



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP:

A. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 729 "Mittlere Lennestraße", 1. Änderung;

B. Bebauungsplan Nr. 729 "Mittlere Lennestraße", 1. Änderung;

Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen;

Beschluss; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 095/2019

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	03.07.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	08.07.2019

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

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 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beschlussvorschlag:

A.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben, da zum öffentlich bekannt gemachten Termin der Bürgeranhörung kein Bürger erschienen ist.

2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 14.12.2018

Aus Sicht des Immissionsschutzes stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser vom August 2018 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Stellungnahme:

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser GbR bei zu Grunde Legung von werktäglichen Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
- Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
- Das durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese Änderung ist nicht wahrnehmbar.
- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. An diesen Immissionsorten ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Schallschutzwand nach § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen wie folgt festgesetzt:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

Ferner wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieses Nachtanlieferungs-Verbotes wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, in dem die Stadt Lüdenscheid in die Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung aufnimmt. Die geplanten haustechnischen Anlagen werden ebenfalls im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geprüft und unterliegen nicht dem Planungsrecht.

Mit Schreiben vom 23.05.2019 hat der Märkische Kreis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen oder Bedenken der beteiligten Sach- und Fachdienste vorliegen.

3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 17.12.2018

Die SIHK stellt ihre generellen Bedenken, dass Gewerblich Industrielle Bereiche (GIB) in All-gemeine Siedlungsbereiche (ASB) umgewandelt werden, im vorliegenden Fall zurück, da das Plangebiet bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird und eine zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung des Standortes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung schwierig erscheint.

Die SIHK weist darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebiets nur in einem ASB zulässig sei und es sich beim Plangebiet um ein GIB handeln würde. Sollte die zuständige Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen, bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des SO-Gebietes.

Es wird allerdings gefordert, auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes die maximale Verkaufsfläche auf 1000 m² zu beschränken, da auch im Bebauungsplan nur eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² festgesetzt sei.

Stellungnahme:

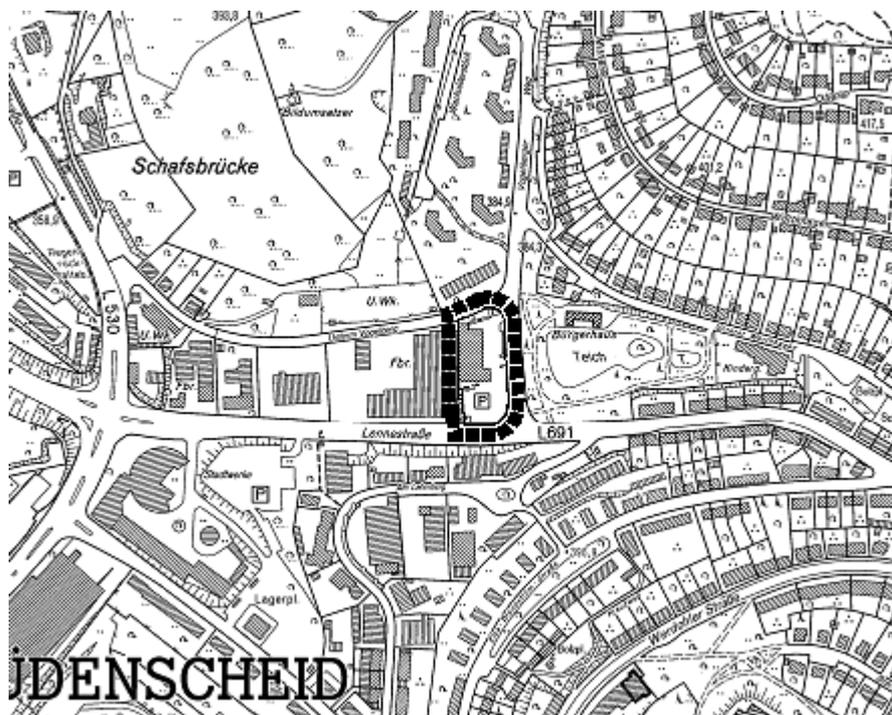
Mit Schreiben vom 15.01.2019 (AZ.: 32.02.01.02-08.08-F13.Ä) hat die Bezirksregierung Arnsberg festgestellt, dass der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, sofern die maximale Verkaufsfläche auf 1.000 m² begrenzt würde und im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolge. Die Stadt Lüdenscheid ist den Forderungen der Bezirksregierung gefolgt und hat die maximale Verkaufsfläche in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 auf 1.000 m² begrenzt. Im Bebauungsplan wurden zusätzlich die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Planung ist damit mit den Zielen und Erfordernissen der Raumplanung vereinbar.

Mit Schreiben vom 13.05.2019 hat die SIHK im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen bestehen.

Den Anregungen der SIHK wurde gefolgt.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018, wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg, die nach § 6 BauGB erforderlich ist, sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Flächennutzungsplanänderung in dieser Genehmigungs-Bekanntmachung wirksam.

Das Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Einmündung des Vogelberger Weges in die Lennestraße ist nachfolgend skizziert:



- B.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben, da zum öffentlich bekannt gemachten Termin der Bürgeranhörung kein Bürger erschienen ist.

2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 14.12.2018

Aus Sicht des Immissionsschutzes stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser vom August 2018 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Stellungnahme:

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser GbR bei zu Grunde Legung von werktäglichen Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
- Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
- Das durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese Änderung ist nicht wahrnehmbar.
- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. An diesen Immissionsorten ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Schallschutzwand nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen wie folgt festgesetzt:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

Ferner wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieses Nachtanlieferungs-Verbotes wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, in dem die Stadt Lüdenscheid in die Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung aufnimmt. Die geplanten haustechnischen Anlagen werden ebenfalls im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geprüft und unterliegen nicht dem Planungsrecht.

Mit Schreiben vom 23.05.2019 hat der Märkische Kreis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen oder Bedenken der beteiligten

Sach- und Fachdienste vorliegen.

3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 17.12.2018

Die SIHK stellt ihre generellen Bedenken gegen eine Umwandlung von Gewerblich Industriellen Bereichen (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) zurück, da es sich bei der Umplanung um einen Fall handle, der schon für Einzelhandel genutzt werde und eine zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung schwierig erschiene.

Die SIHK weist darauf hin, dass ein Sondergebiet nur in einem ASB zulässig sei, es sich beim Plangebiet aber um ein GIB handle. Sollte die Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen, bestünden aus Sicht der SIHK keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung eines SO-Gebietes.

Es wird seitens der SIHK angeregt, eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² festzusetzen, die sich auf beide Einzelhandelsbetriebe (Netto-Markt und separater Backshop) beziehe. Ferner wird eine genaue Festsetzung der Verkaufsfläche für den Netto-Markt gefordert. Die maximale Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente dieses Marktes sollte festgesetzt werden.

Stellungnahme:

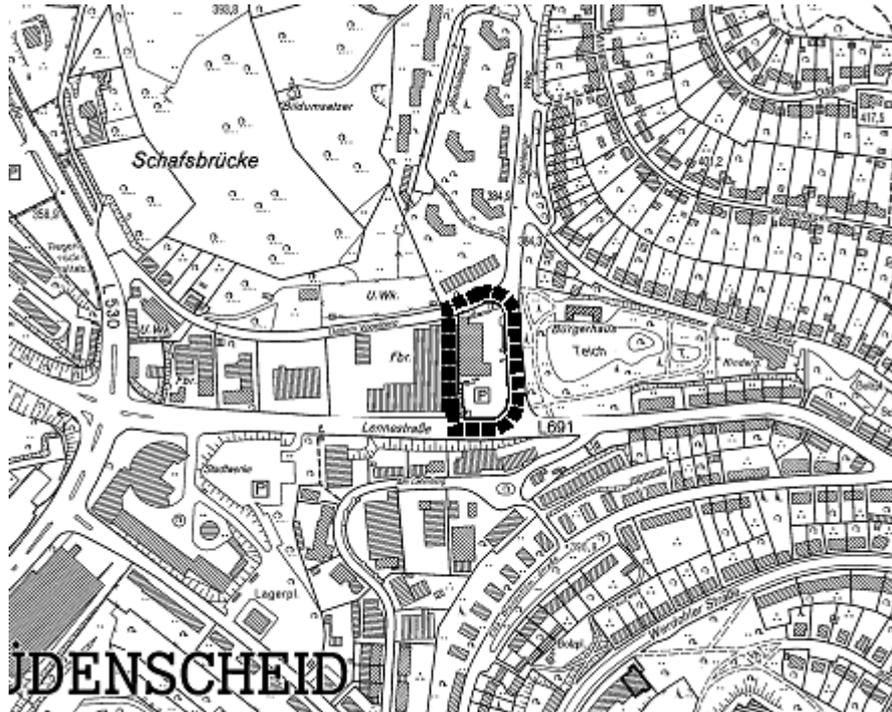
Im Laufe des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Lüdenscheid die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf die Anregung der SIHK dahingehend konkretisiert, dass die Verkaufsfläche des vorhandenen Backshops auf die Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs von maximal 1.000 m² anzurechnen ist, da der Netto-Markt und der integrierte, aber baulich abgetrennte Backshop als eine betriebliche Einheit angesehen werden.

Mit Schreiben vom 13.05.2019 hat die SIHK im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen bestehen.

Den Anregungen der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen wurde gefolgt.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 729 „mittlere Lennestraße“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Das Bebauungsplangebiet im Bereich der Einmündung des Vogelberger Weges in die Lennestraße ist nachfolgend skizziert:



Begründung:

Der bestehende Netto-Markt am Vogelberger Weg 1 möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m² auf eine Größe von rund 1.000 m² Verkaufsfläche erweitern, um dort das Lebensmittelsortiment für die Kunden attraktiver anbieten zu können.

Mit der Überschreitung der Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der planungsrechtlich entweder nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem entsprechenden Sondergebiet (SO) zulässig wäre.

Das Grundstück des jetzigen Netto-Marktes liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ – Rechtsverbindlich seit dem 01.01.1977 – und ist dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In einem Gewerbegebiet sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. Mit der geplanten Überschreitung der Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 m² ergibt sich für den Netto-Discountmarkt das planungsrechtliche Erfordernis einer Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes in ein künftiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Für die Überplanung des bestehenden GE-Gebietes in ein SO-Gebiet der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ erforderlich. Parallel zu diesem Änderungsverfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 beschlossen. Gleichzeitig hat der Ausschuss beschlossen, die 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes einzuleiten.

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018 hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, die damit verbundene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht für beide Bauleitpläne sowie die umweltbezogenen Informationen haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 06.03.2019 in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und einige Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Art und Weise die Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung bzw. dem Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen und kann erst nach einer erteilten Genehmigung veröffentlicht und damit wirksam werden. Nach einer erfolgten Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 nicht einer zusätzlichen Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 17.06.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018
- Begründung und Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung
- Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan-Entwurf
- Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änd.
sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

am 11.07.2018

im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b in Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:
Herr Mielke
Frau Alzorba als Protokollführerin

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 26 am 27.06.2018 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 10.07.2018 und am 11.07.2018 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Aus der Bürgerschaft ist niemand erschienen, um sich über die Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu informieren.

