



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung (vorhabenbezogen); Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Beschluss**

Beschlussvorlage Nr. 174/2019

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	25.09.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	04.11.2019

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja  nein

investiv  konsumtiv

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

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

## 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.08.2018

Ein Betreiber einer Autowerkstatt am Vorhabenstandort erläutert seine Schwierigkeiten, einen neuen Standort zu finden. Des Weiteren haben Anwesende Bedenken bezüglich der verkehrlichen Mehrbelastung in der Gustavstraße, die mit einem Poller von der Herscheider Landstraße abgetrennt ist. Hier käme es in der Winterzeit, wenn der Poller entfernt werde, vermehrt zu Abkürzungsfahrten zur Wefelshohler Straße (bedingt durch die Wefelshohler Schule, die Firma Phoenix Feinbau und eine anliegende Arztpraxis). Durch den geplanten Lidl werde die angespannte Verkehrssituation weiter verschärft. Der Bürger regt an, die Ampelphasen entsprechend zu ändern bzw. zu überarbeiten.

### Stellungnahme hierzu:

Im Stadtgebiet sind aufgrund der Fluktuation bei gewerblich genutzten Immobilien Verkehrsverlagerungen nicht ungewöhnlich. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist in einer Simulation nachgewiesen worden, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur eine geringfügige Mehrbelastung entsteht. Das Gutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass es pro Ampelphase ein Fahrzeug mehr gebe. Es ist der Nachweis geführt worden, dass die Verkehrszunahme durch die Verlagerung des Lidl gering ausfällt und noch im bestehenden Verkehrsnetz abzuwickeln ist. Eine Überarbeitung der Lichtsignalanlagen soll im gesamten städtischen Raum, also auch an der Einmündung Wefelshohler Straße in die Bräuckenstraße erfolgen. Dem Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung ist die Anregung weitergeleitet worden.

Der Anregung wird insoweit gefolgt.

## 2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.04.2019 und 05.07.2018

Der Landesbetrieb erhebt keine grundsätzlichen Bedenken, verweist aber auf seine Stellungnahme vom 05.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Hier bittet der Landesbetrieb im Hinblick auf die geplante Erschließung der Fläche aufgrund der schon heute hohen Verkehrsbelastung auf der B 229 (Bräuckenstraße), die Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros BBW (Brilon, Bondzio, Weiser) zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies betreffe u.a. die zwingend erforderliche Verlängerung der Rechtsabbiegespur aus der Wefelshohler Straße und die Einschränkung für die Nachnutzung des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße.

### Stellungnahme hierzu:

Die Verlängerung des Rechtsabbiegers in der Wefelshohler Straße ist gemäß den Vorgaben des Verkehrsgutachtens im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt worden. Die Ausbauplanung und Baudurchführung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der im Gutachten empfohlenen Anpassung des Signalzeitenplans wird dadurch Rechnung getragen, dass die betreffenden Verkehrsanlagen einschließlich Lichtsignalplanung derzeit durch die Stadt Lüdenscheid sowie durch den Baulastträger Straßen NRW überplant werden.

Bezüglich des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße empfiehlt das Gutachten, aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich eine weitere Verkehrszunahme am Knotenpunkt Bräuckenstraße zu verhindern. Dies soll bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend berücksichtigt werden. Im parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betriebenen vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ soll im Durchführungsvertrag die Rückgabe der vorhandenen Baugenehmigung am Altstandort geregelt werden. Für einen Lebensmitteldiscounter soll es damit keine Bestandsrechte am alten Standort geben. Darüber hinaus wird im Bereich des Altstandortes parallel zu der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 841

„Bromberger Straße“ aufgestellt, in dem verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Der Ausschluss von Nutzungen in diesem Bebauungsplan kann jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten die Betriebsart betreffen; eine Bedingung, diese an bestimmte Verkehrserzeugung zu knüpfen, ist nicht möglich.

Der Stellungnahme des Landesbetriebes wird gefolgt.

3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK), Schreiben vom 09.04.2019

Seitens der SIHK bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Allerdings weist die SIHK darauf hin, dass im Regionalplan für das Vorhabengrundstück ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Hier sollte zumindest für den Bereich südöstlich der Brückenstraße mittelfristig eine Lösung gefunden werden.

Stellungnahme hierzu:

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt in der Umgebung des Vorhabengrundstücks sowohl einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als auch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die Festlegung durch die Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert. Dafür spricht auch, dass die südwestlich und südöstlich angrenzende ASB-Signatur die Straßen „Schlachthausstraße“ und „Wefelshohler Straße“ überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der umliegenden Wohngebiete das Vorhabengrundstück kaum durch emittierendes Gewerbe, welches vornehmlich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anzusiedeln ist, genutzt werden kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird mit der 11. Änderung in Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel geändert.

