszeit (6 bis 22 Uhr) sowie Technik und Kühlung des Marktes auch zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) zugrunde gelegt. Die Umgebung des Marktes ist heterogen. So befinden sich weitere gewerbliche Betriebe in planungsrechtlich festgesetzten Sondergebieten, Gewerbegebieten und Mischgebieten. Empfindliche Wohnnutzungen befinden sich an der Brückenstraße in Gewerbegebieten sowie an der Wefelshohler Straße und am Krähenkocken in festgesetzten Besonderen Wohngebieten. Entsprechend der verschiedenen Gebietskategorien legt der Gutachter Immissionsrichtwerte zwischen 60 und 65 dB(A) tags und 40 und 50 dB(A) nachts zugrunde.

Aus den Prognoseergebnissen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Immissionsrichtwerte tags für den vorgesehenen Pkw-Kundenverkehr zwischen 7 und 21 Uhr inklusive Lkw-Warenanlieferung zwischen 6 und 22 eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung der Lidl-Filiale am vorgesehenen Standort bestehen, wenn die Schallschutzmaßnahmen (ebener Fahrbahnbelag z.B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, Markt-Öffnungszeiten 7 bis 21 Uhr, Lkw-Warenanlieferung zwischen 6 und 22 Uhr, Einbau der vorgesehenen haustechnischen Anlagen) eingehalten werden.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit als sehr gering eingestuft.

10.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der planerisch festgesetzten Nutzungsanteile vom Misch- und Gewerbegebiet zu Sondergebiet. Die Verkehrsfläche wird geringfügig erweitert und ein Teil der Grünfläche entfällt. Durch die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugebiet ergibt sich in der Biotoptypenbewertung ein rechnerischer Wertverlust von 3,043 Wertpunkten. In der Biotopvernetzung wird keine Veränderung durch die Planung gesehen.

Im Bereich des Artenschutzes kann ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen. Aufgrund der Sichtung einer Zwergfledermaus im Sommer außerhalb des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schlafplätze in den Bäumen des Plangebiets liegen. Daher dürfen hier nur Fällungen zwischen Oktober und März eines Jahres durchgeführt werden. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt finden Veränderungen nur in sehr geringem Ausmaß statt. Hinsichtlich des Verlustes an Wertpunkten bei den Biotoptypen soll eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich des ehemali-

gen Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) in Lüdenscheid dienen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt, aber erst zu 1/3 ihres Ausgleichspotentials zugeordnet. Entsprechend der dort angefallenen Kosten pro Wertpunkt ergibt sich ein rechnerischer Kostenanteil von 1.416,57 Euro, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstatten sind.

10.1.3. Luft und Klima

Die Lage des Plangebiets oberhalb der inversionsfälligen schadstoffbelasteten Tälern und die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung. Ein Eingriff durch die Planung findet nicht statt.

10.1.4. Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planung finden Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht statt. Die Nutzungsänderungen von Misch- und Gewerbe- zu Sondergebiet führt auch nicht zu einer Veränderung der für dieses Gebiet typischen Architektur. Das Ortsbild erfährt demnach weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante eine nachteilige Veränderung. Ein Eingriff findet nicht statt.

10.1.5. Boden

Hinsichtlich des Bodenverbrauchs ändert sich die bauliche Ausnutzbarkeit bei der Festsetzung eines Sondergebietes im Bezug auf die Ausnutzungsfestsetzungen im Bereich des heutigen Mischgebietes (Versiegelungsgrad bisher 0,6, neu 0,8). Im Falle der Nullvariante findet kein weiterer, nicht bereits zulässiger Bodenverbrauch statt. Hier findet ein geringer Eingriff statt.

Die Fläche für das Bauvorhaben ist eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte 2004 aufgrund eines Schadensfalls mit Kohlenwasserstoffen. Das Büro Geonorm aus Gießen (Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung vom 1. März 2018) hat an verschiedenen Stellen auf der Fläche niedergetragenen Rammkernsondierungen Auffüllungsmächtigkeiten von wenigen Dezimetern bis zu 5 Metern (RKS 20) festgestellt. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Kies, Schluff (umgelagerter Boden), Sand sowie in geringer Mächtigkeit aus anthropogenen Anteilen wie z.B. Asphaltstücken, Ziegeln, Schlacke, Asche und Betonstücken. Bei einigen Bohrungen konnte am Bohrgut der Geruch nach PAK in geringen Tiefen wahrgenommen werden (RKS 20, 18, 15, 8, 14, 16, 16a). Überschritten wurden die Prüfwerte bei dem Parameter Benzoapyren mit 13 mg/kg (Prüfwert für Industrie und Gewerbegebiete: 12mg/kg). Aus abfalltechnischer Sicht ist die Mischprobe MPA1 mit einem Summengehalt an PAK von 230 mg/Kg und mit dieser vielfachen Überschreitung des Grenzwertes als > LAGA Z2 einzustufen. Diese hohen PAK-Belastungen, die vermutlich gem. Gutachter auf die pechhaltigen Asphaltdecken, die auf der gesamten Fläche verteilt sind, zurückzuführen sind, zeigen sich auch in den Einzelbeprobungen, die bis zu einer Tiefe von 1,2 Metern erfolgt sind. Hier wurde als Maximalwert ein PAK-Gehalt von 1.400 mg/kg analysiert.

Deutliche Überschreitungen an Mineralölkohlenwasserstoffen finden sich mit 3.300 mg/kg in einer Tiefe von 0,4 bis 0,8 Metern vor der Autowerkstatt, ein bekannter KW-Schaden. Die Ausdehnung dieses Schadens ist noch nicht bekannt, da der angrenzende Gebäudeteil nicht untersucht werden durfte. Da auf der Fläche noch weitere unterirdische Tanks liegen, können zu einer möglichen MKW-Belastung erst nach deren Ausbau Aussagen getroffen werden. Die 5 Bodenluftbeprobungen auf leichtflüchtige halogenierte (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) ergaben keine Verdachtsmomente. Zum Grundwasser liegen im Gutachten keine Aussagen vor, da es nur bei einer Bohrung in einer Tiefe von 4,3 Metern ange-troffen wurde, während die anderen Bohrungen nicht tief genug reichten.

Akute Gefährdungen sieht der Gutachter nicht. Jedoch besteht aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine Sanierungsrelevanz, so dass ein Sanierungskonzept für das Bauvorhaben erforderlich wird.

Eine Änderung durch die Planung liegt nicht vor.

10.1.6. Wasser

Durch die Planung erhöht sich die versiegelbare Fläche um 776 m². Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dadurch dem natürlichen Wasserkreislauf 958 m³/a an Wassermengen verloren. Die zusätzliche Ableitung in das Kanalnetz führt zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation der betroffenen Gewässer (Schlittenbach, Verse, Lenne) im Falle von Extremniederschlägen. Maßnahmen zur Rückhaltung werden jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Stehende oder fließende Gewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt wird der Eingriff als sehr gering bewertet.

10.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden, Forstwirtschaft wird nicht betrieben, weitere Belange die Holzabfuhr sind nicht betroffen.

10.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet hat als besiedelter Bereich keine Funktion für die Jagd. Mangels geeigneter Gewässer hat das Plangebiet keine Funktion für die Fischerei.

10.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Mangels feststellbarer Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen.

10.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wird und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ sowie seiner 3. und 4. Änderung Baurechte bestehen, können Eingriffe mit oder ohne Planung stattfinden.

10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind bis auf den Ausgleich des Verlustes an Biotopwertpunkten nicht erforderlich.

10.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Andere bauliche Nutzungen wären generell möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist. Außerdem würde bei einem Wegfall der Fläche als Baufläche ein innerstädtisches, zweiseitig erschlossenes Grundstück der Bebauung entzogen, was wiederum bei gleichbleibendem Wirtschaftswachstum den Druck auf Inanspruchnahme von Freiraumflächen erhöhen würde.

Lüdenscheid, den 19.10.2018

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

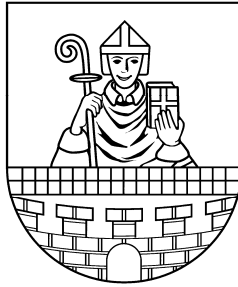
gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter

Anlage: Umweltbericht

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

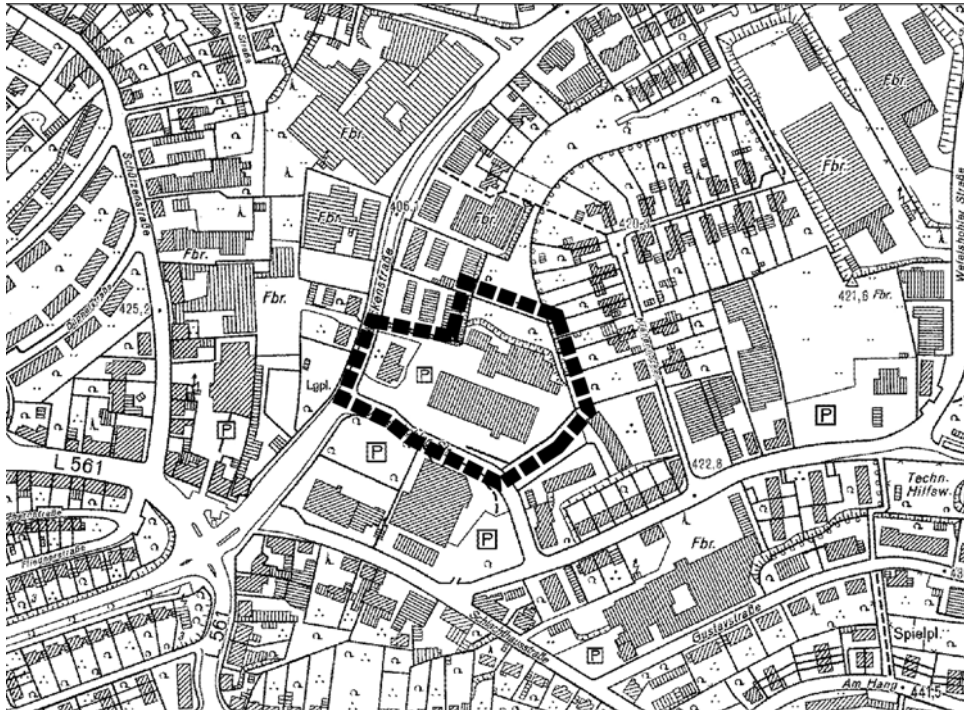


11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung

Begründung

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



Inhalt

1. Einführung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungsplan	3
2.3. Landschaftsplan	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	4
3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung	4
3.2. Bebauung und Nutzung	4
4. Einzelhandel	5
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	5
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	6
4.3. Landesplanerische Verträglichkeit	6
5. Verkehrliche Auswirkungen	7
6. Inhalte der Planung	9
7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	9
7.1. Schutzgüter	9
7.1.1. Mensch und Gesundheit	9
7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	9
7.1.3. Luft und Klima	10
7.1.4. Landschaft	10
7.1.5. Boden	10
7.1.6. Wasser	11
7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter	11
7.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen	11
7.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei	11
7.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	11
7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	11
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	11

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das Grundstück Bräuckenstraße 4 bis 6a und liegt östlich der Bräuckenstraße und nördlich der Wefelshohler Straße in der Nähe des Knotenpunktes „Bräuckenkreuz“. Nördlich angrenzend befindet sich eine Autowaschanlage und ein Gewerbebetrieb (Bräuckenstraße 8 und 10) sowie eine Grünfläche, östlich Wohnbebauung (Krähennocken 1 – 25 und Wefelshohler Straße 3 – 17). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,27 ha.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Firma Lidl plant auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt neu zu errichten. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung des Luftlinie ca. 560 m entfernten Marktes an der Bromberger Straße 1, der mit Eröffnung des neuen Marktes am Bräuckenkreuz geschlossen werden soll. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.500 qm. Da auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation das geplante Vorhaben nicht zulässig ist, sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die am Neubaustandort bestehenden, zum Teil bereits leer stehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Bisher waren in den Gebäuden verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Getränkemarkt, Fitnessstudio und kleinere gewerbliche Betriebe untergebracht.

Um dem dynamischen Prozess in der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere der Neuausrichtung der Märkte mit großzügigeren Raumangeboten, Rechnung zu tragen und die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern weiterhin langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Neubau zu stärken.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Das zukünftige Sondergebiet soll der Aufnahme eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche dienen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich bandartig entlang der Bräuckenstraße von Nordosten nach Südwesten erstreckt und kurz hinter dem Planbereich endet. Nordwestlich, südwestlich und -östlich grenzen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan zum Teil Gewerbliche Baufläche und zum Teil Gemischte Baufläche dar. In beiden Nutzungsgebieten ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. In der hier vorliegenden 11. Änderung soll die Darstellung in ein

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geändert werden.