Protokollführerin

gesehen:

Melita Alzorba

Rolf Mielke

Begründung einschließlich Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung

und zugleich die

Begründung einschließlich Umweltbericht

für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der bestehende Netto-Markt am Vogelberger Weg 1 möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m² auf eine Größe von rund 1.000 m² Verkaufsfläche erweitern, um dort das Lebensmittelsortiment für die Kunden attraktiver anbieten zu können.

Mit der Überschreitung der Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der planungsrechtlich entweder nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem entsprechenden Sondergebiet (SO) zulässig wäre.

Das Grundstück des jetzigen Netto-Marktes liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ – Rechtsverbindlich seit dem 01.01.1977 – und ist dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In einem Gewerbegebiet sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. Mit der geplanten Überschreitung der Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 m² ergibt sich für den Netto-Discountmarkt das planungsrechtliche Erfordernis einer Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes in ein künftiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden. Da der Netto-Markt aus städtebaulicher Sicht für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im dortigen Wohnquartier eine wichtige

Funktion erfüllt, ist die Stadt Lüdenscheid an einer Erhaltung und Erweiterung des Versorgungsstandortes interessiert. Daher ist die Planänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (GE-Gebiet in SO-Gebiet) soll die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden.

Die ökologischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung in Teil 2 dieser Begründung untersucht.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt die Grundstücke entlang der Lennestraße bis an den Vogelberger Weg entsprechend der derzeitigen gewerblichen Nutzung als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. An den GIB-Bereich schließen unmittelbar Flächen für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an.

Nach der Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes kann auf Grund der im Regionalplan von zwei Seiten angrenzenden Allgemeinen Siedlungsbereiche, der maßstabsbedingten Unschärfe des Regionalplanes und der geringen Grundfläche des Planungsstandortes die zeichnerische Festlegung des Regionalplans noch als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert werden.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“

3. Flächennutzungsplan

Für die geplante Verkaufsflächen-Erweiterung des Netto-Marktes ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem entsprechenden Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (gesamträumliches Entwicklungskonzept).

Die Stadt Lüdenscheid hat eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat die vorgezogene Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB durchlaufen. Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat danach in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. In seiner Sitzung am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.10.2012 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Neufassung genehmigt. Die Genehmigung der

Bezirksregierung wurde am 19.12.2012 öffentlich Bekanntgemacht, danach ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid seit dem 19.12.2012 wirksam.

3.1 Planungserfordernis für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus den geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Discountmarktes an seinem derzeitigen Standort am Vogelberger Weg 1.

3.2 Plangebiet und bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nördlich der Lennestraße im Einmündungsbereich des Vogelberger Weges und umfasst das Grundstück des derzeitigen Netto-Discountmarktes.

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt die Gewerbegrundstücke entlang der Lennestraße bis an den Vogelberger Weg als Gewerbliche Baufläche dar. Auch das Grundstück des Netto-Marktes liegt innerhalb dieser gewerblichen Baufläche. Nördlich schließen die Wohnbauflächen des Baugebietes Vogelberg an, südlich befinden sich die Wohnbauflächen des Quartiers Obertinsberg.

3.3 Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den vorstehend dargelegten städtebaulichen Erfordernissen erfolgt im Bereich des Netto-Markt-Grundstückes eine Änderung der bisherigen Darstellung von Gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel max. 1.000 m²“. Die Begrenzung auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche folgt der Maßgabe, die die Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Anpassung nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes vorgegeben hat. Der Standort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, jedoch an einem insgesamt integrierten Standort.

Städtebauliches Ziel ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Discountmarktes. Die zusätzliche Verkaufsfläche soll den Standort des dortigen Lebensmitteldiscounters sichern. Mit der Erhaltung der Einkaufsmöglichkeit von Lebensmitteln am dortigen Standort möchte die Stadt Lüdenscheid die Nachversorgung der Wohngebiete Vogelberg und Obertinsberg weiterhin gewährleisten.

Mit Schreiben vom 15.01.2019 (AZ.: 32.02.01.02-08.08-F13.Ä) hat die Bezirksregierung Arnsberg festgestellt, dass der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, sofern die maximale Verkaufsfläche auf 1.000 m² begrenzt wird und im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolgt.

Die Stadt Lüdenscheid hat diese Maximalwerte in ihre Bauleitplanung aufgenommen.

3.4 Umweltbelange

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen in Teil II – Umweltbericht dieser Begründung verwiesen.

Der Umweltbericht kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung und die damit verbundene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und auch auf der Ebene des Bebauungsplanes werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes negativ berührt.

4. Einzelhandelskonzept / Einzelhandelsgutachten

Lüdenscheider Einzelhandelskonzept aus Dezember 2013

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid – 1. Fortschreibung (2013) – ist der Lebensmitteldiscounter am Vogelberger Weg 1 als solitärer Lebensmittelanbieter aufgeführt, der in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dient. Es handelt sich um einen unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandort, der der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung dient, die nicht allein durch die Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Der Standort des Netto-Marktes ist den Wohngebieten Vogelberg und Obertinsberg unmittelbar räumlich zugeordnet und übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das fußläufig erreichbare Umfeld. Auch wenn dieser Einzelstandort rechtlich keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt, ist er aus städtebaulicher Sicht dennoch schützens- und erhaltenswert, da er einen wichtigen Versorgungsstandort innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Lüdenscheid darstellt.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes von rund 730 m² auf 1.000 m² ist in erster Linie eine wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel (großzügigere Warenpräsentation für den Kunden, moderne Ladenkonzepte mit Probiertheken für Lebensmittel etc.). Die Stadt Lüdenscheid begleitet diese Entwicklung im Grundsatz positiv, sofern das jeweilige Erweiterungsvorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Discountmarktes soll der dortige Standort des Einzelhandelsbetriebes gestärkt und folglich erhalten werden. Der Discounter dient der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung und ist daher aus städtischer Sicht schützens- und erhaltenswert. Diesem Entwicklungsziel im Lüdenscheider Einzelhandelskonzept soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ entsprochen werden.

Kompatibilitätsprüfung:

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme hat das Büro Junker+Kruse die Kompatibilität der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen auf ein Maximalmaß von 1.200 m² mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid sowie mit den Zielen des LEP NRW geprüft (Gutachten vom Juli 2017).

Eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes wurde festgestellt. Rechnerisch konnte nachgewiesen werden, dass das Erweiterungsvorhaben die erforderliche Nahversorgungsrelevanz besitzt. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Netto-Marktes überwiegend dem Versorgungsbereich entspricht. Nach dem Ergebnis der Kompatibilitätsprüfung ergibt sich jedoch ein Planungserfordernis, da mit den einschlägigen Zielen des LEP NRW keine umfassende Kompatibilität nachgewiesen werden konnte.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

In einem zweiten gutachterlichen Bearbeitungsschritt hat das Büro Junker+Kruse daraufhin im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse untersucht, ob die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes auf ein Maximalmaß von 1.200 m² (geplant sind 1.000 m²) städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt, die Nahversorgungszentren Berliner Straße/Bräuckenstraße, Bräuckenkreuz, Buckesfelder Straße/Unterm Freihof, Heedfelder Straße und Kölner Straße sowie weiter Angebotsstandorte hat (Gutachten vom September 2017).

Im Ergebnis stellt das Gutachterbüro fest, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten von bis zu rund 2 % den monetären Umverteilungen von maximal rund 0,2 Millionen Euro entsprechen. Sie liegen folglich deutlich unter der 10%-Marke der Umsatzumverteilung. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Lüdenscheider Versorgungsbereiche sowie auf die wohnungsnahen Versorgungsstruktur ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das geplante Erweiterungsvorhaben des Netto-Marktes ist aus gutachterlicher Sicht mit den gesetzlichen Regelungen des für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen § 11 Abs. 3 BauNVO konform.

Im Gegensatz zur gutachterlich untersuchten Flächenerweiterung von bis zu maximal 1.200 m² Verkaufsfläche soll die Verkaufsfläche des Discountmarktes aufgrund des relativ kleinen Grundstückes konkret nur auf 1.000 m² vergrößert werden. Daher setzt die Stadt Lüdenscheid auf der Planungsebene des Bebauungsplanes die auf dem Vorhabengrundstück tatsächlich geplante Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² fest.

5. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729

5.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Planänderungsbereich die Vorschriften der BauNVO-Novellierung von 2017. Um die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Vogelberger Weg 1 planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das ursprüngliche GE-Gebiet im Bereich des Einzelhandelsgrundstückes in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nach § 11 BauNVO umgewidmet.

Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist im

Bebauungsplangebiet aufgrund des relativ kleinen Betriebsgrundstückes von 4.150 m² ausdrücklich auf einen einzigen Lebensmittelmarkt beschränkt. Dadurch ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Damit ist ein „Windhundrennen“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe um die maximale Verkaufsfläche ausgeschlossen. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf § 11 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 06.08.2013 – 4 BN 24/13).

Randsortimente dürfen zum Schutz anderer zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet (Hauptzentrum Innenstadt / Nahversorgungszentren) insbesondere mit zentrenrelevantem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes maximal einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einnehmen. Nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Lüdenscheider Einzelhandelskonzept sind: Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente nach dem Lüdenscheider Einzelhandelskonzept sind neben den aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bücher, Büromaschinen, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Erotikartikel, Fotoartikel, Gardinen / Dekostoffe, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren, Heimtextilien, Hörgeräte, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Künstlerartikel / Bastelzubehör, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Optik / Augenoptik, Papier / Schreibwaren, Sanitätsartikel, Sammelbriefmarken und -münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung / Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohneinrichtungsartikel.

Vorhandener Backshop

Innerhalb des Nettomarktes ist derzeit ein baulich abgetrennter, separater Backshop integriert, der das Angebot des Discountmarktes abrundet. In der Baugenehmigung vom 15.09.2008 wurde auf dem Grundstück Vogelberger Weg 1 der Neubau eines Plus-Marktes (heute Netto-Markt) einschließlich Backshop bauordnungsrechtlich genehmigt.

Nach einem Urteil des OVG Münsters vom 29.05.2013 – 10 A 1144/11 – ist die Verkaufsfläche eines in das Gebäude eines Selbstbedienungs-Lebensmittel-Discountmarktes integrierten, aber baulich abgetrennten Backshops auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes anzurechnen, wenn die Gesamtfläche durch den Lebensmittelmarkt als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und das Warenangebot des Backshops als „Nebenleistung“ in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. Die für den Nebenbetrieb in Anspruch genommene Fläche muss deutlich hinter derjenigen des Hauptbetriebes zurückbleiben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen derartigen integrierten, aber baulich abgetrennten Backshop, der die Hauptnutzung des Discountmarktes als Nebennutzung abrundet.

Auf Anregung der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen wird daher die Art der baulichen Nutzung wie nachfolgend festgesetzt:

„Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (Hauptnutzung) einschließlich eines separaten Backshops (Nebennutzung) zulässig. Die Verkaufsfläche des Backshops ist auf die Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² anzurechnen“.

Da der Backshop nach der Rechtsprechung auf die Verkaufsfläche des Discountmarktes anzurechnen ist, und beide Betriebe wie eine betriebliche Einheit zu sehen sind, wird auf die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für den Backshops verzichtet.

Mit diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine Erweiterung des vorhandenen Discounters ermöglicht und der Einzelstandort für die Nahversorgung der umgebenden Wohnbebauung gestärkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des SO-Gebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Maximalwert, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Maximalwert und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (II) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den entsprechenden Maximalwerten des Ursprungsplanes.

In der Baugenehmigung für den bestehenden Netto-Markt aus dem Jahr 2008 wurde das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ und damit anhand der BauNVO von 1968 berechnet. Nach dieser Fassung der BauNVO sind bei der Berechnung der GRZ die Flächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Es wurde nur die Fläche des Gebäudes in die GRZ eingerechnet, so dass sich eine GRZ von 0,27 ergeben hat. Tatsächlich liegt die Gesamtversiegelung des Vorhabengrundstückes einschließlich der Zufahrten, der Stellplätze und der Nebenanlagen aber bei einem Wert von 0,885. Unter Anwendung der BauNVO-Novelle von 2017 beträgt die vorhandene GRZ folglich 0,885 und überschreitet den maximal zulässigen Wert von 0,8. Da der Netto-Markt die Nebenanlagen, die Kundenstellplätze und die Zufahrtsflächen für die Einzelhandelsnutzung benötigt, ist mit einer Entsiegelung des Betriebsgrundstückes auf ein Maß von 0,8 nicht zu rechnen.

Aus diesem Grund wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 die nachfolgende Ausnahmeregelung zur GRZ-Berechnung festgesetzt:

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,8 ausnahmsweise von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

Mit dieser Ausnahmeregelung ist keine zusätzliche Versiegelung verbunden, da die geplante Gebäudeerweiterung auf bereits versiegelten Stellplatzflächen vorgesehen ist. Die vorhandenen Eingrünungen im Randbereich des Grundstückes bleiben erhalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung von Werbeanlagen im Plangebiet auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an den verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und mit überdimensionierter Werbung oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadt- und Straßenbildes im Bereich der Lennestraße entgegen. Daher werden im Bebauungsplan in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, die Größe und der Anbringungsort von Werbeanlagen reglementiert. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, so dass jeder Gewerbetreibende die Möglichkeit hat, durch geordnete Werbung auf sich aufmerksam zu machen.

6. Umweltbelange (Umweltprüfung / Artenschutz / Eingriffsregelung)

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a des BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen in Teil II – Umweltbericht dieser Begründung verwiesen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes (Büro Kuhlmann und Stucht GbR, Bochum vom November 2018) werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft, das Landschafts- und Stadtbild und der Kultur- und sonstigen Sachgüter aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (bebautes, versiegeltes Grundstück innerhalb eines Baugebietes) als sehr gering bewertet. Insgesamt lässt die Planung keine negativen Wirkungen auf die Umweltbestandteile erwarten.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 sind keine neuen Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes beansprucht nur Flächen, die schon heute durch Stellplätze versiegelt sind. Eine Eingriffsermittlung und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind daher nach dem Umweltbericht nicht erforderlich.

Artenschutzprüfung

Die bestehenden Grünflächen und Gehölze im Randbereich des Einzelhandelsgrundstückes bleiben erhalten. Die Tierwelt im Plangebiet ist durch das Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Arten gekennzeichnet. Eine mögliche Betroffenheit streng oder besonders streng geschützter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Büro Kuhlmann und Stucht GbR, Bochum vom November 2018) betrachtet. Eine Ortsbesichtigung, Begehung und Detektorkontrolle durch das Fachbüro hat keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln im Bereich des Gebäudes ergeben. Konflikte der Bauleitplanung mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ ist laut Artenschutzprüfung nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

7. Verkehr

In einer Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser aus Bochum vom August 2018 wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen durch aktuelle Neubauten im Baugebiet Vogelberg (Prognose-Nullfall) unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das aus der Erweiterung des Netto-Marktes resultiert (Prognose-Planfall), ermittelt und bewertet. Auch wenn mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes keine maßgebliche Vergrößerung des Warenangebotes vorgesehen ist, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 220 Kfz/24h im Sinne einer Worstcase-Betrachtung angesetzt. Die Untersuchung kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen:

- Am Signalgesteuerten Knotenpunkt Lennestraße/Vogelberger Weg kann das künftige Verkehrsaufkommen mit einer befriedigenden Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden. Die höchste mittlere Wartezeit tritt mit 39 Sekunden auf dem Linksabbiegefahrstreifen im westlichen Knotenpunktarm auf.
- An den beiden vorfahrtgeregelten Grundstückszufahrten des Netto-Marktes kann das Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall mit einer sehr guten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden. Die höchste mittlere Wartezeit tritt mit 8 Sekunden für den Linksabbiegestrom vom Grundstück des Marktes in den Vogelberger Weg auf.
- Die Prüfung der fahrgeometrischen Befahrbarkeit ergab, dass ein Rangieren der anliefernden LKWs auch nach der Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes über die Fläche des Kundenparkplatzfläche möglich ist.
- Die Prüfung der Anfahrbarkeit an den Grundstückszufahrten des Marktes ergab, dass keine Sichtbehinderungen durch Einbauten im Straßenraum vorliegen.

8. Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser aus Bochum vom August 2018 wurden die Geräusche von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre, Verkehrsgeräusche vom Kundenparkplatz, Geräusche von den Grundstückszufahrten, von der Einkaufswagenbox, die Anliefergeräusche, Geräusche durch Ladevorgänge und haustechnische Anlagen) und die Geräusche von öffentlichen Straßen außerhalb des

Plangebietes betrachtet. Es wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern Vogelberger Weg 9, Unterer Worthhagen 57 und Am Lehmborg 13a ermittelt und beurteilt. Als Randbedingung wurde dabei berücksichtigt, dass geplant ist, die vorhandene Lärmschutzwand, die sich nördlich der Landzone befindet, um 3,0 m nach Norden in Richtung der Straße Unterm Vogelberg zu verschieben.

Das Gutachten belegt, dass die Immissionsrichtwerte für WA-Nutzungen (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) an mehreren Immissionsorten deutlich überschritten werden. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum ist daher ohne aufwendige Lärmschutzmaßnahmen weder an der Laderampe noch am Kundeneingang möglich. Im Tageszeitraum wird der höchste Beurteilungspegel mit 53,7 dB(A) am Immissionsort 4 (3. OG des Wohngebäudes Vogelberger Weg 9) erreicht und unterschreitet damit den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags. Der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen wird im Tageszeitraum an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten.

Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu betrachten, einschließlich der Geräusche des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Nach dem Lärmgutachten ist unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung weder im Tages- noch im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten.

Da eine Nachtanlieferung aus lärmtechnischer Sicht nicht möglich ist, beschränkt sich die schalltechnische Bewertung des Betriebes des Backshops an Sonn- und Feiertagen auf den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr). An den kritischen Immissionsorten der Wohngebäude Vogelberger Weg 9 und Unterer Worthhagen 57 ergibt sich ein Beurteilungspegel von 48,4 dB(A) bzw. von 47 dB(A), so dass in beiden Fällen der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für WA-Gebiete deutlich unterschritten bleibt.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes ist nach dem Gutachten keine wahrnehmbare Änderung der durch den Straßenverkehr von öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes hervorgerufenen Geräuschen zu erwarten. Auch an den planextern liegenden, durch den Verkehr der Lennestraße verkehrslärmäßig besonders stark vorbelasteten Wohngebäuden Lennestraße 60 und 67 (Immissionsorte 8 und 9), ist laut Anlage 13 der schalltechnischen Untersuchung keine Zunahme der Beurteilungspegel zu erwarten.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser GbR bei zu Grunde Legung von werktäglichen Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
- Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
- Das durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer

Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese Änderung ist nicht wahrnehmbar.

- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. An diesen Immissionsorten ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Schallschutzwand nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen wie folgt festgesetzt:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

Ferner wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieses Nachtanlieferungs-Verbotes wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, in dem die Stadt Lüdenscheid in die Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung aufnimmt. Die geplanten haustechnischen Anlagen werden ebenfalls im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geprüft und unterliegen nicht dem Planungsrecht.

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 2012, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten -, in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Das BImSchG enthält in seiner aktualisierten Fassung vom November 2016 eine Ermächtigungsgrundlage für eine neu zu schaffende Verwaltungsvorschrift, die sog. TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für das Abstandsgebot des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie vorgeben soll.

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeit noch drei Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Es

handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH. Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet (Firma J. D. Geck GmbH). Der ursprünglich in Lüdenscheid beheimatete Störfallbetrieb Oberflächenchemie Dr. Klupsch GmbH & Co. KG hat inzwischen seinen Lüdenscheider Betriebsstandort aufgegeben und die Produktion komplett nach Herscheid verlagert, so dass von diesem Betriebsstandort keinerlei Auswirkungen auf das Lüdenscheider Stadtgebiet mehr ausgehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Nach den ersten Erkenntnissen, die auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basierten, die beide Fachbehörden ohne betriebliche Detailkenntnisse der einzelnen Störfallbetriebe auf der Grundlage einer vereinfachten Betrachtung nach der Modellberechnung der Kommission für Anlagensicherheit – Leitfaden KAS 18 getroffen haben, ergab sich bei diesen vier, für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m bzw. von 200 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2015 in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Arnsberg sowie den betroffenen Störfallbetrieben die Müller-BBM GmbH aus Stuttgart mit der Ermittlung der angemessenen Abstände der Störfall-Betriebsbereiche auf der Basis von betriebsspezifischen Detailinformationen (sicherheitstechnische Ausrüstung, Störfall verhindernde Maßnahmen, Gefahrenabwehrpläne), von störfalltechnischen Eigenschaften der Betriebsanlagen und von den verwendeten und gelagerten Stoffmengen beauftragt. Im Ergebnis der durchgeführten Detailbetrachtung können die im Umfeld der Betriebsbereiche zu berücksichtigenden angemessenen Abstände gegenüber den Achtungsabständen zum Teil deutlich verringert werden bzw. haben im Fall des Betriebsbereiches der Firma J.D. Geck GmbH keine Auswirkungen auf das Lüdenscheider Stadtgebiet. Im Einzelnen ergeben sich die nachfolgenden angemessenen Abstände:

- Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 92 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen

- Firma Steinebach GmbH & Co. KG – es ist ein angemessener Abstand von 127 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen
- Firma Metoba Metalloberflächenbearbeitung GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 456 m um die sicherheitsrelevanten Emissionsquellen (jeweils zum jetzigen Betrieb und auch zur geplanten Erweiterung im Norden) zu berücksichtigen
- J. D. Geck GmbH – es ist kein Abstand erforderlich, da mögliche sicherheitsrelevante Wirkungen auf die Betriebsanlagen begrenzt bleiben.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

10. 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 / 93750, 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).

Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Planänderungsgebiet Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

11. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in den bestehenden Straßen sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal entwässert. Die Sondergebietsfläche ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut, die Umlage ist bis auf einige begrünte Restflächen im Randbereich des Grundstückes vollflächig durch eine Kundenstellplatzanlage versiegelt. Durch den geplanten Anbau für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden Teilflächen der bislang als Kundenparkplatz und damit versiegelten Fläche in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück steigt folglich nicht an. Zusätzliche Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung sind daher nicht zu erwarten.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung (Nr. 00/008 „Lennestraße“), die sich über die Plangebietsgrenze in westliche Richtung auch auf die Nachbargrundstücke erstreckt. Die Altablagerung ist im Altlastenkataster

des Märkischen Kreises als ehemalige Haus- und Gewerbemülldeponie gekennzeichnet. Es wurden auf den betreffenden Grundstücken auf dieser Altablagerung zahlreiche Gefährdungsabschätzungen und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Untergrund wurden z.T. erhebliche Belastungen an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen, PAK und aromatische Kohlenwasserstoffen festgestellt. In der Vergangenheit wurden im Zuge von Sofortmaßnahmen und Nutzungsänderungen im Rahmen von Bauanträgen bei allen betroffenen Grundstücken (Lennestraße 1a, 3, 5 und 7 und Vogelberger Weg 1) auf dieser Altablagerung Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Eingriffe in die Oberflächenabdichtung (Sanierungsmaßnahme) oder in den Boden auf den entsprechenden Grundstücken sind nur auf Antrag in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zulässig. Auf Anregung der Fachbehörde des Märkischen Kreises wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, vorgenommen. Die Art und die Ursache der Bodenbelastung wurden dort benannt.

13. Städtebaulicher Vertrag über die architektonische Gestaltung der Fassaden

Die mit dem Gebäudeumbau des Netto-Marktes verbundene architektonische Gestaltung der straßenseitigen Fassaden wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 06.03.2019 vorgestellt. Der Ausschuss hat die in den Plänen dargestellten Fassadenansichten befürwortet und eine entsprechende Umsetzung gefordert. Um die Ausführung der abgestimmten Fassadengestaltung des Netto-Marktes sicherzustellen, hat die Stadt Lüdenscheid mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 des Baugesetzbuches einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird die architektonische Gestaltung der straßenseitigen Fassaden des Netto-Marktes definiert und die Realisierung geregelt.

14. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Umweltprüfung

Seit einer im Juli 2004 in Kraft getretene Änderung sieht das Baugesetzbuches vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Zu beachtende Belange können hierbei beispielsweise sein:

- Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, die Land- und Forstwirtschaft, den Wald und den Artenschutz.
- Bestehende Schutzgebiete.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insgesamt.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung dieser Belange erforderlich ist und holt entsprechende Informationen von anderen Fachbehörden ein. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden dann in einem Umweltbericht zusammengefasst. Aus diesem Umweltbericht soll für jeden interessierten ersichtlich werden, mit welchen umweltbezogenen Auswirkungen die Bauleitplanung bzw. die Realisierung der Bauleitplanung voraussichtlich einhergehen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Stadt Lüdenscheid in einem frühen Planungsstadium allgemeine und umweltbezogene Informationen der Fachbehörden zum Bebauungsplan-Entwurf eingeholt, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich waren.

Es wird auf den anliegenden Umweltbericht des Fachbüros Kuhlmann & Stucht aus November 2018 verwiesen (Teil II der Begründung).

Lüdenscheid, den 18.06.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung

und zur

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid

erstellt im Auftrag von:

**Axel Panne
Hauptstr. 29
58791 Werdohl**

Bochum, 12.11.2018



(A. Kuhlmann)



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele der Bauleitpläne	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds	5
1.4	Beschreibung des Vorhabens	6
1.4.1	Planvorgaben	6
1.4.2	Vorhaben	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	11
2.1.1	Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	11
2.1.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
2.1.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft	13
2.1.4	Landschafts- und Stadtbild	16
2.1.5	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	16
2.1.6	Wechselwirkungen	16
2.1.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.2.1	Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	17
2.2.1.1	Wohnen und Erholung	17
2.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.2.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	19
2.2.3.1	Fläche	19
2.2.3.2	Boden	20
2.2.3.3	Wasser	20
2.2.3.4	Klima/Luft, Klimaschutz, Klimawandelfolgen	21
2.2.4	Landschaft und Landschaftsbild	21
2.2.5	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	22
2.2.6	Wechselwirkungen	22
2.4	Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen	22
2.5	Weitere zu beachtende Aspekte	23



2.5.1	Auswirkungen von Bau und Abriss	23
2.5.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	23
2.5.3	Abfälle, Beseitigung	24
2.5.4	Risiken für Gesundheit, kulturelles Erbe und Umwelt	24
2.5.5	Kumulative Wirkungen	24
2.6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	25
2.7	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	26
3.	Sonstige Angaben	27
3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite	27
3.2	Maßnahmen des Monitoring	27
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
4.	Literatur und Quellen	30

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Hinweise zum Monitoring	28
---------	-------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Regionalplan (2011)	4
Abb. 2:	Lage des Plangebietes	5
Abb. 3:	Luftbild (Geobasisdaten NRW)	6
Abb. 4:	Geplante Festsetzung 1. B-Plan 729, 1. Änderung (Stadt Lüdenscheid)	8
Abb. 5:	Geplante 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stadt Lüdenscheid)	7
Abb. 6:	Konzeptplanung (Architekturbüro Eicker)	8



1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele der Bauleitpläne

Die Ermittlung und Beschreibung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht stellt eine Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune dar.

Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts baut auf dieser Vorgabe auf.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Netto-Marktes.

13. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als Gewerbegebiet (GE) dar. Im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung soll Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (SO) dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Planungsziele im Parallelverfahren an die neu geplanten Nutzungen angepasst. Dazu wird die 13. FNP-Änderung erstellt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 3 Lüdenscheid.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Der Netto-Markt Vogelberg 1 soll von 730 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m² erweitert werden. Mit der Überschreitung der planungsrechtlichen Grenze von 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der als Sondergebiet auszuweisen ist.

Das wesentliche Ziel des Änderungsverfahrens ist somit die Ausweisung eines Sondergebietes zur planungsrechtlichen Sicherung der Nahversorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit der Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze.



1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Nachfolgend werden relevante Fachgesetze und ihre wesentlichen Zielaussagen zum Umweltschutz dargestellt. Die Bezüge zu den jeweiligen Schutzgütern sind gekennzeichnet.

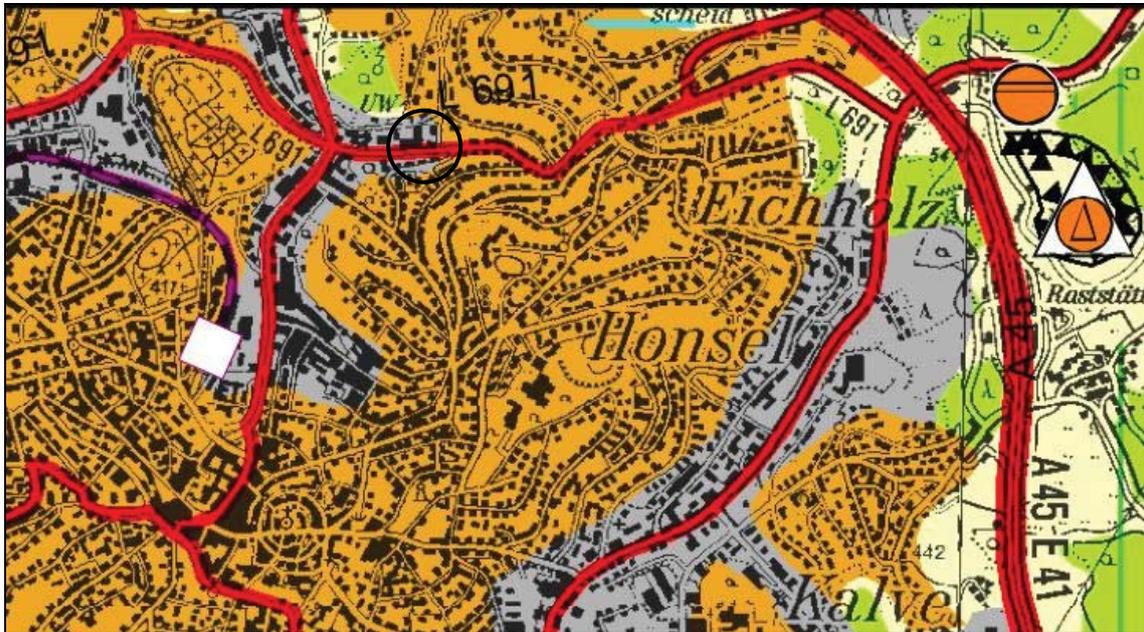
- **Baugesetzbuch (BauGB):**
 - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 1, 1a, 2, 2a). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen - die Auswirkungen auf → *Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima* und das Wirkungsgefüge (→ *Wechselwirkungen*) zwischen ihnen sowie die *Landschaft* und die biologische Vielfalt - umweltbezogene Auswirkungen auf den → *Menschen* und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf → *Kulturgüter und sonstige Sachgüter* [§1(6)].
 - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u. Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)**
 - Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die → *Tier- und Pflanzenwelt* einschließlich ihrer Lebensstätten u. Lebensräume sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert (→ *Menschen*) von Natur und → *Landschaft* auf Dauer gesichert sind.
 - **Raumordnungsgesetz (ROG)**
 - Natur (→ *Tiere und Pflanzen*) und → *Landschaft* einschließlich Gewässer, Wald und Meeresgebiete sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere → *Wasser* und → *Boden*, sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen.Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen → *Wechselwirkungen* zu berücksichtigen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (→ *Menschen*) und die Reinhaltung der → *Luft* sind sicherzustellen.
 - Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (→ *Kulturgüter*).
 - Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport (→ *Menschen*) sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
 - **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen, (16. BImSchV, 18. BImSchV oder 22. BImSchV)**
 - Schutz des → *Menschen, der Tiere und Pflanzen des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre* (→ *Klima / Luft*) sowie der → *Kultur- und Sachgüter* vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Erscheinungen).
-



- **TA Lärm**
 - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge vor solchen Einwirkungen (→ *Menschen*)
 - **DIN 18005, Schallschutz im Städtebau**
 - Richtwerte zum Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung (→ *Menschen*)
 - **Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)**
 - Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (→ *Kulturgüter*) [§ 1 (1)]
 - Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.... (→ *Kulturgüter*) [§ 1 (2)]
 - **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
 - Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des → *Bodens* zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (→ *Kulturgüter*) soweit wie möglich vermieden werden (§ 1).
 - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
 - Die Gewässer (→ *Wasser*) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für → *Tiere und Pflanzen* zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (→ *Menschen*) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des → *Klimaschutzes*, ist zu gewährleisten [§ 1a (1)].
 - **Landeswassergesetz (LWG)**
 - Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des → *Wassers* zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (→ *Menschen*) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen [§ 2 (1)].
-

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Abb. 1: Regionalplan (2011)



Die **Regionalplanung** (Regionalplan, 2011) für den Regierungsbezirk Arnberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen stellt für das Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Der Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt.