Außerdem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan am östlichen Rand eine Grünfläche dar, die als Wegeverbindung zu dem nördlich geplanten Spielplatz fungieren sollte. Der Spielplatz und die Fußwegeverbindung wurden jedoch bis jetzt nicht gebaut. Der im hier vorliegenden Plangebiet dargestellte Grünstreifen verblieb im Privatbesitz und gehört zu dem Baugrundstück des zukünftigen Einzelhandelsbetriebes. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung bezüglich des Spielplatzes ist aufgrund der topografisch schlechten Erreichbarkeit auch derzeit nicht vorgesehen. Aus diesem Grund kann auch auf eine Fußwegeverbindung verzichtet werden. Die Fläche soll zukünftig dem Sondergebiet zugeordnet werden.

Nachrichtlich stellt der Flächennutzungsplan das im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid festgelegte Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“ dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches umfasste nicht das gesamte Vorhabengrundstück. Dies soll mit einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, welches parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6. Änderung des Bebauungsplanes betrieben wird, angepasst werden. Entsprechend der Ziele der Teilaktualisierung soll die geplante Erweiterung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans eingehen.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Südosten der Stadt und ist durch die Bräuckenstraße und die Wefelshohler Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Westen ab dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden über die B 229 Bräuckenstraße und nach Süden ebenfalls die B 229, die nach dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ Talstraße heißt. Nach Osten führt die L 561 Herscheider Landstraße zur Bundesautobahn A 45 Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd. Die Wefelshohler Straße erschließt die östlich und nordöstlich gelegenen Baugebiete. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Größtenteils befindet sich das Plangebiet im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 abgegrenzt ist. Hier befindet sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,0 km westlich des Plangebietes.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Doppel-Wohnhaus (Bräuckenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Bräuckenstraße 6 und 6a) verschiedener Baujahre bebaut, deren Nutzung teilweise schon aufgegeben ist (Tierfuttermarkt, Tanzschule, Fitnessstudio) und teilweise noch besteht (Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, Fachhandel für Wand, Boden und Decke, ggf. noch Wohnen). Das Grundstück ist weitgehend mit Baukörpern und Stellplätzen versiegelt. Zur Realisierung der Planung müssen die Gebäude auf dem Grundstück abgerissen werden.

Nördlich des Plangrundstücks befindet sich eine Autowaschanlage (Boxen zum selber waschen), ein Glasereibetrieb und eine öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes als Kinderspielfeld vorgesehen. Die Planung ist jedoch nicht realisiert und das Grundstück liegt weitgehend brach und ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung am Krähenknochen besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit zum Teil großzügigen Anbauten in der Grundstückstiefe. Die Wohnbebauung an der Wefelshohler Straße besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeilen. Planungsrechtlich ist diese Umgebung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Südlich der Wefelshohler Straße befindet sich der großflächige Elektrofachmarkt Berlet in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet. Im Obergeschoss des Berletgebäudes befindet sich eine Berufsbildungsstätte. Vor dem Gebäude ist die Stellplatzanlage des Elektronikfachmarktes und des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Lebensmitteldiscounters Netto.

Westlich der Brückenstraße befindet sich ein Tierfuttermarkt, der vom Plangrundstück vor wenigen Jahren auf diesen neuen Standort umgezogen ist und ein „Denn`s Biomarkt“. Daran schließen sich nördlich mit der Brückenstraße 13 und 15 zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an, die in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet liegen und historisch zu einem Gewerbebetrieb im Hintergelände gehörten.

4. Einzelhandel

4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid

Das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 stellt für die Stadt Lüdenscheid zentrale Versorgungsbereiche dar. Das Vorhaben verlagert sich innerhalb des Stadtgebietes vom Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Brückenstraße“ in das Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“. Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat im September 2015 die geplante Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels in seinem Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Brückenstraße sowie Brückenkreuz“ für diesen Bereich untersucht.

Im Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“ befinden sich zum Zeitpunkt des Gutachtens 16 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.700 qm Verkaufsfläche. Davon entfielen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.400 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 9,7 Mio. Euro. Diesem stand ein Versorgungsbereich von ca. 10.500 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 24,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel belief sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 0,40. Durch den geplanten Abriss des vorhandenen Getränkemarktes und der Umsetzung des Vorhabens hat der Gutachter einen voraussichtlichen Umsatzzuwachs von rund 7,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert. Damit stiege die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 0,70. Dies ist laut Gutachten ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 der Vollsortimenter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche in der in unmittelbarer Nähe liegenden Schützenstraße geschlossen. Mittlerweile ist dort mit etwas verkleinerter Verkaufsfläche ein Lebensmittelmarkt eingezogen, der hauptsächlich russische, osteuropäische und Lebensmittel anderer Länder anbietet.

Bezüglich der Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs „Brückenkreuz“ hält der Gutachter in seinem Fazit eine Erweiterung für städtebaulich vertretbar, da es der Arrondierung des Nahversorgungszentrums dient. Vor diesem Hintergrund sei eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid gegeben.

Durch die geplante Verlagerung des Einzelhandelsdiscounters von der Bromberger Straße zur Bräuckenstraße hat der Gutachter auch die Tragfähigkeit des dort bestehenden Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ untersucht. Durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters in der Bromberger Straße würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,04 auf 0,84 sinken. Dieser Wert ist für ein Nahversorgungszentrum noch angemessen. Die damals noch favorisierte Ansiedlung des Getränkemarktes als Nachfolgenutzung in der Bromberger Straße 1 wird nicht weiter verfolgt und spielt in der aktuellen Betrachtung keine Rolle mehr.

Damit ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Lüdenschheids und der Nachbarkommunen als auch im Hinblick auf möglichen Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, sind seitens des Gutachters auch Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen Einzelhandelslagen (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentren „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, „Kölner Straße“ und „Heedfelder Straße“) untersucht worden. Als Ergebnis der Berechnungen hält der Gutachter fest, dass sich durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters eine Umsatzumverteilung von 7 % in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel für das Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ ergibt. Für Lüdenschheids zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ können Umsatzumverteilungen in Höhe von 5 % prognostiziert werden. Für die übrigen untersuchten Standorte der Nahversorgungszentren sowie Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von deutlich unter 5 %. Der Gutachter geht davon aus, dass bedingt durch die insgesamt niedrigen monetären Umsatzumverteilungen sich keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche einstellen werden. Ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Gefährdung des Bestandes funktionstragender Betriebe in den betroffenen Lüdenschneider zentralen Versorgungsbereichen ist damit nicht zu erwarten.

Auch für die übrige Versorgungsstruktur im Lüdenschneider Stadtgebiet (Streulagen im Stadtbezirk Honsel/Eichholz, Bierbaum/Höh, sonstige Stadtbezirke) ist ein Umschlagen von rein wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Ebenso sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Lüdenschheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten.

4.3. Landesplanerische Verträglichkeit

Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat in seinem Gutachten von 2015 auch die Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), damals noch Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel untersucht.

Da sich der Vorhabenstandort nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan befindet, liegt ein Widerspruch zu Ziel 1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) des LEP vor. Allerdings befindet sich der Standort in einem mit der Bezirksregierung bereits 2011 abgestimmten und in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bestätigten Nahversorgungsbereich, der aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Nahversorgung erfüllt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen bescheinigt, sofern im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolgt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die zeichnerische Festlegung des Regionalplans,

welche aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) interpretiert wird. Dafür spricht auch, dass die ASB-Signatur die Wefelshohler Straße und Schlachthausstraße überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um einen Gebäudekomplex ist der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels hin zu größeren Formaten geschuldet. Die Erweiterung der räumlichen Abgrenzung beeinträchtigt nicht die laut Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Abgrenzungskriterien.

Das Integrationsgebot gem. LEP-Ziel 6.5-2 steht dem Vorhaben durch die vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs „Brückenkreuz“ nicht entgegen.

Der aktuelle Standort des zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes Lidl liegt im zentralen Versorgungsbereich „Berliner Straße / Brückenstraße“, welcher mit den verbleibenden Märkten Rewe, Aldi und dm hinsichtlich der Ausstattung seiner Nahversorgungsfunktion weiterhin gerecht werden kann. Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzverteilung ermittelt die Verträglichkeitsstudie vom Gutachterbüro Junker + Kruse eine verträgliche Umverteilungsquote von 7 % gegenüber diesem Standort, so dass mit der Verlagerung des „Lidl“ nicht von einer Funktionsstörung auszugehen ist. Darüber hinaus werden keine kritischen Umsatzverteilungsquoten ermittelt. Das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 6.5-3 steht dem Vorhaben somit ebenfalls nicht entgegen.

Insgesamt ist zu folgern, dass die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW 6.5-1 bis 6.5-3 vereinbar ist.

Zum Schutz und zur Stärkung des Hauptzentrums Lüdenscheid ist im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen (analog LEP-Ziel 6.5-5).

Seitens der Landesplanung wird darüber hinaus empfohlen, für den bestehenden Lidl-Standort einen rechtlich gesicherten Ausschluss von Einzelhandel vorzunehmen, um eine Verkleinerung des Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Brückenstraße“ durchführen zu können. Dieser Empfehlung wird gefolgt, in dem die Stadt Lüdenscheid parallel zu vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vornimmt sowie am Altstandort des Lidl-Marktes einen Bebauungsplan aufstellt.

5. Verkehrliche Auswirkungen

In einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum aus September 2016 wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, im bestehenden Straßennetz und an den benachbarten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Straßennetz und die beiden benachbarten signalisierten Knotenpunkte Brückenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Brückenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße sind bereits heute stark belastet. Dabei wurden sowohl die heutige Situation (Analysefall) als auch die Planfälle der Ansiedlung des Lidl Marktes einmal mit und einmal ohne Nachfolgenutzung am alten Standort in der Bromberger Straße beurteilt. Hierzu wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Vorhabens durchgeführt.

Im Analysefall wird dem Knotenpunkt Brückenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße im derzeitigen Ausbaustand insgesamt nur eine Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) zugeordnet. Dem Knotenpunkt Brückenstraße (B229) / Wefelshohler Straße wird eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) zugeordnet. Insgesamt ist das vorhandene Verkehrssystem im Zuge der Brückenstraße noch funktionsfähig. Das schlechte Abschneiden resultiert im Wesentlichen aus dem nicht optimalen Ausbaustand der Herschei-

der Landstraße, der gegebenen Topografie und der aus geometrischen Gründen nicht optimal möglichen Koordinierung der Grünzeiten zwischen den Signalanlagen.

Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für das geplante Bauvorhaben. Für den Planfall 1 wurden folgende Ausgangswerte angenommen:

- Wegfall der heutigen Nutzungen (Getränkemarkt / Fitnessstudio) auf dem Plangrundstück
- Wegfall des heutigen Lidl-Marktes (990 qm) an der Bromberger Straße (keine Nachfolgenutzung)
- Ansiedlung eines neuen Lidl-Marktes (1.440 qm) an der Wefelshohler Straße

Für den Altstandort an der Bromberger Straße konnte auf Grundlage von Vergleichszählungen davon ausgegangen werden, dass es sich im Vergleich zu dem geplanten Lidl-Markt um einen ähnlich attraktiven Standort mit ähnlichem Kundenfaktor (1,5 Kunden pro qm Verkaufsfläche) handelt. Daher wurde an den Knotenpunkten

- KP 1 – Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße / Hochstraße / Talstraße
- KP 2 – Bräuckenstraße / Wefelshohler Straße

zunächst das Verkehrsaufkommen des Altstandortes (990 qm Verkaufsfläche) an der Bromberger Straße) auf Basis der Richtungsaufteilung abgezogen und anschließend der Neuverkehr des neuen Standortes (1.440 qm an der Wefelshohler Straße) addiert. Die Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation mit dem neuen Lidl-Markt erfolgte mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation, um sowohl die auftretenden Wechselwirkungen im Zuge der Bräuckenstraße (z.B. Pulkbildung oder Rückstaubildung) als auch die Effekte kurzer Abbiegestreifen (z.B. am Knotenpunkt Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße) berücksichtigen zu können.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Für den geplanten Lidl-Markt wird ein tägliches Kundenaufkommen von 2.422 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde von 142 Kfz/h im Quellverkehr und von 153 Kfz/h im Zielverkehr. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil (5%) der Kunden bereits auf der Bräuckenstraße unterwegs ist („gebrochener Verkehr“).
- Durch die Verlagerung des Lidl-Marktes von der Bromberger Straße um etwa 600 m südlich an die Wefelshohler Straße ist am Bräuckenkreuz nur mit zusätzlichem Verkehr in der Größenordnung von 25 Kfz/h zu rechnen. Dies entspricht am gesamten Knotenpunkt etwa einem Pkw pro Signalumlauf.
- Die detaillierte Betrachtung der Verkehrsabläufe im Rahmen der Simulation hat daher ergeben, dass zwischen der Verkehrsqualität unter heutigen Bedingungen (Analysefall) und der Verkehrsqualität nach der Realisierung des geplanten Lidl-Marktes (Planfall 1) keine spürbaren Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspricht weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems.
- Weitere Verkehrszunahmen sollten an dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ allerdings aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich verhindert werden. Sofern sich jedoch diese Verkehrszunahme während der Nachmittagsspitzenstunde in einer nicht spürbaren Größenordnung (etwa 10 Kfz/h) bewegt, wird sich weiterhin eine mit heute vergleichbare Verkehrsqualität einstellen.
- Dies ist bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend zu berücksichtigen. Entsprechende Beispiele von Nutzungen ohne nennenswerte Kundenverkehre wurden in der Untersuchung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Straßennetzes für einen Planfall 2 (Lidl mit Nachfolgenutzung) mit Hilfe der Simulation überprüft und mit den bereits heute bekannten Verkehrsbeeinträchtigungen nachgewiesen.