Auch der Regionalplan formuliert zahlreiche Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes:

- Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung
- Klimaschutz
- Regionale Kooperation
- Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- ÖPNV-Anbindung neuer Siedlungsflächen
- Bedarfsgerechte Umsetzung der ASB
- Siedlungsstrukturell sinnvolle, wohnverträgliche Nutzungsmischung anstreben
- Wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sichern

Berücksichtigung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Bauleitplan

Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes werden im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt.

Auch die Belange des Denkmalschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes finden bei der Planung Berücksichtigung.

Die Planung wurde mit den Zielvorgaben des Regionalplanes abgestimmt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds

Das Plangebiet für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 729 und für die 13. Flächennutzungsplanänderung liegt nordöstlich des Stadtzentrums im Stadtteil Vogelberg.

Das Plangebiet wird derzeit von dem Netto-Markt und den zugehörigen Parkplätzen eingenommen. Randlich finden sich kleinflächig Grünflächen mit einigen jüngeren Bäumen, Gebüsch und Heckenstrukturen. Das Plangebiet ist großflächig versiegelt und überbaut.

Im Süden schließt die Lennestraße (L 691) an das Plangebiet an, im Westen ein Gewerbebetrieb, im Norden die Straße „Unterm Vogelberg“ sowie das Umspannwerk und Wohnbauflächen. Östlich schließt der „Vogelberger Weg“ an das Plangebiet an, weiter östlich das Bürgerhaus Lenneteich mit zugehörigem Teich und gehölzbestandenen Grünflächen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes

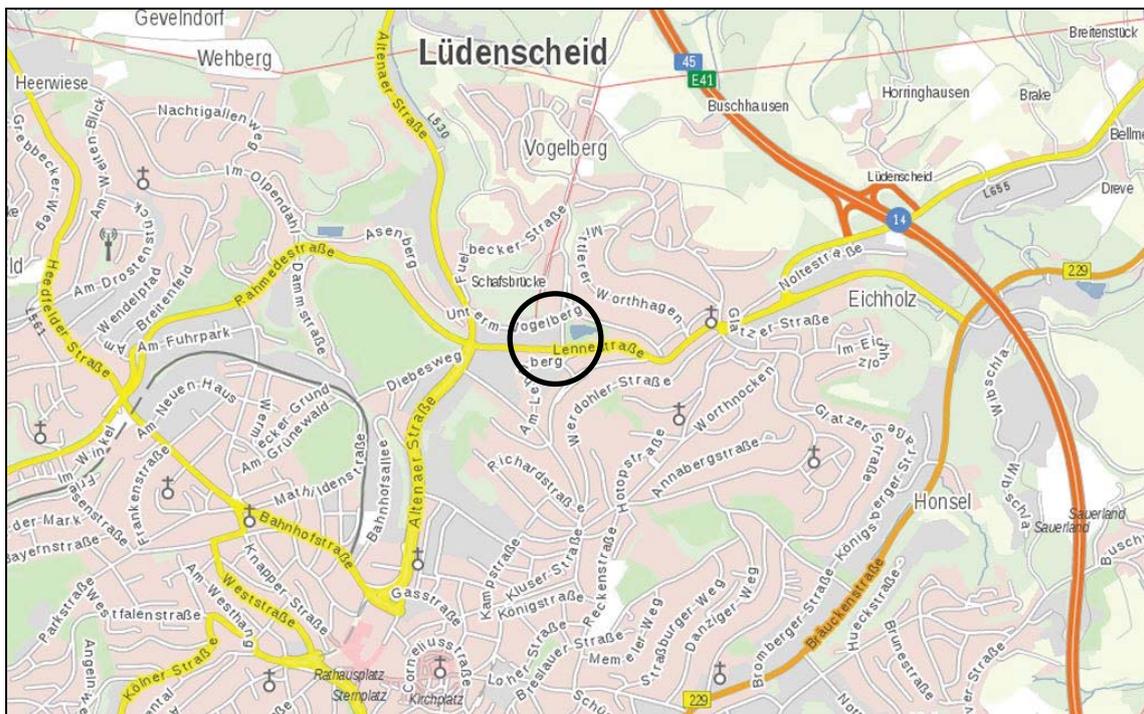
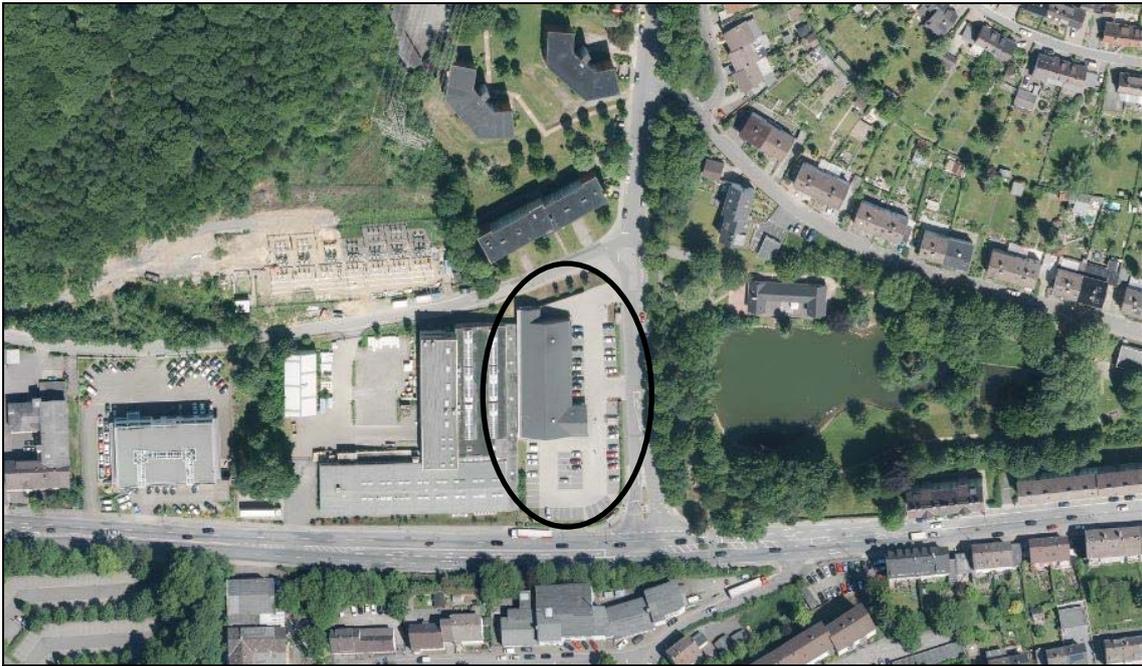


Abb. 3: Luftbild (Geobasisdaten NRW)



© Bezirksregierung Köln, Abt. Geobasis.nrw

1.4 Beschreibung des Vorhabens

1.4.1 Planvorgaben

13. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbegebiet (GE) dar.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

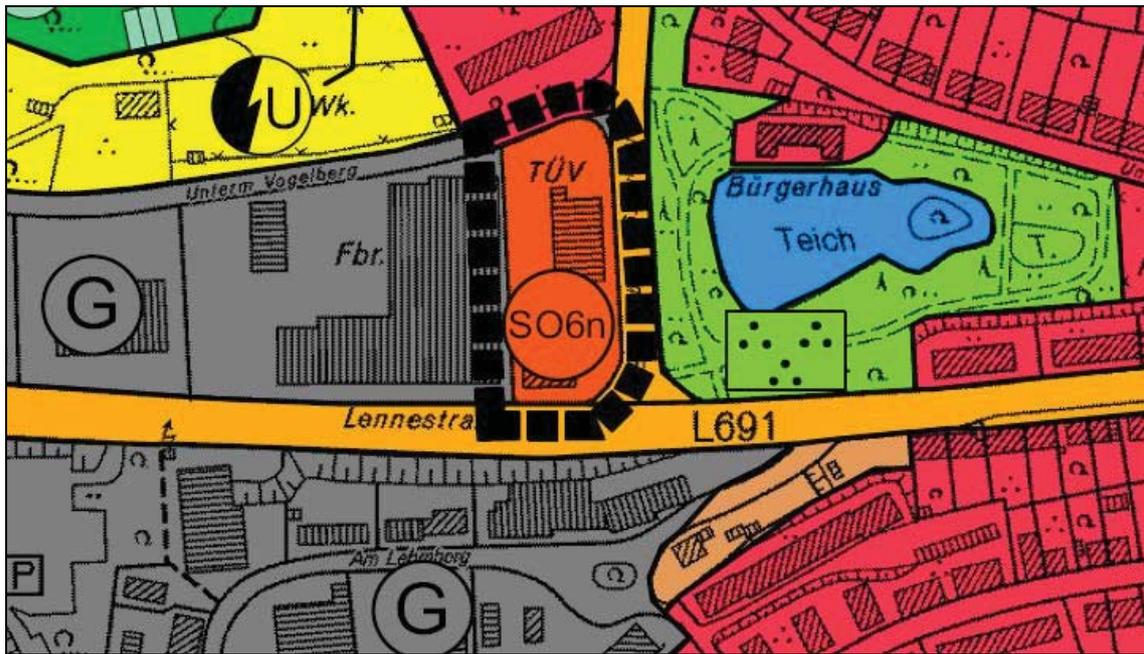
Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ – Rechtsverbindlich seit dem 01.01.1977 – und ist dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.4.2 Vorhaben

13. Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel Lebensmittel maximal 1.000 m² (SO6n) dargestellt werden.

Abb. 4: Geplante 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stadt Lüdenscheid)



Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 soll ein künftiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO-EH) festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden.

Zum geplanten Sondergebiet Einzelhandel wurde eine Konzeptplanung (Architekturbüro Eicker) erarbeitet.

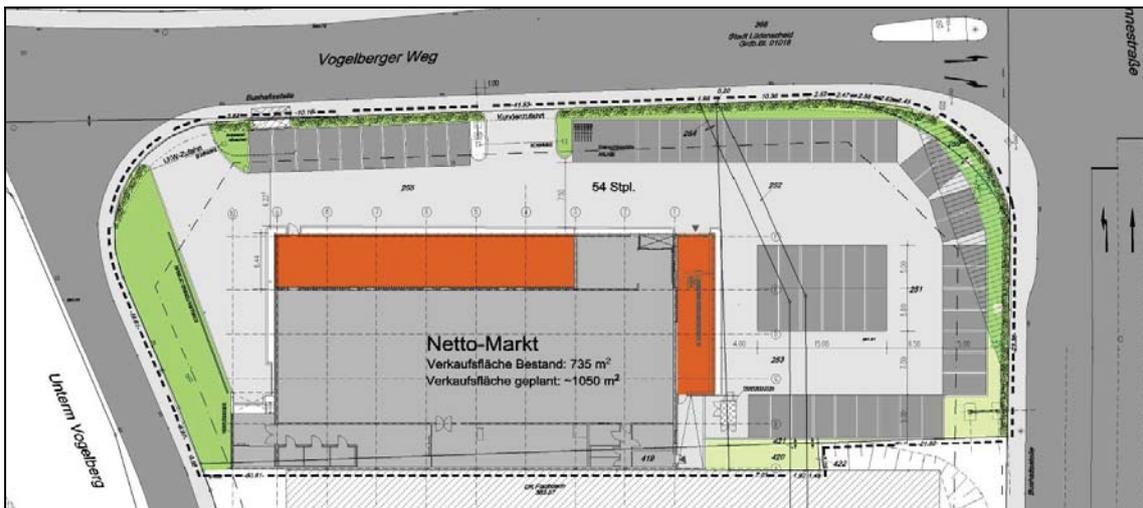
Der Lebensmittelmarkt soll nach der Erweiterung 1.000 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Da der Netto-Markt aus städtebaulicher Sicht für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im dortigen Wohnquartier eine wichtige Funktion erfüllt, ist die Stadt Lüdenscheid an einer Erhaltung und Erweiterung des Versorgungsstandortes interessiert.