Somit kann das Vorhaben an dieser Stelle durchaus realisiert werden. Den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens wird insofern gefolgt, als dass eine Einzelhandelsnutzung am Altstandort an der Bromberger Straße zukünftig ausgeschlossen werden soll. Hierfür wird parallel zu dem hier betriebenen Bebauungsplanverfahren das am Altstandort geltende Planungsrecht geändert und Lidl verpflichtet sich zur Aufgabe des bestehenden Marktes.

6. Inhalte der Planung

Das Baugebiet für den geplanten Einzelhandel wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm dargestellt.

Die bisher geplante Grünfläche im östlichen Plangebiet entfällt ersatzlos. Die bisher beabsichtigte Grün- und Wegeverbindung von der Wefelshohler Straße zum nördlich geplanten Spielplatz ist obsolet, da der Spielplatz nicht mehr gebaut werden soll.

Die Darstellung der geänderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grundzentrum / Nahversorgungszentrum „Bräuckenstraße“ erfolgt nachrichtlich. Die Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt parallel zur Bebauungsplanaufstellung.

Aus einer umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung des Büros Geonorm aus Gießen vom 1. März 2018 ist zu entnehmen, dass Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gefunden worden sind. Folglich wird das Plangebiet als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ angesehen und nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem Altlastenerlass NRW gekennzeichnet. Es wird von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde als sanierungsbedürftig eingestuft.

7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung und möglicher Varianten sind vom Büro „Schnittstelle Ökologie, Büro für ökologische Planung und Beratung“ aus Bochum, untersucht worden und in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als Anlage Teil der Begründung. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung für die Flächennutzungsplanänderung werden im Folgenden zusammengefasst.

7.1. Schutzgüter

7.1.1. Mensch und Gesundheit

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Darstellung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegen Grünflächen. Das Plangebiet wird durch großflächigen Einzelhandel (Getränkemarkt mit Parkplatz) mit darüber liegendem, ehemaligem Fitnessstudio, einem Fachhandel für Tapeten, Bodenbeläge etc., einer Autowerkstatt und einem Gebrauchtwagenhandel ohne festes Gebäude genutzt. Von den Wohngebäuden wird nur noch eines teilweise genutzt. Darüber hinaus finden sich leer stehende Gebäude(teile). Die Auswirkungen sind gebietstypisch.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist durch ein Lärmgutachten sicherzustellen, dass für die umgebende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Bezüglich der Nutzungsbilanz ist im Flächennutzungsplan das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Auswei-

sung als Mischgebiet, am Ostrand liegen öffentliche und private Grünflächen. Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen von Gewerbefläche und Mischfläche sowie zu einem geringen Anteil Grünfläche in Sondergebiet. Negative Veränderungen gehen dabei weder von der beabsichtigten Änderung noch von der Nullvariante aus. Gleiches gilt für die Biotoptypenbewertung.

Die bisherigen Bauflächen liegen in einem seit Jahrzehnten existierenden, geschlossenen baulichen Umfeld und erfüllen keine Funktionen im Rahmen der Biotopvernetzung (Migrationsbewegungen, Inselbiotope), da weder Vernetzungskorridore noch ausreichend große Freiflächen für Inselbiotope bestehen. An der Lage und Größe der Planfläche ändert sich im Hinblick auf die Biotopvernetzung durch die Planung nichts. Dies gilt auch für die Nullvariante.

Im Bereich des Artenschutzes ergibt sich der planerische Ausgangszustand als Beurteilungsgrundlage. In diesem Sinne ergibt sich bei Änderung des Flächennutzungsplanes, wie dargestellt, keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange. Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum im Rahmen der Beurteilung der Bebauungsplanänderung betrachtet. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz ergeben sich weder für die Bestandsplanung noch für die Änderung.

7.1.3. Luft und Klima

Das Planänderungsgebiet ist Teil eines größeren, geschlossen bebauten Siedlungsgebietes. Auf Grund seiner Kleinflächigkeit in diesem Bauzusammenhang hat es in diesem Zusammenhang nur untergeordnete Auswirkungen auf das Lokalklima. Veränderungen finden nicht statt, da sich der bauliche Charakter mit der Nutzungsänderung nach Baunutzungsverordnung nicht ändert. Im Falle der Nullvariante ändert sich ebenfalls nichts.

7.1.4. Landschaft

Das Plangebiet ist Teil einer geschlossen bebauten Stadtlandschaft, die vorherrschend durch Baukörper unterschiedlicher Größe geprägt ist und die durch ausgeprägte topografische Höhenunterschiede und eingestreute Restgrünbestände belebt wird. Da der Nutzungscharakter nicht geändert wird, hat die Planänderung gestalterisch keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße sind auch keine überdimensionierten Baukörper zu erwarten, die das Ortsbild nachhaltig – negativ – verändern könnten.

7.1.5. Boden

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet, Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt. Das Verhältnis der baulich genutzten Flächen im Plangebiet ändert sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes an Stelle der Gewerbeflächen und Wohnbauflächen des Mischgebietes geringfügig hin zu einem höheren Bebauungsgrad. Im Fall der Nullvariante bleibt die Bebaubarkeit als Gewerbegebiet und Mischgebiet erhalten.

Die Fläche für das Bauvorhaben ist eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte 2004 aufgrund eines Schadensfalls mit Kohlenwasserstoffen. Die Molkerei wurde um 1950 errichtet und war ungefähr bis 1980 in Betrieb. Die Befeuerung erfolgte ab 1959 mit schwerem Heizöl, das in 2 oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert wurde. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem 10.000 l unterirdischen Dieseltank auf dem Grundstück. Ein nicht dokumentierter Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt worden. Es liegt mittlerweile eine Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung des Büros Geonorm aus Gießen vom 1. März 2018 vor. Hierin werden erhöhte PAK-Konzentrationen dokumentiert. Eine Sanierungsrelevanz besteht aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde. Ein Konzept zur weiteren Erkundung und Sanierung vom 02.07.2018 liegt vor.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.1.6. Wasser

Durch den Wegfall der Grünfläche kann sich die versiegelbare Fläche und der damit zur Abwasserbeseitigungspflicht anstehende Anteil des Niederschlagswassers etwas erhöhen. Insgesamt wird der Eingriff als sehr gering bewertet. Stehende oder fließende Gewässer sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die wegen ihrer Bedeutung oder Flächengröße einer Darstellung im Flächennutzungsplan bedürften, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden.

7.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet hat als besiedelter Bereich keine Funktion für die Jagd. Mangels geeigneter Gewässer hat das Plangebiet keine Funktion für die Fischerei.

7.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Mangels feststellbarer Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen.

7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Weder bei der Durchführung der Planung noch bei Verzicht auf die Planung können Eingriffe stattfinden.

7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Andere bauliche Nutzungen wären generell möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist. Außerdem würde bei einem Wegfall der Fläche als Baufläche ein innerstädtisches, zweiseitig erschlossenes Grundstück der Bebauung entzogen, was wiederum bei gleichbleibendem Wirtschaftswachstum den Druck auf Inanspruchnahme von Freiraumflächen erhöhen würde.

Lüdenscheid, den 19.10.2018

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

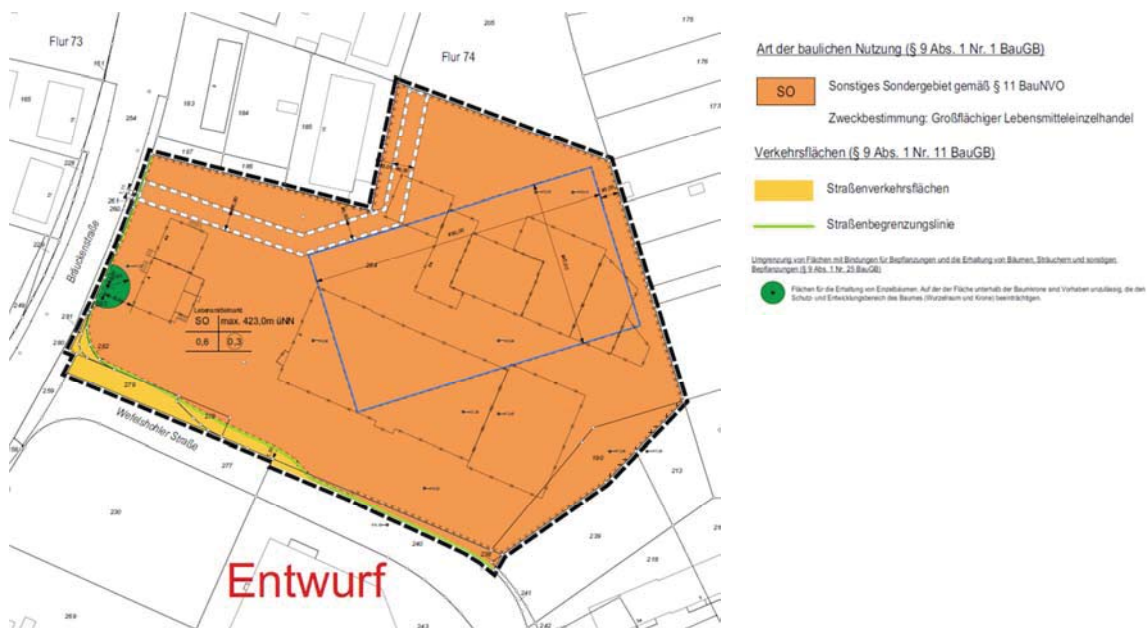
gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter

Anlage: Umweltbericht

U m w e l t b e r i c h t
zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof,
6. Änderung“
und zugleich zur
11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid



Berichtverfasser:

Schnittstelle Ökologie
Büro für ökologische Planung und Beratung
Westring 47
44787 Bochum

U m w e l t b e r i c h t
zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“
und zugleich zur
11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid

1. Einleitung

Der Umweltbericht zu dem o.g. Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. den Vorschriften des Baugesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung nach den §§ 2 und 2a BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB und unter Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der Artenschutzbelange (§§ 14 ff und 44 ff Bundesnaturschutzgesetz) erarbeitet.

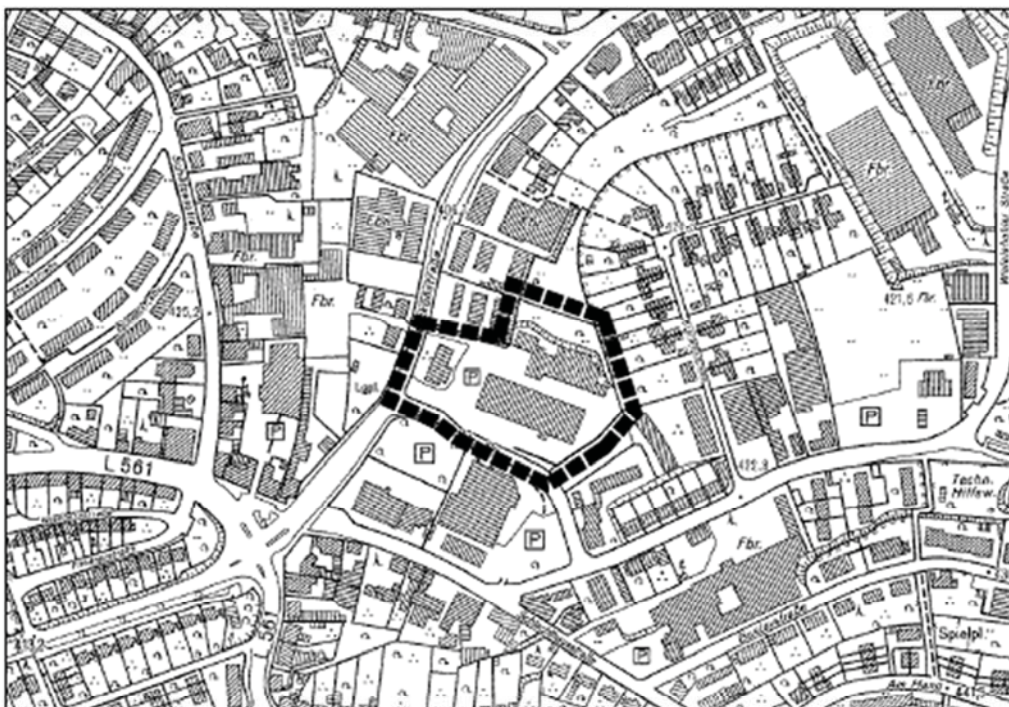
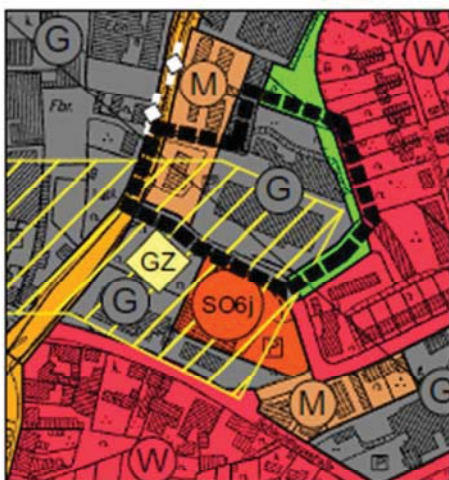
Die im Mai 2017 überarbeitete Anlage 1 zum Baugesetzbuch wurde tabellarisch aufgearbeitet und ist als Anlage 1 diesem Umweltbericht angefügt. Sie vermittelt eine Übersicht, welche Auswirkungen von dem Vorhaben maximal und wahrscheinlich erwartet werden. Diese Auswirkungen werden im Folgenden dann auf die Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens und ihre Erheblichkeit beschrieben. Sie werden verschiedenen Schutzgütern zugeordnet, wobei im Hinblick auf die Betroffenheit natürlicher Ressourcen nach Anlage 1 BauGB auch land-, forst- und gartenbauwirtschaftliche Nutzungen sowie Jagd und Fischerei als Schutzgüter aufgeführt sind.

Die Abarbeitung erfolgt themenbezogen je Schutzgut und gliedert sich standardmäßig in der Reihenfolge „Angabe der gesetzlichen Grundlagen – Beschreibung des Ausgangszustandes – Beschreibung der Vorhabensauswirkungen (Eingriff / Beeinträchtigung – Betrachtung der Nullvariante – Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Monitoring. Diese Vorgehensweise wird der besseren inhaltlichen Übersicht halber gewählt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung die bisherige Verkaufsfläche auf 1500 m² zu erhöhen. Wie aus der nachfolgenden Abb. 1 ersichtlich ist, überschneidet sich das Baugebiet einerseits mit dargestellter gewerblicher und gemischter Baufläche sowie zu einem sehr geringen Flächenanteil mit ausgewiesenen Grünflächen. Es liegt andererseits bereits zu großen Teilen im überlagernden Grundzentrum/Nahversorgungszentrum Brückenstraße. Für den angrenzenden Elektronikfachmarkt ist zudem ein Sondergebiet (SO6j) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Von daher ist eine Arrondierung der bisherigen Ausweisungen vorzunehmen.

Geltungsbereich der 11. ÄnderungBestehender FlächennutzungsplanBeabsichtigte Änderung

Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

Bauflächen



Gemischte Baufläche



Gewerbliche Baufläche



Sondergebiet



Großflächiger Einzelhandel

- Lebensmittel max. 1500 qm



- Elektro max. 4.000 qm



Zentrale Versorgungsbereiche



Grundzentrum / Nahversorgungszentrum:

- Brückenstraße

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Lüdenscheid

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanung ist es, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung den bisher von der Firma Lidl in der näheren Umgebung (Bromberger Straße) betriebenen Lebensmitteldiscountladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m² auf das hier in Rede stehende Grundstück zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1500 m² zu erhöhen. Dafür ist auf Grund der planungsrechtlichen Vorschriften die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Bräuckenstraße und die Festsetzung eines Sondergebietes an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbe- und Mischgebietes vorzunehmen.

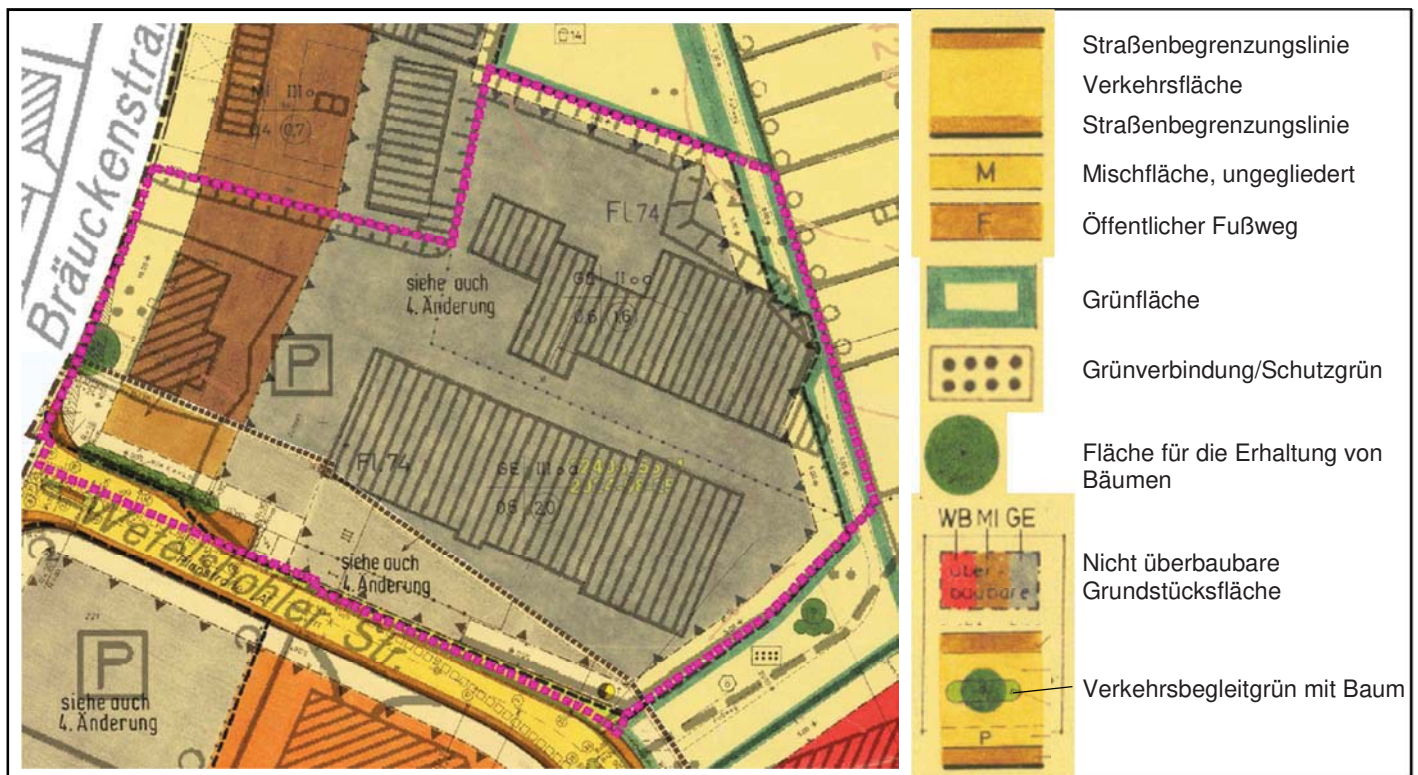


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ (3. und 4. Änderung)

Die Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO) beträgt für den gültigen Bebauungsplan bei der dargestellten gemischten Baufläche 0,4 bei der dargestellten gewerblichen Baufläche 0,6 (**s. Abb. 2**).

Für die geplante 6. Änderung des Bebauungsplans beträgt die Grundflächenzahl für das geplante Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO 0,6 (**s. Abb. 3**).

Auf Grund der Möglichkeit, nach §19 der Baunutzungsverordnung 1990 die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ um jeweils 50 % bis zur Kappungsgrenze von maximal 80 % eines Grundstücks zu überschreiten, ergibt sich für das bisher festgesetzte Mischgebiet eine Versiegelungsmöglichkeit von 60 %, bei dem Gewerbegebiet von 80 %). Die Zunahme der Versiegelung durch die Planung beträgt daher 20 % gegenüber den Flächen des früheren Mischgebietes.

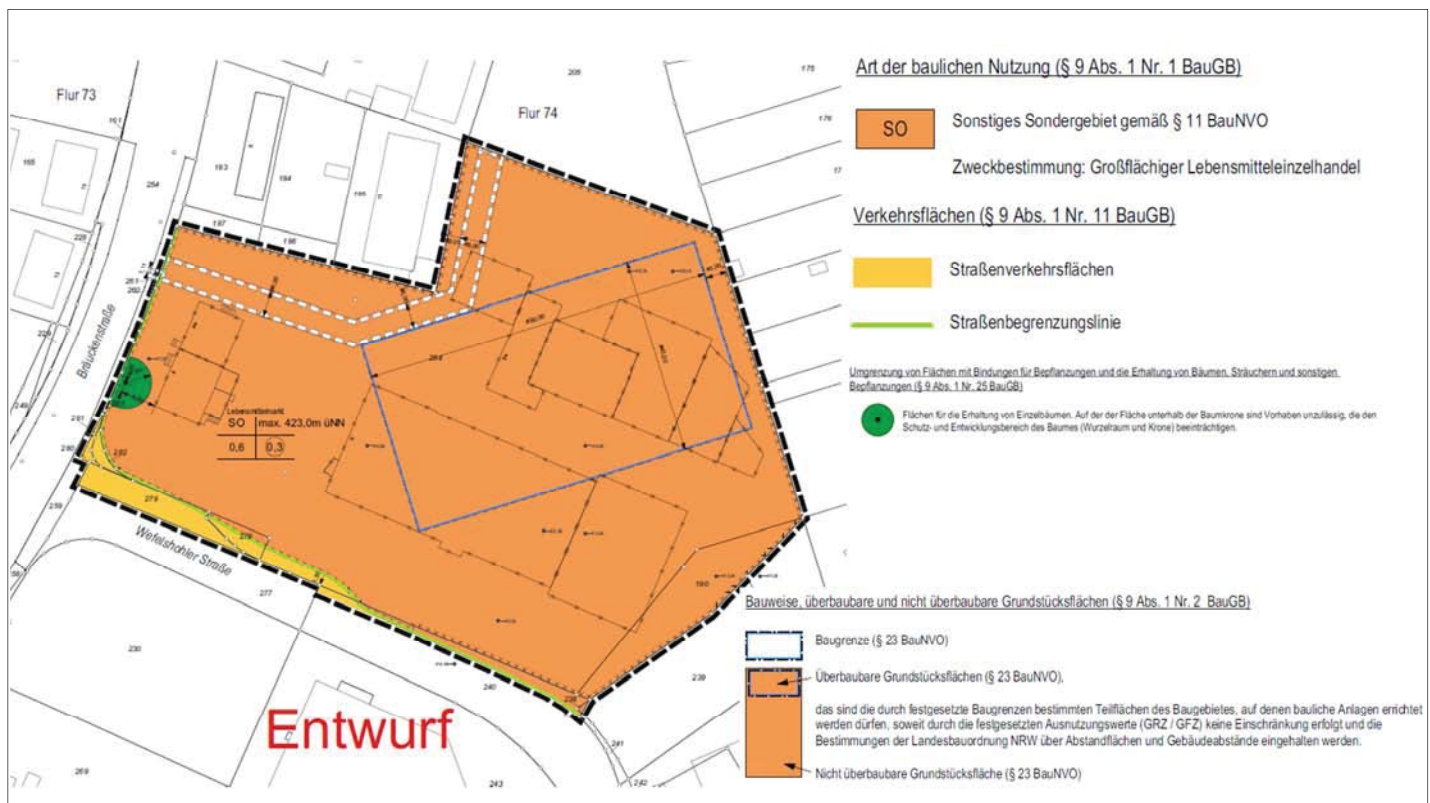


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“

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 § 30 des Naturschutzgesetzes NW (NSG NW) wurde beachtet wird jedoch nicht angewendet, da keine diesbezüglichen Eingriffe erfolgen.