Abb. 5: Geplante Festsetzung 1. B-Plan 729, 1. Änderung (Stadt Lüdenscheid)



Abb. 6: Konzeptplanung (Architekturbüro Eicker)



Rot = Anbau

Relevante Festsetzungen

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende umweltrelevante Festsetzungen (Entwurf für die frühzeitige Behördenbeteiligung) vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO): Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung –



- Um die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Lebensmittel-discountermarktes am Vogelberger Weg 1 planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das ursprüngliche GE-Gebiet im Bereich des Einzelhandelsgrundstückes in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nach § 11 BauNVO umgewidmet.
- Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die Anzahl der Lebensmittelmärkte im Bebauungsplangebiet ist aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgröße von 4.150 m² ausdrücklich auf einen einzigen Lebensmittelmarkt beschränkt. Dadurch ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des SO-Gebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Maximalwert, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Maximalwert und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (II) bestimmt.

Öffentliche Bauvorschriften über Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über die Art, die Größe und den Anbringungsort von Werbeanlagen auf der Fassade der Gebäude.

Verkehr

Die Verkehrsuntersuchung (BRILON, BONDZIO, WEISER 2018) hat zum Ergebnis, dass das künftige Verkehrsaufkommen am signalgesteuerten Knotenpunkt Lennestraße/Vogelberger Weg mit einer befriedigenden Qualitätsstufe (QSV C) abgewickelt werden kann.

Immissionsschutz

Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (BRILON, BONDZIO, WEISER 2018). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zugrunde gelegt wurden. Die Untersuchung kommt bei werktägliche Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
 - Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstückes sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
-



- Das durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese ist nicht wahrnehmbar.
- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. Hier ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus Sicht des Gutachters ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist.

Vorsorgender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeit noch drei Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen. Ein weiterer Betrieb liegt außerhalb des Stadtgebietes. (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe).

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Planänderungsgebiet Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in den bestehenden Straßen sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal entwässert.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut „Menschen“ umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele das Wohnen und die Erholung und Freizeitnutzung zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Wohnen und Wohnumfeld

Kriterien für die Bewertung der Wohnfunktion und ihre Bedeutung und Empfindlichkeit sind zum einen die Festsetzungen der Bauleitplanung, die Aussagen, ob ein Gebiet für die Wohnnutzung (Allgemeine und Reine Wohngebiete) für eine gemischte Nutzung (Mischgebiete) oder für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiete) vorgesehen sind, zum anderen die Richtwerte der DIN 18005, die vorgeben, welche Schallpegel für welche Nutzung verträglich sind. Andere Vorgaben liefern z. B. die Richtwerte der TA-Lärm (1998) zum Schutz vor Anlagenlärm sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung, 1990) zum Schutz vor Verkehrslärm.

Dem Wohnen kommt im Plangebiet keine Bedeutung zu. Südlich der Lennestraße (L 691) und westlich des Plangebietes schließen gewerblich genutzte Flächen an, denen eine geringe Bedeutung für die Wohnfunktion zukommt. Sehr hoch bedeutsam und empfindlich sind die nördlich und nordöstlich gelegenen Wohngebiete sowie das östlich gelegene Bürgerhaus.

Vorbelastungen durch Schall entstehen durch die Verkehre auf der Lennestraße (L 691) und die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

Erholung und Freizeit

Kriterien für die Bewertung der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung sind die landschaftliche Ausstattung und Attraktivität, die Erschließung und die Nutzungsfrequenz. Bei Freizeiteinrichtungen sind die Attraktivität und die Nutzungsfrequenz ausschlaggebend.

Durch das Plangebiet führen keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Freizeiteinrichtungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet nimmt keine bedeutsamen Funktionen für die Erholung und Freizeitnutzung wahr. Die Bedeutung für die landschaftsbezogenen Erholungsnutzung und die Freizeit ist gering.



Zusammenfassende Bewertung

Der Wohnfunktion kommt im Plangebiet keine Bedeutung zu. Von sehr hoher Bedeutung sind die Wohngebiete im Umfeld. Das Plangebiet nimmt keine Funktionen für Freizeit und Erholung wahr.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Schutz der tierischen und pflanzlichen Arten und der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu beurteilen:

- die Bedeutung von Vegetation und Pflanzenwelt,
- die Bedeutung der Lebensräume der Tierwelt,
- die Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die Biotopvernetzungsfunktion

Zu betrachten sind zudem die besonders geschützten Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“, u. a. die FFH- und Vogelschutz-Gebiete, die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzlich geschützten Biotope nach dem Landschaftsgesetz NRW.

Vegetation und Pflanzenwelt

Kriterien für die Bewertung von Biotoptypen bzw. Vegetationsstrukturen sind die Natürlichkeit, die Gefährdung bzw. Seltenheit, die Ausprägung bzw. Vollkommenheit sowie die Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Eine geringe Bedeutung kommt den randlichen Grünflächen zu. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind bebaut und versiegelt. Ihnen kommt eine nachrangige Bedeutung zu.

Tierwelt

Kriterium für die Bewertung der Bedeutung für die Tierwelt sind die Artenvielfalt, das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten, das Fehlen von Störeinflüssen und die Natürlichkeit, Seltenheit und Größe der vorhandenen Lebensräume.

Vorkommen Gebäude bewohnender Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) sind für das Gebäude nicht auszuschließen. Dabei ist eine Funktion als Zwischen-, Sommerquartier oder auch Winterquartier möglich. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde mittels Begehung und Ausflugkontrolle geprüft, ob das Gebäude von Fledermäusen genutzt wird. Dies ist nicht der Fall.

Die Vogelwelt in den großflächig bebauten und versiegelten Bereichen des Plangebietes ist gekennzeichnet durch das Vorkommen häufiger, störungsresistenter und nicht gefährdeter Arten



der Siedlungsflächen. Die Begehung im Rahmen der Artenschutzprüfung ergab keine Hinweise auf Vorkommen oder Nistplätze seltener und gefährdeter Arten.

Für Amphibien hat das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und des Fehlens von naturnahen Gewässern keine Bedeutung. Auch das Vorkommen seltener und gefährdeter Reptilienarten ist aufgrund der Lage und Ausstattung auszuschließen.

Das Plangebiet unterliegt durch die intensive Nutzung, die Lage im Siedlungsbereich und die Nutzungen im Umfeld zahlreichen Vorbelastungen und Störeinflüssen.

Das Plangebiet nimmt auch keine Vernetzungsfunktion für Tierarten wahr.

Schutzgebiete, Natura 2000

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 3 - Lüdenscheid.

Gebiete des Netzes Natura 2000 sind im Plangebiet und dessen potentiell betroffenen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete.

Biotoptypen, die dem Schutz des § 62 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) unterliegen, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

Artenschutz

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind gemäß BNatSchG besonders und streng geschützt. Dieser Schutz ist über die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert.

In einer Artenschutzprüfung ist darzulegen, dass das Vorhaben nicht zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG führt.

2.1.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft

Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ ist in das BauGB aufgenommen worden. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche als natürlicher Ressource, das heißt es wird eine Verringerung der Neuversiegelung und Flächenbeanspruchung angestrebt. Ziel der Landesregierung NRW ist es, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (LANDESREGIERUNG NRW 2016).

Die Flächen des Plangebietes sind großflächig versiegelt und bebaut.

Boden

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber



hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen sind:

- die Lebensraumfunktion,
- die Speicher- und Reglerfunktion,
- die natürliche Ertragsfähigkeit,
- sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu berücksichtigen sind zudem der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die Sanierung bestehender Altlasten.

Die Böden des Plangebietes sind großflächig versiegelt, bebaut und überformt. Sie weisen keine besonderen Bodenfunktionen auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung (Nr. 00/008 „Lennestraße“), die sich über die Plangebietsgrenze in westliche Richtung auch auf die Nachbargrundstücke erstreckt. Die Altablagerung ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als ehemalige Haus- und Gewerbemülldeponie gekennzeichnet. Im Untergrund wurden z. T. erhebliche Belastungen an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen, PAK`s und aromatische Kohlenwasserstoffen festgestellt. In der Vergangenheit wurden im Zuge von Sofortmaßnahmen und Nutzungsänderungen im Rahmen von Bauanträgen bei allen betroffenen Grundstücken (Lennestraße 1a, 3, 5 und 7 und Vogelberger Weg 1) auf dieser Altablagerung Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Eingriffe in die Oberflächenabdichtung (Sanierungsmaßnahme) oder in den Boden auf den entsprechenden Grundstücken sind nur auf Antrag in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- /Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zulässig. Auf eine Anregung der Fachbehörde des Märkischen Kreises wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, vorgenommen. Die Art und die Ursache der Bodenbelastung wurden dort benannt.

Wasser

Auch das Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, wobei Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die wasserhaushaltliche Funktion von Oberflächengewässern,
- die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit anfallendem Abwasser.



Grundwasserkörper des Plangebietes ist das rechtsrheinische Schiefergebirge im Bereich untere Lenne. Das Plangebiet und sein Umfeld weisen gering ergebige Grundwasservorkommen in Ton- und Schluffstein sowie Sandsteinen auf. Der Flurabstand beträgt mehr als 2 m. Das Grundwasser fließt in Richtung Rahmede /Lenne (Elwasweb).

Die Rahmede als Lennezuffluss ist im Bereich des Plangebietes verrohrt und somit in einem naturfernen Zustand.

Rechtgültige Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Heilquellenschutzgebiete oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete.

Das anfallende Oberflächenwasser des bestehenden Lebensmittelmarktes wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Plangebiet weist somit keine besonderen Funktionen für das Grundwasser oder Oberflächengewässer auf. Besondere Empfindlichkeiten und Risiken sind ebenfalls nicht vorhanden.

Klima/Luft, Klimaschutz

Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die lufthygienische Ausgleichsfunktion,
- die klimatische Ausgleichsfunktion.

Weiterhin sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Lüdenscheid im Siedlungsbereich und ist von weiteren besiedelten und gewerblich genutzten Flächen umgeben.