Die Artenschutzrechtlichen Ziele §§ 44 ff BNatSchG wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bearbeitet und berücksichtigt. Besondere Vorkehrungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die einschlägigen Vorschriften des Forstrechtes zum Schutz und zum Erhalt des Waldes und 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**

Da es sich um eine Änderung einer baulichen Nutzung in eine andere ohne Grundflächenvergrößerung handelt, entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden. Die Ausnutzungskennzahlen ändern sich geringfügig.

2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

2.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung**

2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Ziele des Umweltschutzes

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

Flächennutzungsplan

Zustandsbeschreibung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche (> 75 %) dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Ausweisung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegen Grünflächen. Im Planzustand herrscht die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet mit mehr als 95 % vor, daneben liegen im geringen Umfang Straßenverkehrsflächen im Plangebiet.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist durch ein Lärmgutachten sicherzustellen, dass für die umgebende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Zustandsbeschreibung

Gemäß der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 765 ist das Plangebiet zum größten Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Bebauung entlang der B 229 besteht eine Ausweisung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegen öffentliche Grünflächen. Das Plangebiet wird aktuell durch Einzelhandel (Getränkemarkt mit Parkplatz) mit darüber liegendem, ehemaligen Fitnessstudio, einem Fachhandel für Tapeten, Bodenbeläge etc. einer Autowerkstatt und einem Gebrauchtwagenhandel ohne festes Gebäude genutzt. Von den Wohngebäuden wird nur noch eines teilweise genutzt. Darüber hinaus finden sich leer stehende Gebäude(teile). Im Planzustand herrscht die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet mit mehr als 95 % vor, daneben liegen im geringen Umfang Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz von Einzelbäumen im Plangebiet.

Voraussichtliche Auswirkungen, inkl. Kumulierung, auch Nullvariante

In Bezug auf den Abriss und die Bauphase ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Bodenbewegungen, Staub aus Bodenbewegungen und Baulärm. Dabei ist allerdings eine deutliche Vorbelastung durch KFZ-Feinstaub und Lärm aus dem vorhandenen Straßenverkehr zu berücksichtigen. Bei Befolgung der in Kap. 7 des Schadstoffkatasters / Abbruchkonzeptes gegebenen „Empfehlungen bei Bau- und Entsorgungsmaßnahmen“, ist davon auszugehen, dass sich keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Abriss und Bauphase sowie nach Abschluss der Baumaßnahme ergeben.

Gemäß dem Gutachten „Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen“ vom 01.03.2018 des Büros Geonorm wurden bei der Beprobung der Fläche sehr hohe PAK-gehalte sowohl in den Auffüllungen als auch im Asphalt und vereinzelt hohe MKW-Konzentrationen festgestellt. Bei Befolgung der Empfehlungen des Gutachters ist davon auszugehen, dass sich keine Beeinträchtigungen durch diese und weitere Schadstoffe in der Bauphase sowie nach Abschluss der Baumaßnahme ergeben.

Für den Planfall ist im Hinblick auf den Lärmschutz für die umgebende Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Graner und Partner, Bergisch-Gladbach, erarbeitet worden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmquellen, wie zum Beispiel Verkehrslärm, Anlieferung und Geräuscheinwirkungen durch die Einkaufswagenbox berücksichtigt worden.

Das Gutachten geht dabei u. a. von folgenden Ausgangswerten aus:

1. Öffnungszeiten des Marktes von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr
2. Der Lidl-Markt entsteht mit ca. 160 Stellplätzen.
3. 1.800 PKW-Bewegungen zwischen 7.00 und 21.00 Uhr
4. Ausführung der Fahrwege in Asphalt
5. Ausstattung der Einkaufswagen mit gummibereiteten Rädern (lärmarm)
6. Anordnung der Sammelstelle auf der Westseite des Marktgebäudes mit lärm-dämpfender Kunstglasabdeckung und nur einseitiger Öffnung
7. LKW-Anlieferung 3 Mal zwischen 06.00 und 22.00 Uhr an der Ostseite der Lidl-Filiale (1 Mal in der Ruhezeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr)
8. Anordnung der Laderampe auf der von den nächstbenachbarten Wohnhäusern durch eine Betonstützmauer und eine darauf folgende gehölzbestandene steile Böschung abgeschirmten Ostseite des Marktgebäudes
9. Ausstattung des Gebäudes mit lärmarmen Kühl- bzw. Lüftungsanlagen.
10. Aufgrund der Kanalballenpresse, die innerhalb des Gebäudes betrieben wird, entfällt im Außenbereich ein Papierpresscontainer / Schneckenverdichter

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass tags für den PKW-Kundenverkehr zwischen 7.00 und 21.00 Uhr, inklusive LKW-Warenanlieferung zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr sowie der haustechnischen Anlagen (Tag-/Nachtbetrieb) die geltenden Immissionsrichtwerte von je nach Immissionspunkt 60-65 dB(A) tags und von je nach Immissionspunkt 40-50 dB(A) nachts an den nächstbenachbarten Immissionsorten IP1 Krähennocken 21a, IP2 Wefelshofer Straße 5, IP2a Wefelshofer Straße 3/3a, IP3 Brückenstraße 13, IP4 Mischgebietsausweisung nördlich vom Lidl-Parkplatz im B-Plan 765 und IP5 Sondergebiet im B-Plan 765 ehem. Schlachthof auch unter Berücksichtigung der untersuchten Gesamtbelastung eingehalten wird.

Für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind auf Grund der beabsichtigten Betriebszeiten lediglich die Kühl- und Lüftungsanlagen zu betrachten. Die von diesen Anlagen zu erwartenden Geräuschimmissionen liegen deutlich unter dem an den Immissionsorten geltenden Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB (A), so dass auf eine entsprechende detaillierte Beurteilung verzichtet werden kann.

Der zulässige Spitzenschallpegel von je nach Immissionspunkt 90 – 95 dB (A) tags wird an allen Immissionsorten im Tageszeitraum eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums ist auf Grund der Betriebszeiten nicht erforderlich.

Im Hinblick auf Geräusche durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Erhöhung der Verkehrsrgeräusche um mindestens 3 dB (A), wozu eine Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens erforderlich wäre, nicht zu erwarten. Gemäß der TA Lärm ist eine weitere Betrachtung der Verkehrsrgeräusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche somit nicht erforderlich.

Bei der Schadstoffbelastung kann sich eine geringe zusätzliche Belastung durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs im Bereich Brückenstraße und Wefelshofer Straße (zusätzlich 25 KFZ/h) und dem zusätzlich auftretenden Parkplatzverkehr ergeben.

Erschütterungen ergeben sich regelmäßig und temporär beschränkt durch den LKW-Anlieferungsverkehr. Auch hier besteht allerdings eine Vorbelastung des Gebietes durch den Verkehr auf Bräuckenstraße und Wefelshohler Straße.

Lichtquellen entstehen durch Werbetafeln und die Marktbeleuchtung, außerdem durch den vermehrten Verkehr auf dem Parkplatz in den Morgen- und Abendstunden. Hier besteht durch die heutigen Nutzungen allerdings eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes, so dass von einer gleichbleibenden bis gering zunehmenden Beeinträchtigung durch Lichtemissionen auszugehen ist.

Ebenso ist von einer geringen Zunahme der Wärmeabstrahlung durch die Kühlanlagen des Marktes auszugehen, die jedoch keine spürbar negative Auswirkung auf das Mikroklima haben wird.

Von Belästigungen durch z. B. eine Zunahme der Geruchsbelastungen ist nicht auszugehen.

Bewertung

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

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahme ist nach dem Gutachten zu treffen:

Die Parkplatz-Oberfläche muss einen ebenen Fahrbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, damit Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden und minimiert werden.

Die Schallschutzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Insgesamt können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen nachzuweisen. Darüber hinaus sind haustechnische Anlagen zu prüfen.

2.1.2 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

1. Nutzungsbilanz

Zustandsbeschreibung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B 229 besteht eine Darstellung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegt eine hier linear ausgebildete Grünfläche.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen von gewerblicher und gemischter Baufläche sowie zu einem geringen Anteil Grünfläche in Sondergebiet. Deutlich negative Veränderungen gehen dabei weder von der beabsichtigten Änderung noch von der Nullvariante aus.

2. Biotoptypenbewertung

Zustandsbeschreibung

Im Plangebiet ist gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Die Bauflächen werden durch Einzelhandel (Getränkemarkt mit Parkplatz mit darüber liegendem, ehemaligem Fitnessstudio), einem Fachhandel für Tapeten, Bodenbeläge etc. einer Autowerkstatt und einem Gebrauchtwagenhandel ohne festes Gebäude genutzt. Als Biotoptyp ist daher überwiegend versiegelte Fläche mit geringen Anteilen an Grünflächen anzunehmen. Einen höheren Wert weist die am Ostrand des Plangebietes liegende Grünfläche auf, welches etwa 4 % des Plangebietes ausmacht.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Im Plangebiet soll weit überwiegend Sondergebiet dargestellt werden. Dieses ist im Hinblick auf seine Biotopeigenschaften anzusprechen wie die zur Zeit dargestellte gewerbliche und gemischte Baufläche. Der Baumschutz für eine vorhandene alte Blutbuche im Bereich eines Wohnhauses wird beibehalten.

Eine Verringerung des Biotopwertes ergibt sich durch den Fortfall der am Ostrand des Gebietes liegenden linearen Grünfläche mit Krautflur und Gehölzbewuchs, die hier einen Lebensraum bzw. Durchgangsbereich für weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten darstellt.

3. Biotopvernetzung

Zustandsbeschreibung

Die bisherigen gewerblichen und gemischten Bauflächen liegen in einem seit Jahrzehnten existierenden, geschlossenen baulichen Umfeld und erfüllen so gut wie keine Funktionen im Rahmen der Biotopvernetzung (Migrationsbewegungen, Inselbiotope), da weder Vernetzungskorridore noch ausreichend große Freiflächen für Inselbiotope

bestehen. Eine geringe Vernetzungsfunktion besteht durch von Gehölzen und Krautflur bewachsene Grünfläche am Ostrand des Gebietes. Sie kann einen Wanderkorridor für Kleinsäuger (u. a. Zwergfledermaus) und die festgestellten weit verbreiteten Vogelarten wie Amsel, Haussperling, Buchfink, Kohlmeise und natürlich diverse Insektenarten darstellen.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

An der Lage und Größe der Planfläche ändert sich im Hinblick auf die Biotopvernetzung durch die Planung nichts. Dies gilt auch für die Nullvariante. Durch den Fortfall der linearen Grünfläche am Ostrand des Gebietes ergibt sich eine geringfügige Minderung der Biotopvernetzung für weitverbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Zustandsbeschreibung

Die Aufstellung des einschlägigen Bebauungsplanes mit der Zielsetzung ‚Gewerbegebiet‘ und ‚Mischgebiet‘ und die entsprechende Bebauung erfolgte vor Erlass der relevanten Artenschutzvorschriften.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Auf Grund der Vorbemerkungen zur Zustandsbeschreibung ergibt sich der planerische Ausgangszustand als Beurteilungsgrundlage. In diesem Sinne ergibt sich bei Änderung des Flächennutzungsplanes, wie dargestellt, keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange.

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

5. Schutzgebiete

Zustandsbeschreibung

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz ergeben sich weder für die Bestandsplanung noch für die Änderung.

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Negative Auswirkungen finden nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind insgesamt nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan**1. Nutzungsbilanz**Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet wird als Gewerbefläche (Einzelhandel und diverse Gewerbebetriebe) mit den dafür typischen versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplätze, Lieferzonen, Zufahrten) sowie als Wohnbaufläche (Mischgebiet) genutzt und weist um die Wohnbebauung vereinzelt geringwertige Grünanlagen, vereinzelt mit Baumpflanzung auf. An die gewerbliche Baufläche grenzt an der Ostseite des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche an, die aus Böschungsbereichen mit Kraut- und Gehölzbewuchs besteht.

Die planerisch zulässige Grundflächenzahl erlaubt einen Versiegelungsrate von 60 % (Mischgebiet) bzw. 80 % (Gewerbegebiet) der Grundstücksflächen ohne Berücksichtigung von Gründen, die dieser Ausnutzung möglicherweise entgegenstehen.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Durch die Planänderung verschieben sich im wesentlichen die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen von Gewerbefläche und Mischgebiet in Sondergebiet. Außerdem ist vorgesehen auf einem Anteil von etwa 4 % (479 m²) des Plangebietes Grünfläche durch Sondergebiet zu ersetzen.

Eine negative Veränderung ergibt sich also zum Einen durch die Umwidmung von Mischgebiet in Sondergebiet: Das Ausnutzungsverhältnis von 60 % versiegelbarer Flächen im Mischgebiet ändert sich zu 80 % im Sondergebiet. Zum Anderen wird ein höherwertiger Gehölz- und Krautsaum in Sondergebiet umgewandelt.

Ausgangspunkt für die Beurteilung etwaiger Änderungen ist im konkreten Fall nicht die tatsächlich örtlich vorhandene Nutzungsverteilung, sondern der planerische Ausgangszustand.

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, wie folgt:

Nutzung	Bestand	Planung	Saldo
Gewerbegebiet	77 %		- 77 %
Sondergebiet		96 %	+ 96 %
Mischgebiet	16 %		- 16 %
Verkehrsfläche	2 %	3 %	+ 1 %
Grünfläche	4 %		- 4 %
Fläche für Einzelbaumschutz	1 %	1 %	0 %
Summe Saldo	100 %	100 %	0

2. Biotoptypenbewertung

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute zu fast 80 % als Gewerbefläche (Einzelhandel und diverse Gewerbebetriebe) mit den dafür typischen versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplätze, Lieferzonen, Zufahrten) sowie als Wohnbaufläche (gemischte Baufläche)) genutzt und weist um die Wohnbebauung kleinflächige Grünanlagen mit vereinzelt Baumpflanzungen auf. Die planerisch zulässige Grundflächenzahl erlaubt ein Versiegelungsrate von 60 % (gemischtes Baugebiet) bzw. 80 % (gewerbliche Bauflächen) der Grundstücksflächen.

Eine im Planungsgebiet linear ausgebildete Grünfläche befindet sich am Ostrand des Gebietes in einem etwa 7,5 m breiten Böschungsbereich. Dieser ist lückig mit Gehölzen (Bäume mit geringem Baumholz; Sträucher) sowie einer nitrophilen Krautflur bewachsen und grenzt östlich an Privatgärten der Einzelhausbebauung.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Nutzung	Vorher				Nachher			
	Fläche in m ²	WP je Hek- tar	Fläche in ha	Flächen- chen- wert	Fläche in m ²	WP je Hek- tar	Fläche in ha	Flächen- chen- wert
Bebauung mit Versiege- lung gemischte Bauflä- che (60%)	1.214	0	0,1214	0	0			
Offene Flächen ohne Versiegelung gemischte Baufläche (40%)	809	3	0,0809	0,243	0			
Bebauung mit Versiege- lung gewerbliche Bauflä- che (80%)	8.020	0	0,8020	0	0			
Offene Flächen ohne Versiegelung gewerbli- che Baufläche (20%)	2.005	3	0,2005	0,602	0			
Bebauung mit Versiege- lung Sondergebiet (80%)	0				10.078	0	1,0078	0
Offene Flächen ohne Versiegelung Sonderge- biet (20%)	0				2.520	3	0,2520	0,756
Verkehrsfläche	294	0	0,0294	0	344	0	0,0344	0
Verkehrsbegleitgrün ohne Baum	121	3	0,0121	0,036	0			
Grünfläche	479	5	0,0479	0,240	0			
Einzelbaumschutz	86	6	0,0086	0,052	86	6	0,0086	0,052
Summe	13028		1,3028	1,172	13028		1,3028	0,808

Flächenwert vorher = 1,172
Flächenwert nachher = 0,808

Wertverlust = 0,364

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 0,364 Wertpunkten durch die Planung.

3. Biotopvernetzung

Zustandsbeschreibung

Die bisherigen gewerblichen und gemischten Bauflächen liegen in einem seit Jahrzehnten existierenden, geschlossenen baulichen Umfeld und erfüllen so gut wie keine Funktionen im Rahmen der Biotopvernetzung (Migrationsbewegungen, Inselbiotope), da weder Vernetzungskorridore noch ausreichend große Freiflächen für Inselbiotope bestehen. Eine geringe Vernetzungsfunktion besteht durch von Gehölzen und Krautflur bewachsene Grünfläche am Ostrand des. Sie kann einen Wanderkorridor für Kleinsäuger (u. a. Zwergfledermaus) und die festgestellten Allerweltsvogelarten wie Amsel, Haussperling, Buchfink, Kohlmeise und natürlich diverse Insektenarten darstellen.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

An der Lage und Größe der Planfläche ändert sich im Hinblick auf die Biotopvernetzung durch die Planung nichts. Dies gilt auch für die Nullvariante. Durch den Fortfall der linearen Grünfläche am Ostrand des Gebietes ergibt sich eine geringfügige Minderung der Biotopvernetzung für weitverbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante ArtenZustandsbeschreibung

(Erläuterung: RL NW Kategorien: 0 = ausgestorben od. verschollen; R = durch extreme Seltenheit gefährdet; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; I = gefährdete wandernde Tierart; * = nicht gefährdet; D = Daten nicht ausreichend. G = in unbekanntem Ausmaß gefährdet; V = Vorwarnliste; N / S = geringe/gleiche Gefährdungseinstufung dank Naturschutzmaßnahmen)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL
						D
Säugetiere						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	G	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	G	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	R	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	G	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	G	*
Zweifarbflodermas	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	R	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	2S	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3S	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	3S	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	VS	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3S	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*S	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3S	3
Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	VS	*
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	*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Amphibien						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	2	3
Kammolch	Triturus cristatus	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3
Reptilien						
Schlingnatter	Coronella austriaca	strukt. Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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 aber 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. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. 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 oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

Da die Lebensraumsprüche der oben beschriebenen Arten nicht erfüllt werden, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen auszuschließen.

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig. Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Bio-

topstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumansprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Obwohl das Braune Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht in Wäldern leben, brüten oder jagen, reichen die vorgefundenen Strukturen nicht aus, um den oben aufgeführten Arten ein Überleben zu ermöglichen. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind noch zu jung, um dort geeignete Nist- oder Überwinterungsmöglichkeiten anzulegen.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs - erscheint unwahrscheinlich. Die sowohl für die Ernährung als auch für den Bau der kugelförmigen Schlaf- und Wurfnester notwendigen Sträucher wie Haselnuss, Himbeeren oder auch Holunder sind im Untersuchungsgebiet nicht im ausreichenden Maße vorhanden.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit nahezu auszuschließen.

Untersuchungsumfang

Trotz intensiver Nachsuche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Von März bis Juli ist jeden Monat 1 Begehung des Untersuchungsgebietes vorgenommen worden. Folgende Vogelarten konnten festgestellt werden:

Brutvögel: Amsel, Haussperling, Buchfink

Nahrungsgäste: Kohlmeise; Fitis, Blaumeise, Zilpzalp

Bei einer Untersuchung mit dem BAT-Detektor im Juli konnte in einem außerhalb des Gebietes liegenden Garten eine jagende Zwergfledermaus verhört werden, die ihr Sommerquartier/Tagesversteck sicherlich außerhalb des Bebauungsplangebietes hat.

Da nicht komplett auszuschließen ist, dass die Bäume auf dem Grundstück Fledermäusen trotzdem als Schlafplätze dienen, sollten sie, um Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, zwischen Oktober und März eines Jahres gefällt werden.

Fazit besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen ist weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen.

Es werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Es werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Voraussichtliche Auswirkungen durch Emissionen auf vorhandene Tierarten

Bei der Schadstoffbelastung kann sich eine geringe zusätzliche Belastung durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs im Bereich Brückenstraße und Wefelshohler Straße (zusätzlich 25 KFZ/h) und dem zusätzlich auftretenden Parkplatzverkehr ergeben.

Erschütterungen ergeben sich regelmäßig und temporär beschränkt durch den LKW-Anlieferungsverkehr. Auch hier besteht allerdings eine Vorbelastung des Gebietes durch den Verkehr auf Brückenstraße und Wefelshohler Straße.

Lichtquellen entstehen durch Werbetafeln und die Marktbeleuchtung, außerdem durch den vermehrten Verkehr auf dem Parkplatz in den Morgen- und Abendstunden. Hier besteht durch die heutigen Nutzungen allerdings eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes, so dass von einer gleichbleibenden bis gering zunehmenden Beeinträchtigung durch Lichtemissionen auszugehen ist.

Ebenso ist von einer geringen Zunahme der Wärmeabstrahlung durch die Kühlanlagen des Marktes auszugehen, die jedoch keine spürbar negative Auswirkung auf das Mikroklima haben wird.

Von Belästigungen durch z. B. eine Zunahme der Geruchsbelastungen ist nicht auszugehen.

5. Schutzgebiete

Zustandsbeschreibung

Naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Veränderungen im Hinblick auf Schutzgebiete oder –objekte finden weder durch die Planänderung noch die Nullvariante statt. nach § 9(1) Nr. 25 Baugesetzbuch werden in sehr geringem Umfang modifiziert.

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Veränderungen finden nur in sehr geringem Umfang statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen**1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich**

Ein ökologischer Ausgleich nach Bewertungspunkten ist erforderlich, da die Nutzungsänderung in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl zu einer höheren Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks und damit zu intensiveren Eingriffen in den Naturhaushalt führen kann.

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 0,364 Wertpunkte nach dem LANUV Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in Nordrhein-Westfalen“ (Recklinghausen, September 2008).

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt, aber erst zu ca. 1/3 ihres Ausgleichspotentials zugeordnet worden. Das noch rezufinanzierende Volumen beträgt bei 30 Wertpunkten 42.500 €, je Wertpunkt demnach $42.500 \text{ €} / 30 = 1.416,67 \text{ €}$ je Wertpunkt.

Für den Ausgleich ist demnach ein Kostenanteil von

$1.416,67 \text{ €} * 0,364 \text{ WP} = 515,67 \text{ €}$ erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung der Zahlung in dieser Höhe sicherzustellen.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der Anlage 2 dargestellt.

2. Ausgleich Biotopvernetzung

ist nicht erforderlich.

3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

Trotz intensiver Nachsuche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten oder europäischen Vogelarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Deshalb ist auch weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen.

Da nicht komplett auszuschließen ist, dass die Bäume auf dem Grundstück Fledermäusen als Schlafplätze dienen, sollten sie, um Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, zwischen Oktober und März eines Jahres gefällt werden. Außerdem sollten auch Gebäude vor dem Abbruch nach Fledermäusverstecken durchsucht werden. Bei Funden von Quartieren sind dann vor Abbruch entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen (Sommerquartiere) bzw. Bergungsmaßnahmen (Winterquartiere) durchzuführen.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Da im Plangebiet nicht vorhanden, werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

4. Ausgleich Schutzgebiete

Ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Flächennutzungsplan

Zustandsbeschreibung

Das Planänderungsgebiet ist Teil eines größeren, geschlossen bebauten Siedlungsgebietes. Auf Grund seiner Kleinflächigkeit in diesem Bauzusammenhang hat es nur in diesem Zusammenhang untergeordnet Auswirkungen auf das Lokalklima.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Veränderungen finden nicht statt, da sich der bauliche Charakter mit der Nutzungsänderung nach Baunutzungsverordnung nicht ändert. Im Falle der Nullvariante ändert sich ebenfalls nichts.

Bewertung:

Ein Eingriff in das Lokalklima findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

BebauungsplanZustandsbeschreibung

Die Höhe über NN, die Lage oberhalb der inversionsanfälligen, schadstoffbelasteten Täler und die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen, Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Umwandlung dieser Fläche, die bereits großflächig versiegelt ist, stellt aus klimatischen Gesichtspunkten keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation dar. Ein älterer Baum mit kleinklimatischer Reinigungs- und Anreicherungs-funktion wird mit der Änderung des Bebauungsplans weiterhin geschützt.

Es ist von einer geringen Zunahme der Wärmeabstrahlung durch die Kühlanlagen des Marktes auszugehen, die jedoch keine spürbar negative Auswirkung auf das Mikroklima haben wird.