Die weitgehend bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes sind als klimatischer Belastungsraum anzusprechen. Als klimatischer Belastungsraum sind auch die versiegelten und bebauten Flächen im Umfeld anzusprechen. Die Verkehre auf der Lennestraße (L 691) führen zu lufthygienischen Belastungen.

Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen übernehmen die kleineren Gehölzbestände und Grünflächen im Plangebiet.

Das Plangebiet weist somit keine besonderen Funktionen für das Klima und die Lufthygiene auf. Besondere Empfindlichkeiten und Risiken sind ebenfalls nicht vorhanden.



2.1.4 Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, so dass hier eine Bewertung des Stadtbildes maßgeblich ist.

Das Grundstück des Verbraucher-Marktes ist zwar eingegrünt, weist aber keine besonders ausgeprägten Qualitäten des Stadtbildes auf. Insgesamt kommt dem Plangebiet somit eine geringe Qualität des Stadtbildes zu.

2.1.5 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der Überbauung und Überformung eher auch nicht zu erwarten.

2.1.6 Wechselwirkungen

Auch das BauGB fordert den integrativen Prüfansatz des UVPG, der die einzelnen Umweltfaktoren einschließlich der Wechselwirkungen [§ 1 (6) 7. BauGB] zu berücksichtigen hat.

Große Teile der Wechselwirkungen werden unter der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben, so z. B. die Auswirkungen von Versiegelung auf Boden, Wasser und Klima oder die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion von Gehölzen mit positiven Wirkungen auf den Menschen.

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern, z. B. grundwassergeprägte Standorte mit daraus resultierenden besonderen Ausprägungen der Böden und der standortspezifischen Tier- und Pflanzenwelt, bestehen im Plangebiet nicht.

Auch konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen den Teilflächen des B-Plangebietes oder zwischen dem B-Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

2.1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin der heute bestehenden Nutzung für den Einzelhandel unterliegen oder bei mangelnder Konkurrenzfähigkeit des Marktes aufgegeben werden.



2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

2.2.1.1 Wohnen und Erholung

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Im Umfeld des Plangebietes sind Wohngebiete mit einer sehr hohen Bedeutung und Empfindlichkeit ausgewiesen.

Das lärmtechnische Gutachten (BRILON, BONDZIO, WEISER 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters unkritisch ist, wenn auf eine Nachtanlieferung verzichtet wird.

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist.

Das Vorhaben führt somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen.

Die Planung betrifft keine Flächen mit Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung, so dass keine Konflikte entstehen.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen als ‚gering‘ einzustufen.

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

2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Pflanzenwelt

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf die Vegetation und Pflanzenwelt verbunden. Die bestehenden kleinen Grünflächen bleiben erhalten.



In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf die Vegetation und Pflanzenwelt als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

Tierwelt

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf die Tierwelt verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 729 wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten streng und besonders geschützten Tierarten betroffen sind, so dass eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Auch für nicht planungsrelevante Tierarten sind keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, da keine bedeutsamen Habitatstrukturen betroffen sind, sondern schon heute versiegelte Flächen, die dem Parken dienen.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf die Tierwelt als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf Schutzgebiete oder den Artenschutz verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete und Flächen des Netzes Natura 2000 vorhanden.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (KUHLMANN & STUCHT 2018). Sie umfasste eine intensive Begehung des Plangebietes, die Nachsuche nach potentielle Niststätten und Quartiere sowie eine Kontrolle des Lebensmittelmarktes auf ausfliegende Fledermäuse.



Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Netto-Verbrauchermarkt am Vogelberger Weg 1 in Lüdenscheid soll erweitert werden.

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 4 des Messtischblattes 4711 - Lüdenscheid. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für den betroffenen Lebensraumtyp Gebäude potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Artengruppen Fledermäuse und Vögel benannt.

Die Ortsbesichtigung, Begehung und Detektorkontrolle ergaben keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln im Bereich des Gebäudes.

Planungsrelevante Fledermausarten oder planungsrelevante und sonstige Vogelarten sind durch die Baumaßnahme somit nicht betroffen, so dass Betroffenheiten und Verletzungen von Verbotstatbeständen auszuschließen sind.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Baumaßnahme

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

2.3.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

2.3.3.1 Fläche

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Das Vorhaben führt nicht zu neuen Flächenbeanspruchungen. Die für die Erweiterung beanspruchten Flächen sind schon heute versiegelt, sie werden als Parkplatz genutzt.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als ‚sehr gering‘ einzustufen.



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

2.3..3.2 Boden

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf den Boden verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die Planung betrifft keine Böden mit besonders ausgeprägten Bodenfunktionen. Die Böden im Plangebiet sind überformt, umgelagert oder versiegelt. Teilflächen des Plangebietes sind durch eine Altlast vorbelastet. Das Vorhaben lässt somit keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

2.3.3.3 Wasser

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächengewässer verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die gering ergebnigen Grundwasservorkommen werden nicht genutzt, Schutzausweisungen bestehen nicht. Die großflächige Versiegelung sorgt dafür, dass die bestehende Altlast nicht zu einer Verschmutzung des Grundwassers führt.

Bedeutende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Die anfallende Menge an abzuführendem Oberflächenwasser ändert sich durch die Erweiterung nicht.

Für Starkregenereignisse werden geeignete Vorkehrungen getroffen, die sicherstellen, dass das Wasser abgeleitet wird.

Das Vorhaben lässt keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten.

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



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

2.3.3.4 Klima/Luft, Klimaschutz, Klimawandelfolgen

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf Klima und Luft sowie den Klimaschutz verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die Planung betrifft keine Strukturen mit bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsfunktionen.

Bei der Erweiterung des Marktes sollen klimaschonende und effiziente Energieversorgungstechniken genutzt werden. Die Anforderungen der aktuellen EnEV und das Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) sind einzuhalten.

Das Vorhaben lässt keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erwarten.

Das Plangebiet ist für viele Kunden fußläufig erreichbar. Eine Nutzung dieser Fläche vermeidet damit zusätzliche Verkehrsaufkommen mit negativen klimatischen und lufthygienischen Wirkungen.

Die Planung verursacht in geringem Maße ein neues Kfz-Verkehrsaufkommen. Dies sind im „worst case“ gemäß Verkehrsgutachten maximal 220 Kfz.

Konflikte mit möglichen Folgen des Klimawandels (Starkregen, Unwetter, Dürrephasen) entstehen nicht.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen aus das Schutzgut Klima und Luft als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

2.3.4 Landschaft und Landschaftsbild

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild verbunden.



Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Stadtbildgestalt verbunden, diese verbleibt weitgehend unverändert. Die bestehenden Grünflächen werden erhalten.

2.3.5 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Objekte des Denkmal- oder Bodenschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

2.3.6 Wechselwirkungen

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung von Gewerbe zu Sondergebiet im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit Auswirkungen auf Wechselwirkungen verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Da das B-Plangebiet und sein Umfeld keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen und -beziehungen bestehen, sind Konflikte durch die Beeinträchtigung bestehender Wechselwirkungen oder -beziehungen auszuschließen.

2.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen

Die Stadt Lüdenscheid ist an einer Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Discountermarktes interessiert, wie der Begründung zu entnehmen ist.

Mit der Erhaltung und Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes sind keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verbunden.



Zielführende Alternativen, die geringere Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt erwarten lassen, bestehen somit nicht.

2.5 Weitere zu beachtende Aspekte

2.5.1 Auswirkungen von Bau und Abriss

13. Flächennutzungsplanänderung

Von der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung gehen keine baubedingten Wirkungen aus.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Der Anbau an den bestehenden Verbrauchermarkt ist mit geringen und zeitlich begrenzten baubedingten Auswirkungen verbunden. Entstehen können z. B. Störungen der umliegenden Wohnfunktion durch den Baulärm.

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen als ‚gering‘ einzustufen.

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

2.5.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

13. Flächennutzungsplanänderung

Mit der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplanung ist keine Nutzung natürlicher Ressourcen verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Der Anbau an den bestehenden Verbrauchermarkt ist nur mit einem sehr geringen Einsatz natürlicher Ressourcen verbunden, da es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Marktes mit vergleichsweise geringem Einsatz an Materialien und Energie handelt.

In einer 5-stufigen Skala wird die Nutzung natürlicher Ressourcen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein.

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



2.5.3 Abfälle, Beseitigung

13. Flächennutzungsplanänderung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung ist nicht mit dem Anfall von Abfällen verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist mit einem geringen zusätzlichen Aufkommen von Abfällen verbunden. Diese werden ordnungsgemäß entsorgt.

In einer 5-stufigen Skala wird das zusätzliche Aufkommen von Abfällen und ihre fachgerechte Entsorgung als ‚sehr gering‘ einzustufen sein.

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

2.5.4 Risiken für Gesundheit, kulturelles Erbe und Umwelt

13. Flächennutzungsplanänderung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung ist nicht mit Risiken für die Gesundheit des Menschen, das kulturelle Erbe und die Umwelt verbunden.

Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes verursacht keine neuen Risiken für die Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt.

In einer 5-stufigen Skala werden die zusätzlichen Risiken für die Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt als ‚sehr gering‘ eingestuft.

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

2.5.5 Kumulative Wirkungen

13. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung führt nicht zu kumulativen Wirkungen.



Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung

Im Umfeld des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 729 bestehen keine weiteren Planungen, die im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan zu kumulativen Wirkungen führen könnten.

In einer 5-stufigen Skala werden die kumulativen Wirkungen als ‚sehr gering‘ eingestuft.

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

2.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Planung dient der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung im Quartier.

Die Erweiterung eines schon heute bestehenden Lebensmittel-Discountermarktes im bebauten Umfeld vermeidet die Inanspruchnahme von Freiflächen.

Der Standort für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist bedarfsgerecht gelegen. Die fußläufige Erreichbarkeit für ansässige Einwohner mindert Kfz-Verkehre.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Konflikten sind zudem zu beachten:

- Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Gehölzbestandes im Umfeld von Baumaßnahmen einhalten
 - Erforderliche Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchführen
 - Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist vor Ablagerungen von Baumaterialien und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Eine abweichende Vorgehensweise bedarf einer Prüfung und Zustimmung durch die Stadt Lüdenscheid. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
 - Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
 - Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen werden kann.
 - Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
-



- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

2.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 729 sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes beansprucht zudem nur Flächen, die schon heute versiegelt sind.

Eine Eingriffsermittlung und die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz sind nicht erforderlich.

3. Sonstige Angaben

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Ausgangspunkt des Umweltberichtes ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potentiell betroffenen Umfelds. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter des BauGB und ihrer Funktionen.

Die Erarbeitung des Umweltberichts zur 13. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 729 erfolgte auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Bewertung der Schutzgutausprägungen und -funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Beurteilung wird abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten auftreten oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Die nachfolgende Checkliste (DIFU 2006, verändert) gibt Hinweise zu möglichen zusätzlichen unvorhergesehenen umwelterheblichen Auswirkungen.