Ebenfalls ist nicht mit einem wesentlichen Anstieg der bisherigen lufthygienischen Belastungen, z. B. in Form von Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2.1.4 Schutzgut LandschaftZiele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

FlächennutzungsplanZustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil einer geschlossen bebauten Stadtlandschaft, die vorherrschend durch Baukörper unterschiedlicher Größe geprägt ist und die durch ausgeprägte topografische Höhenunterschiede und eingestreute Restgrünbestände belebt wird.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Da der Nutzungscharakter nicht geändert wird, hat die Planänderung gestalterisch keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße sind auch keine überdimensionierten Baukörper zu erwarten, die das Ortsbild nachhaltig – negativ – verändern könnten.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

BebauungsplanZustandsbeschreibung

Das Plangebiet wird durch Baukörper geringen bis mittleren Umfanges, Parkplätze, Straßen sowie durch Restgrünbestände charakterisiert.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind bauliche Veränderungen, die geeignet sind, das Ortsbild zu verändern, nicht möglich. Die Nutzungsänderungen von Misch- und Gewerbe- zu Sondergebiet führt auch nicht zu einer Veränderung der für dieses Gebiet typischen Architektur. Die vorhandene Grünsubstanz bleibt weitgehend erhalten. Das Ortsbild erfährt demnach weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante eine nachteilige Veränderung.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut BodenZiele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundesgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz

Flächennutzungsplan**1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante**Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und mit einem kleinen Flächenanteil als Grünfläche dargestellt.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Das Verhältnis der baulich genutzten Flächen im Plangebiet ändert sich durch die Darstellung eines Sondergebietes an Stelle der gewerblichen und gemischten Bauflächen und Grünfläche geringfügig hin zu einem höheren Bebauungsgrad. Im Fall der Nullvariante bleiben die Bebaubarkeit als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie die Grünfläche erhalten.

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 NullvarianteZustandsbeschreibung

Die Fläche für das Bauvorhaben ist eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenfläche. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte 2004 aufgrund eines Schadensfalls mit Kohlenwasserstoffen. Es liegt keine Gefährdungsabschätzung vor.

Historie: Die Molkerei wurde um 1950 errichtet und war ungefähr bis 1980 in Betrieb. Die Befeuerung erfolgte ab 1959 mit schwerem Heizöl, das in 2 oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert wurde. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem 10.000 l unterirdischen Dieseltank auf dem Grundstück. Ein nicht dokumentierter Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt worden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan**1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante**Zustandsbeschreibung

Das Baugebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im Bebauungsplan Nr. 765 ‚Ehemaliger Schlachthof‘ als gemischte Baufläche mit 60-%-iger und als gewerbliche Baufläche mit 80-%-iger Flächenausnutzung festgesetzt.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Die bauliche Ausnutzbarkeit ändert sich bei Festsetzung eines Sondergebietes in Bezug auf die Ausnutzungsfestsetzungen im Bereich der heutigen gemischten Baufläche, hinzu kommt der Wegfall von nicht versiegelter Grünfläche. Im Falle der Nullvariante findet kein weiterer, nicht bereits zulässiger Bodenverbrauch statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet in geringem Umfang statt.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind auf Grund der bereits vorhandenen bzw. planerisch zulässigen Versiegelung des Bodens nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose NullvarianteZustandsbeschreibung

Die Fläche für das Bauvorhaben ist eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenfläche. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte 2004 aufgrund eines Schadensfalls mit Kohlenwasserstoffen.

Das Büro Geonorm hat auf der Grundlage von 20 an verschiedenen Stellen auf der Fläche niedergebrachten Rammkernsondierungen Auffüllungsmächtigkeiten von wenigen Dezimetern bis zu 5 Metern (RKS 20) festgestellt. Die Auffüllungen bestehen im wesentlichen aus Kies, Schluff (umgelagerter Boden), Sand sowie in geringer Mächtigkeit aus anthropogenen Anteilen wie z.B. Asphaltstücken, Ziegeln, Schlacke, Asche und Betonstücken. Bei einigen Bohrungen konnte am Bohrgut der Geruch nach PAK in geringen Tiefen wahrgenommen werden (RKS 20, 18, 15, 8, 14, 16, 16a).

Nach BBodSchV wurden insgesamt 3 Mischproben aus den Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,3 Metern und 1 Bodenmischprobe analysiert. Überschritten wurden die Prüfwerte nur bei dem Parameter Benzoapyren mit 13 mg/kg (Prüfwert für Industrie- und Gewerbegebiete: 12mg/kg).

Aus abfalltechnischer Sicht ist die Mischprobe MPA1 mit einem Summengehalt an PAK von 230 mg/Kg und mit dieser vielfachen Überschreitung des Grenzwertes als > LAGA Z2 einzustufen. Diese hohen PAK-Belastungen, die vermutlich gem. Gutachter auf die pechhaltigen Asphaltdecken, die auf der gesamten Fläche verteilt sind, zurückzuführen sind, zeigen sich auch in den Einzelbeprobungen, die bis zu einer Tiefe von 1,2 Metern erfolgt sind. Hier wurde als Maximalwert ein PAK-Gehalt von 1.400 mg/kg analysiert.

Deutliche Überschreitungen an der Einzelbeprobung auf Mineralölkohlenwasserstoffe finden sich mit 3.300 mg/kg in einer Tiefe von 0,4 bis 0,8 Metern vor der Autowerkstatt, ein bekannter KW-Schaden. Die Ausdehnung dieses Schadens ist noch nicht bekannt, da der angrenzende Gebäudeteil nicht untersucht werden durfte. Da auf der Fläche noch weitere unterirdische Tanks liegen, können zu einer möglichen MKW-belastung erst nach deren Ausbau Aussagen getroffen werden.

Die 5 Bodenluftbeprobungen auf leichtflüchtige halogenierte (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) ergaben keine Verdachtsmomente.

Zum Grundwasser liegen im Gutachten keine Aussagen vor, da es nur bei einer Bohrung in einer Tiefe von 4,3 Metern angetroffen wurde, während die anderen Bohrungen nicht tief genug reichten.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde besteht ein Sanierungsbedarf, so dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren ein Sanierungsplan vorzulegen ist.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Die Planänderung hat keine andersartigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als die bisherige bauliche Festsetzung als gewerbliche und gemischte Baufläche, Verkehrsfläche sowie Grünfläche. Nach der Bewertung gemäß Bundesbodenschutz-

verordnung werden die Prüfwerte in vier untersuchten Mischproben für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser eingehalten. Die Untersuchung der Bodenluft ergab nur geringe Lösungsmittelgehalte im Bereich einer ubiquitären Hintergrundbelastung, die umwelttechnisch nicht relevant sind. Akute Gefährdungen sind gemäß Gutachten aus den vorliegenden Daten nicht abzuleiten.

Die Sanierungsrelevanz sieht die Untere Bodenschutzbehörde als gegeben, so dass im Rahmen der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in einem dann vorzulegenden Sanierungskonzept Sanierungsschritte z.B. hinsichtlich der MKW-Belastung durchgeführt werden.

Im Falle der Nullvariante ändert sich an der Bodenqualität nichts.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzbar.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Flächennutzungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist in der zentralen Abwasserplanung erfasst. Nach Auskunft der SEL AöR kann sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und kann auch im Planungszustand über diese entwässert werden.

2. Stehende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. Fließende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-4

Beeinträchtigungen finden nicht statt. Durch die geringe Zunahme der Versiegelung kommt es zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation, die jedoch keine zusätzlichen Rückhaltemaßnahmen erforderlich macht.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet entwässert zur Zeit im Mischsystem in die Kläranlage Schlittenbach. Regenwasser wird nicht vor Ort versickert.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Da der Boden des Plangebietes topografisch erheblich überformt ist und zudem eine Altlastenproblematik besteht, scheidet eine Niederschlagswasserversickerung aus.

Insgesamt entstehen durch die Planung 13.028 m² Sondergebiets-, Verkehrsfläche und Fläche für Einzelbaumschutz im Bereich heutiger Mischgebiets-, Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen. Der Anteil der versiegelbaren Fläche liegt bei 10.422 m² für Sondergebiet und Verkehrsflächen (GRZ Sondergebiet = 0,6). Der Anteil der versiegelten Fläche im heutigen Zustand liegt bei 9.528 m² für gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Verkehrsflächen. Daraus ergibt sich eine neu versiegelte Fläche von 894 m². Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 958 m³/a.

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, dass noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines Trennsystems, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier der Schlittenbach – und damit das Gewässersystem der Verse, einem Nebenfluss der Lenne. Maßnahmen zur Rückhaltung sind jedoch nicht erforderlich.

Potentiell besteht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung über Betriebsabläufe bzw. Betriebsmittel. Unfälle für das Schutzgut Wasser (Kläranlage, Vorfluter) können erkennbar aus dem Betrieb der Anlage (Kundenverkehr, Lieferverkehr) durch Unfälle oder Undichtigkeiten mit/der KFZ resultieren, wobei die Kraftstoffe und Schmierstoffe dann über die Grundstücksentwässerung in die Kläranlage und den Vorfluter gelangen können.

Gemäß Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen der Geonorm GmbH vom 1. März 2018 halten die Eluatwerte der vier untersuchten Mischproben die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ein. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung eines möglicherweise in größerer Tiefe ausgebildeten Grundwasserleiters ist aus den vorliegenden Daten nicht abzuleiten.

2. Stehende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. Fließende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-4

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

FlächennutzungsplanZustandsbeschreibung

Kultur- und Sachgüter, die wegen ihrer Bedeutung oder Flächengröße einer Darstellung im Flächennutzungsplan bedürften, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

BebauungsplanZustandsbeschreibung

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Flächennutzungsplan

Zustandsbeschreibung

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Zustandsbeschreibung

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch andere forstliche Belange, wie die Holzabfuhr, sind nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.9 Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und FischereiZiele des Umweltschutzes

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

Flächennutzungsplan**1. Landwirtschaftliche Nutzungen**Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

2. JagdZustandsbeschreibung

Das Plangebiet hat als besiedelter Bereich keine Funktion für die Jagd.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. FischereiZustandsbeschreibung

Mangels geeigneter Gewässer hat das Plangebiet keine Funktion für die Fischerei.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine.

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Ein Eingriff wird nicht vorgenommen.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan**1. Landwirtschaftliche Nutzungen**Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

2. JagdZustandsbeschreibung

Das Plangebiet hat als besiedelter Bereich keine Funktion für die Jagd.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. FischereiZustandsbeschreibung

Mangels geeigneter Gewässer hat das Plangebiet keine Funktion für die Fischerei.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Ein Eingriff wird nicht vorgenommen.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**Flächennutzungsplan**

Mangels erheblicher Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Bebauungsplan

Mangels feststellbarer Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

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

Weder bei der Durchführung der Planung noch bei Verzicht auf die Planung finden Eingriffe statt.

Bebauungsplan

Bis auf den allgemeinen Biotopwertverlust durch Erhöhung des Versiegelungsgrades finden weder bei der Durchführung der Planung noch bei Verzicht auf die Planung Eingriffe statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Bis auf den Ausgleich des allgemeinen Biotopwertverlusts sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**Flächennutzungsplan**

Neben den vorhandenen Nutzungsarten und dem geplanten Sondergebiet kommen noch andere bauliche Nutzungen in Betracht, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist.

Bebauungsplan

Neben den Nutzungsarten gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche kommen noch andere bauliche Nutzungen in Betracht, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Ermittlung der Situation planungsrelevanter Arten wurde für die Erfassung von Fledermäusen ein BAT-Detector eingesetzt. Weitere technische Verfahren oder Hilfsmittel waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Flächennutzungsplan

Maßnahmen zur Überwachung sind mangels zu erwartender Eingriffe und mangels Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Maßnahmen zur Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil diese bereits durchgeführt wurden.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

- **Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz**
von: Junker und Kruse – September 2015
- **Verkehrsuntersuchung Lidl-Markt Bräuckenstraße in Lüdenscheid**
von: Brilon Bondzio Weiser - 7. September 2016
- **Schalltechnisches Prognosegutachten Lidl-Filiale an der Bräuckenstraße 4 in Lüdenscheid**
von: Architekturbüro Eicker – 21.01.2018
- **Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen zum Neubau Lidl-Markt;**
von: Geonorm GmbH - 1. März 2018
- **Schadstoffkataster / Abbruchkonzept – Lüdenscheid Bräuckenstraße 4**
von: Geonorm GmbH - 2. März 2018
- Eigene Begehungen zur Untersuchung Vegetation, Säugetieren und Avifauna.
- Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2007.
- Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen; Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, undatiert.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wird beabsichtigt, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung den bisher von der Firma Lidl in der näheren Umgebung (Bromberger Straße) betriebenen Lebensmitteldiscountladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m² auf das hier in Rede stehende Grundstück an der Bräuckenstraße zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1500 m² zu erhöhen. Hierfür wird wegen des so entstehenden großflächigen Einzelhandels die Ausweisung eines Sondergebietes an Stelle des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebietes erforderlich. Eingriffe in die bzw. Belastungen der Umweltfunktionen werden dadurch nicht ausgelöst. Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich untergeordnet nur als allgemeiner ökologischer Ausgleich nach Wertpunkten.