**Tab. 1: Hinweise zum Monitoring**

Auswirkung	Indikator, Hinweise	Behörden	Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen durch die Kommune
<u>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Wohnen, Erholung</u>			
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, Gewerbelärm	Beschwerden, erst ab Verdoppelung des Verkehrsaufkommens erheblicher zusätzlicher Lärm	Straßenverkehrsbehörde	I. d. R. keine
Beeinträchtigung durch Lichtemissionen	Beschwerden	--	Keine
<u>Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>			
Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Prüfung in Kooperation mit ULB und Naturschutz
Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Objekten des Natur- u. Landschaftsschutzes	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Keine
<u>Boden, Wasser, Klima und Luft</u>			
Beeinträchtigung der Wassergewinnung	Messergebnisse Betreiber	UWB	Keine
Beeinträchtigung von Oberflächengewässern	Messergebnisse	UWB	Keine
Beeinträchtigung des Kleinklimas	Beschwerden	--	Begehung, Messungen
<u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>			
Archäologische Funde	Anzeige gem. gesetzlicher Anzeigepflicht	Denkmal-schutzbehörde	Keine

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die 13. Flächennutzungsplanänderung und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 in Lüden-scheid zu erwarten sind.

Ein bestehender Verbrauchermarkt soll erweitert werden. Damit wächst die Verkaufsfläche auf 1.000 m² und es wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten, so dass die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet nicht mehr zulässig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 729 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebiets - Einzelhandel schaffen. Gleichzeitig soll die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Umweltbestandteile sind die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sowie der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft. Weitere relevante Umweltbestandteile sind die Landschaft in Form des Landschafts- bzw. Stadtbildes sowie die Kulturgüter einschließlich sonstiger Sachgüter.



Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Das Umfeld ist durch Allgemeine Wohngebiete mit sehr hoher Bedeutung und Empfindlichkeit gekennzeichnet. Für die Erholung und Freizeitnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die geltenden Grenz- und Richtwerte im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Die Grenz- und Richtwerte werden eingehalten.

Die bestehenden Grünflächen und Gehölze bleiben erhalten. Die Tierwelt im Plangebiet ist durch Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Arten gekennzeichnet. Mögliche Betroffenheiten streng und besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung betrachtet. Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen ist auszuschließen.

Die Böden des Plangebietes sind großflächig überformt, umgelagert und versiegelt und weisen keine besonderen Funktionen auf. Bestehende Altlasten werden berücksichtigt.

Die Rahmede ist im Bereich des Plangebietes verrohrt. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen oder geplant. Das Plangebiet übernimmt keine Funktionen für das Klima und die Lufthygiene.

Die Planung stellt sich gegenüber der bestehenden Nutzung nicht negativ bezüglich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser sowie das Klima und die Lufthygiene dar.

Baudenkmäler oder bekannte Kulturgüter sind nicht betroffen.

Insgesamt lässt die Planung somit keine negativen Wirkungen auf die Umweltbestandteile erwarten.



4. Literatur und Quellen

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG), 2009:

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt am 15. September 2017 geändert.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN, 2008:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt 2015 geändert worden ist.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DIFU), 2006:

Projekt „Monitoring und Bauleitplanung“, Endbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Berlin.

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSCHG) VOM 11. MÄRZ 1980

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALT- LASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSCHG) VOM 17.03.1998. ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 G V. 9.12.2004

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG)

BRILON, BONDZIO, WEISER 2018:

Schalltechnisches Gutachten – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 729 in Lüdenscheid.

KIEL, E.-F. 2005:

Artenschutz in Fachplanungen. In: LÖBF-Mitteilungen, Heft 1/2005, S. 12-17.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE, 2003:

Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden in NRW

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN 2008:

Biotopkataster, Biotopverbundsystem, § 62-Biotope

MÄRKISCHER KREIS

Landschaftsplan Nr. 3 Lüdenscheid

MINISTERIUM FÜR STÄDTEBAU UND WOHNEN, KULTUR UND SPORT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN UND MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2001:

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.



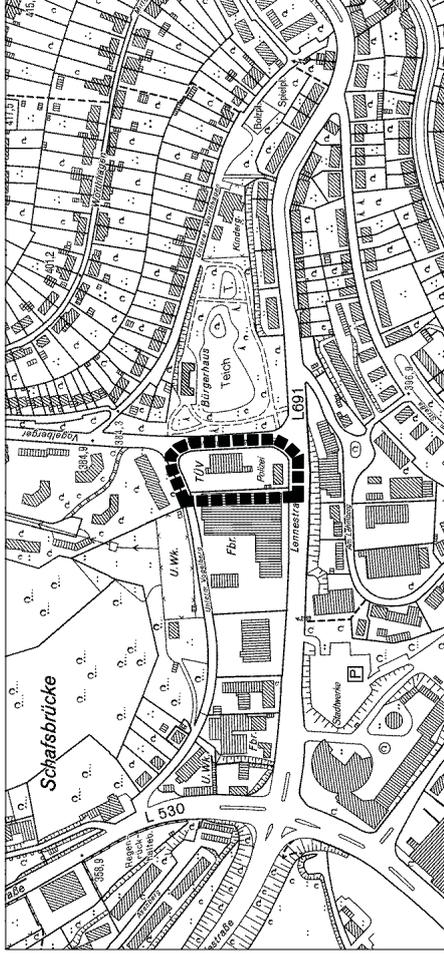
STADT LÜDENSCHIED 2018:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung

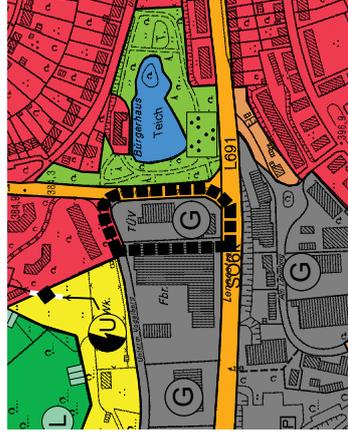
**VERORDNUNG ÜBER ENERGIESPARENDEN WÄRMESCHUTZ UND ENERGIESPARENDE ANLAGENTECHNIK
BEI GEBÄUDEN (ENERGIEEINSPARVERORDNUNG - ENEC), 2007**

**GESETZ ZUR FÖRDERUNG ERNEUERBARER ENERGIEN IM WÄRMEBEREICH (ERNEUERBARE-
ENERGIEN-WÄRMEGESETZ – EEWÄRMEG), 2011**

Geltungsbereich der 13. Änderung



Bestehender Flächennutzungsplan



Beabsichtigte Änderung



Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

Bauflächen



Gewerbliche Baufläche



Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel



- Lebensmittel max. 1.000 qm

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

Ausfertigungsvermerk und Beschluss

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Beschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

.....
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am den Entwurf zur 13. 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

Genehmigung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

AZ.

Arnsberg,
Bezirksregierung Arnsberg
Im Auftrag

.....

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
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 13. 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

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 729
"Mittlere Lennestraße", 1. Änderung

Maßstab 1:5000

Mielke / Priesnitz-Winter

Datum: 28.01.2019



Südwestfälische
Industrie- und Handelskammer
zu Hagen



Stadt Lüdenscheid
Postfach
58505 Lüdenscheid



17. Dezember 2018

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mittlere Lennestraße“

Ihr Schreiben vom 14.11.2018, unser Zeichen: P 83/18

Stellungnahme:

Es bestehen aufgrund des Engpasses an gewerblich-industriellen Flächen in Lüdenscheid und den umgebenden Kommunen generell Bedenken Gewerblich Industrielle Bereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) umzuwandeln.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Standort handelt der schon für Einzelhandel genutzt wird und eine zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung aufgrund der herangerückten Wohnbebauung schwierig erscheint, können diese Bedenken zurückgestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebietes nur in einem ASB zulässig ist und es sich beim Plangebiet um ein GIB handelt. Sollte die zuständige Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des SO-Gebietes.

Wir fordern allerdings die maximale Verkaufsfläche auf 1000 m² zu beschränken, da nach den uns erteilten Informationen seitens der Stadt Lüdenscheid eine größere Verkaufsfläche aufgrund der Grundstücksgröße nicht zulässig ist und der Bebauungsplanentwurf auch eine maximale Verkaufsfläche von 1000 m² vorsieht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im FNP 1200 m² festgesetzt werden sollen und im B-Plan nur 1000 m².

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen nicht.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendig', written in a cursive style.

Frank Bendig

Stellungnahme(n) (Stand: 20.12.2018)

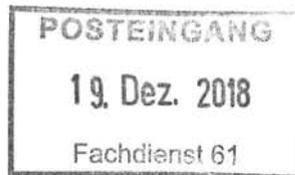
Sie betrachten: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 729, 1.Änderung
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Zeitraum: 15.11.2018 - 17.12.2018

Behörde:	Märkischer Kreis
Frist:	17.12.2018
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Benjamin Hesse, am: 14.12.2018 , Aktenzeichen: 44-61.22-00 013/18</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>dem Planvorhaben stehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser vom August 2018 aufgeführten Maßnahmen zum Lärmschutz berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise der hier beteiligten Fach-, und Sachdienste liegen nicht vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Hesse</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Südwestfälische
Industrie- und Handelskammer
zu Hagen

Stadt Lüdenscheid
Postfach
58505 Lüdenscheid



17. Dezember 2018

1. Änderung des B-Planes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“

Ihr Schreiben vom 14.11.2018, unser Zeichen: P 82/18

Stellungnahme:

Es bestehen aufgrund des Engpasses an gewerblich-industriellen Flächen in Lüdenscheid und den umgebenden Kommunen generell Bedenken Gewerblich Industrielle Bereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) umzuwandeln.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Standort handelt der schon für Einzelhandel genutzt wird und eine zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung aufgrund der herangerückten Wohnbebauung schwierig erscheint, können diese Bedenken zurückgestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebietes nur in einem ASB zulässig ist und es sich beim Plangebiet um ein GIB handelt. Sollte die zuständige Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des SO-Gebietes.

Im Planentwurf wird „ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m²“ festgesetzt. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen unter Punkt 8 der Begründung, die auf einen vorhandenen und auch weiter zu betreibenden separaten Backshop schließen lassen. Wir regen an, eine maximale Verkaufsfläche von 1000 m² festzusetzen die sich auf beide Einzelhandelsbetriebe beziehen. Wir fordern außerdem die Festsetzung der genauen Verkaufsfläche für den Netto-Markt und die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente dieses Marktes.

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen nicht.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.



Frank Bendig

Stellungnahme(n) (Stand: 18.12.2018)

Sie betrachten: Mittlere Lennestraße, 1. Änderung
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Zeitraum: 15.11.2018 - 17.12.2018

Behörde:	Märkischer Kreis
Frist:	17.12.2018
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Benjamin Hesse, am: 14.12.2018 , Aktenzeichen: 44-61.22-00 012/18</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>dem Planvorhaben stehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser vom August 2018 aufgeführten Maßnahmen zum Lärmschutz berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise der hier beteiligten Fach-, und Sachdienste liegen nicht vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Hesse</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-