Bochum, den 09.04.2018

Der Berichtsverfasser
Schnittstelle Ökologie



Christoph Scharner

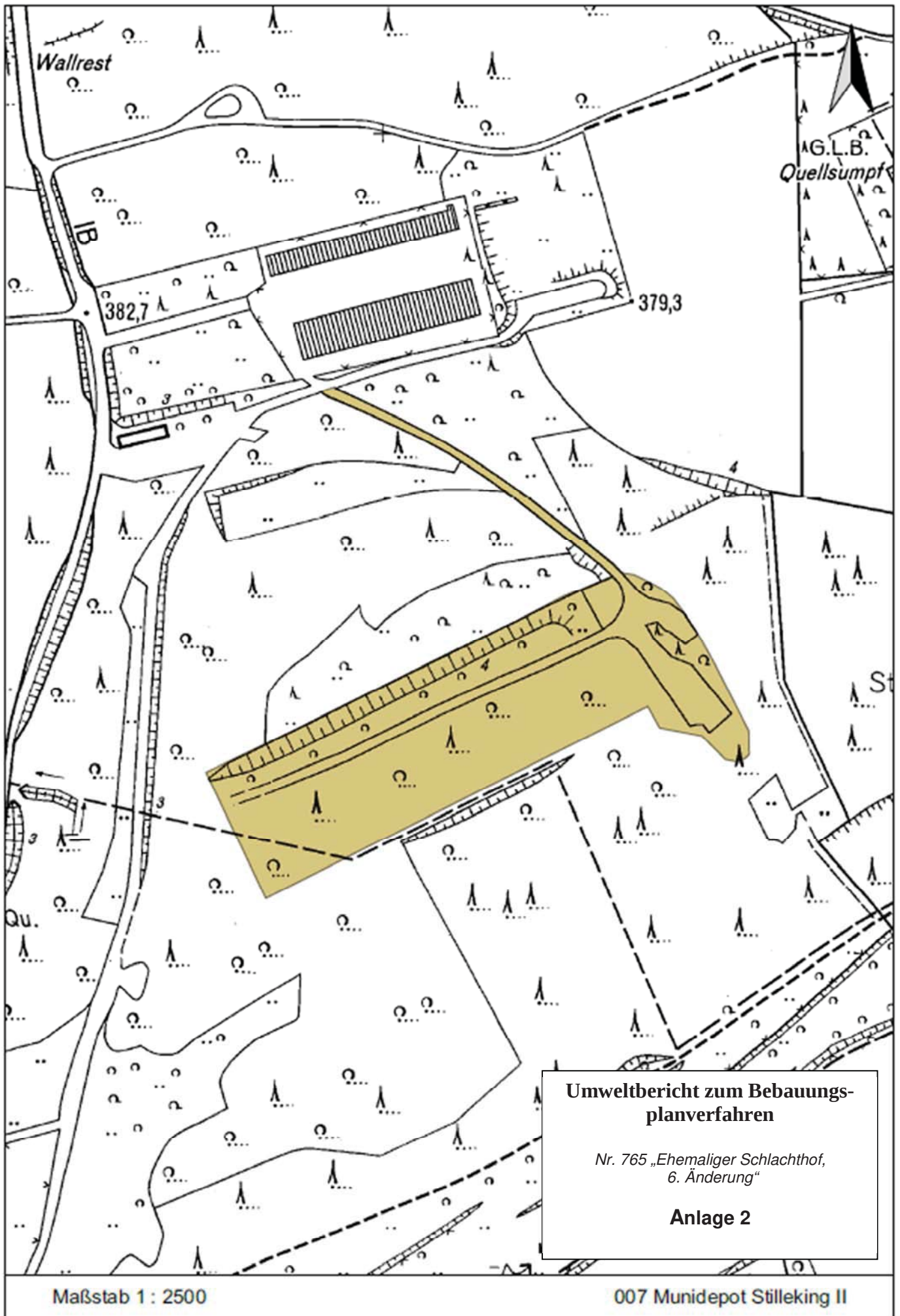
Bochum, den 09.04.2018

Inhaber
Schnittstelle Ökologie



Klaus Engelberg

Tabellarische Übersicht über Merkmale und Betroffenheiten der Schutzgüter (für nicht angekreuzte Verknüpfungen wird keine Betroffenheit erkannt)																nicht auszufüllen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Umweltparameter		Umweltparameter Teilaspekte		Nr. der Anlage 1 BauGB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
						2b bb	Unfälle	Katastrophen	2b ff	Planungen / Vorhaben	wie vor unter Berücksicht.	bestimmter Vorbelastungen	wie vor, auf die Nutzung	2b ff	direkte	2b III. Hs	indirekte	2b III. Hs	kumulativ	2b III. Hs	grenzüberschreitend	2b III. Hs	kurzfristig	2b III. Hs	mittelfristig	2b III. Hs	langfristig	2b III. Hs	ständig	2b III. Hs	vorübergehend	2b III. Hs	positiv	2b III. Hs	negativ	2b III. Hs	Auswirkungen	Bemerkungen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Abfall		Art	2b dd																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			



**Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“,**

6. Änderung

sowie Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich

am 08.08.2018

im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 14, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Vöcks

Frau Baumast

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 31 am 01.08.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 07.08.2018 und am 08.08.2018 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Als Investoren/Bauherrenvertreter/innen waren seitens der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG Frau Borrmann, Frau Korn und Herr Gottschlich anwesend.

Herr Vöcks begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten das Verfahren. Er erklärt, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens, stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 24.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung gefasst. In gleicher Sitzung habe der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt den Beschluss zur Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Geltungsbereich des vorgenannten BP gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Billigung durch die Politik erfolge in einem späteren Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung der gegebenenfalls überarbeiteten Planentwürfe, in welcher die Bürgerschaft die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme habe.

Frau Borrmann informiert über die geplante Weiterentwicklung des Filialnetzes der Firma Lidl. Anhand eines Luftbildes zeigt sie den Bestand an der Bräuckenstraße. Die Planung sehe den Abbruch des vorhandenen Altbestandes (Fitness-Club Team Engelbertz, Dursty-Getränkemarkt, Sevim Autotechnik etc.) vor. Auch die Neubaukonzeption des neuen Lidl-Marktes wird anhand einer Visualisierung der neuen Verkaufsräume vorgestellt. So solle die Einkaufsatmosphäre u. a. durch deutlich mehr Helligkeit verbessert werden. Hauptgrund der Modernisierung sei die Vergrößerung der Verkaufsflächen von bisher ca. 1.000 m² auf ca. 1.500 m². Sie berichtet, dass die neuen Filialen eine Fußbodenheizung haben und es durch den Umbau eine jährliche Energieeffizienzeinsparung

von 55 t CO² jährlich pro Filiale gebe. Es seien insgesamt zwei Zufahrten für Pkw geplant. Eine geplante Ein- und Ausfahrt, jeweils ausschließlich nach rechts, befinde sich wie bereits vorhanden an der Brückenstraße. Die Hauptein- und Ausfahrt – auch für Lkw – sei über die Wefelshohler Straße geplant.

Frau Baumast erläutert anhand einer Präsentation die Inhalte der Bauleitplanung. Der im derzeit geltenden Bebauungsplan der Stadt Lüdenscheid als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzte Planbereich werde als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Festschreibung der Verkaufsflächenzahl überplant. Hierzu liege eine Verträglichkeitsuntersuchung, welche die Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (EHK) bestätigt habe, vor. Ebenso gebe es ein Verkehrsgutachten. Frau Baumast erklärt die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. So begrenzen zum einen die Baugrenzen den Gebäudekörper, zum anderen sei die Bauweise mit der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhen Null (NHN), welche auf das geplante Vorhaben zugeschnitten sei, vorgeschrieben. Es seien Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lüdenscheid vorhanden. Eine vorhandene Buche werde als zu erhalten festgesetzt. In den Gestaltungsvorschriften seien Bäume, hier insbesondere als Randbegrünung aber auch zur Gliederung der Stellplatzanlage festgesetzt. Auch Werbeanlagen werden in der Anzahl und Größe geregelt.

Das Grundstück sei im Altlastenkataster des Märkischen Kreises gekennzeichnet und werde bis zur Sanierung dort nachrichtlich erfasst. Die aktuellen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbe- und Mischgebiet werden überplant mit der neuen Festsetzung als Sondergebiet.

Aufgrund der Um- bzw. Überplanung des bestehenden Standortes der Lidl-Filiale an der Bromberger Straße sowie der Neuplanung an der Brückenstraße/Wefelshohler Straße, welche beide in verschiedenen Versorgungsbereichen des EHK für die Stadt Lüdenscheid liegen, erfolge parallel zum Bauleitplanverfahren eine Teilaktualisierung des EHK.

In der sich anschließenden Diskussion beantwortet Frau Borrmann die Frage der anwesenden Betreiberin sowie des Betreibers, wann ihre/seine Kfz-Werkstatt mit der Kündigung des Mietverhältnisses rechnen müsse, dass der Grundstückskaufvertrag zur Übernahme durch die Firma Lidl noch nicht unterschrieben sei. Ansprechpartner sei aus diesem Grund derzeit noch der zuständige Insolvenzverwalter. Eine genaue Aussage, wie lange der Eigentumsübergang an die Firma Lidl dauere sowie nachfolgend über den Zeitraum der Umsetzung des Vorhabens könne derzeit nicht getroffen werden. Nach eindrücklicher Schilderung der Inhaber/in der Autowerkstatt über die schwierige Situation, einen geeigneten neuen Standort für die Autowerkstatt zu finden, schlägt Herr Vöcks vor, ergänzend zur privaten Suche auch seitens der Stadt Lüdenscheid nach geeigneten Standorten zu suchen.

Ein Anwohner der Gustavstraße berichtet über die heute schon angespannte Verkehrssituation im gezeigten Plangebiet. So werde auch jetzt schon nach Entfernung der Poller zwischen Gustavstraße und Herscheider Landstraße für sechs Monate in der Winterzeit sowohl die Wefelshohler Straße, Schlachthausstraße als auch die Gustavstraße sehr intensiv als Durchfahrt/Abkürzung zur Herscheider Landstraße u. a. bedingt durch Schulverkehr, eine anliegende Arztpraxis sowie die Firma Phönix Feinbau genutzt. Er bittet um Erläuterung der geplanten verkehrlichen Maßnahmen. Herr Vöcks berichtet, dass dieses Vorhaben intensiv durch einen Verkehrsgutachter geprüft worden sei. Entsprechende Simulationen aus dem Gutachten zeigen, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur eine geringfügige Mehrbelastung entstehe. Das Gutachten komme u. a. zu dem Ergebnis, dass es pro Ampelphase ein Fahrzeug mehr gebe.

Der Vorschlag des Anwohners, die Ampelphasen entsprechend zu ändern bzw. zu überarbeiten sowie eine ganzjährige Sperrung der Gustavstraße zur Herscheider Landstraße werde an den zuständigen Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung zur Prüfung weitergeleitet.

Frau Baumast fügt ergänzend hinzu, dass im gesamten Stadtgebiet die Lichtsignalanlagen nach und nach komplett umgebaut und mit neuen Ampelschaltungen, welche an die jeweiligen Bedarfe angepasst seien, versehen. Dies gelte auch für die durch die Planung betroffenen Ampelanlagen.

Eine weitere Frage nach der Nachnutzung des Altstandortes des Lidl-Marktes an der Bromberger Straße beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass es hierzu ein gesondertes Bauleitplanverfahren gebe. Es sei der Ausschluss von Einzelhandel geplant. Auf jeden Fall solle es keine verkehrsintensive Nachnutzung geben. Vorstellbar sei evtl. die Festsetzung als Mischgebiet beispielsweise mit einer teilweisen Nutzung aus Wohnen, Arztpraxis und/oder einem kleinen Gewerbebetrieb. Frau Borrmann führt weiter aus, die Firma Lidl sei Eigentümerin des Grundstückes, jede Art der Nachnutzung müsse Immissionsverträglich sein.

Herr Vöcks stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss Anfang 2019 möglich. Aufgrund der notwendigen Flächennutzungsplanänderung folge hierauf eine gesetzlich vorgeschriebene dreimonatige Genehmigungsfrist der zuständigen Bezirksregierung. Frau Borrmann ergänzt auf Nachfrage, die Eröffnung der neuen Lidl-Filiale werde frühestens nach Weihnachten 2019, eher jedoch 2020 erfolgen.

Frau Baumast weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen. Das Parallelverfahren zur Nachnutzung des Altstandortes des Lidl-Marktes an der Bromberger Straße liege zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieses Bauleitplanverfahrens vor. Jedoch werde es in diesem Parallelverfahren keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung geben. Gleichfalls werde zur selben Zeit die Teilaktualisierung des EHK Lüdenschied erarbeitet.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin

gesehen:

gez. Malberg

gez. Vöcks