Der Anregung der SIHK Hagen wird insoweit gefolgt.

4. Westnetz, Schreiben vom 08.04.2019 und 02.07.2018

Die Westnetz verweist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 02.07.2018. Demnach verlaufen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Brückenstraße eine Erdgashochdruckleitung und ein Steuerkabel. Die Westnetz bittet darum, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/ Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Dabei geht die Westnetz davon aus, dass sich das Geländenniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m). Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen.

Die Erdgashochdruckleitung wurde in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt. Der Schutzstreifen sei grundbuchrechtlich gesichert und schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Vor

Beginn jeglicher Bauarbeiten in dem Schutzstreifenbereich und in der Nähe der Erdgashochdruckleitung, habe eine örtliche Abstimmung der Arbeiten zu erfolgen.

Des Weiteren seien bei Planungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen die Anweisungen der Westnetz zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) zu beachten.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detaillierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die Stellungnahme entsprechend behandelt worden.

5. Märkischer Kreis, Schreiben vom 08.04.2019:

Es lägen mehrere Sanierungs-, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen zur Sanierung des ehemaligen Molkerei-Standortes im Bereich des Flächennutzungsplans vor. Eine entsprechende Kennzeichnung sei im Bebauungsplan vorgenommen worden. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen seien in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises und unter gutachterlicher Bauüberwachung durchzuführen. In den Erläuterungen zum Bebauungsplan unter Punkt 7 „Kennzeichnung“ seien entsprechende Auflagen formuliert.

Stellungnahme hierzu:

In der Begründung zum Flächennutzungsplan gibt es eine Ausführung zum Altstandort im Umweltbericht unter Punkt 7.1.5 Boden. Bezüglich der Kennzeichnung gibt es eine Ausführung in der Begründung unter Punkt 6. Inhalte der Planung.

Der Anregung des Märkischen Kreises wird somit gefolgt.

6. Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH), Schreiben vom 25.03.2019 und 05.06.2018:

Der SELH verweist auf die Gültigkeit seiner beigelegten Stellungnahme vom 06.04.2018. Nach Rücksprache hat sich aufgeklärt, dass auf ein falsches Datum verwiesen wurde. Die beiliegende Stellungnahme vom 05.06.2018 sei gültig. Demnach habe es seitens des SELH bereits Abstimmungen mit dem planenden Büro gegeben. Nach Vorgaben des SELH ergebe sich zukünftig folgende Entwässerungssituation für das Grundstück:

- Der über das Grundstück verlaufende öffentliche Mischwassersammler DN 300 würde außer Betrieb genommen. Eine private Weiternutzung zur Grundstücksentwässerung sei kostenfrei möglich.
- Der Anschluss für die Grundstücksentwässerung habe an den Mischwasserkanal DN 300 bei Schacht 61912 in der Bräuckenstraße zu erfolgen.
- Zur Entlastung des Schlittenbaches und seiner Rückhaltebecken sehe der SELH eine effiziente Abflusssdrosselung des Niederschlagswassers im Plangebiet für umsetzbar und notwendig. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen sei auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung sei für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.
- Alternativ könne das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der SELH übe in diesem Fall keinen Anschlusszwang aus.
- Da die Fläche derzeit bereits weitgehend versiegelt sei, sei hinsichtlich zu betrachtender Starkregenereignisse keine Verschärfung der Abflusssituation für die Unterlieger durch die zukünftig geplante bauliche Nutzung zu erwarten.
- Urbane Sturzfluten, die nach Überlastung der Kanalisation dem natürlichen Geländegefälle und insbesondere den Straßenzügen folgend oberflächlich dem Grundstück zufließen,

könnten auf Grund des theoretischen Einzugsgebietes von ca. 10 ha bei typischen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 150 l/m<sup>2</sup> zu Schäden führen. Hier wären entsprechende Maßnahmen entlang der Wefelshohler Straße zum Objektschutz sinnvoll.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detaillierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die Stellungnahme entsprechend behandelt worden.

7. Energie – Südwestfalen Energie und Wasser AG, Lüdenscheid, Schreiben vom 08.03.2019 und 04.07.2018

Die Energie verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.07.2018. Demnach bestünden gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin würden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, welche die Versorgung gewährleisten, unterhalten. Eine Versorgung mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Auf dem Gelände befänden sich ein Kabelverteiler sowie alte Stromleitungen. Es sei zu prüfen, ob die 10 kV-Leitung ausreichend sei für die zusätzliche Belastung der neuen LIDL-Stromstation. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigte die Energie frühzeitig Leistungsangaben.

Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen seien mit der Energie abzustimmen.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detaillierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

- II. Gemäß § 2 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
  
- III. Die 11. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

**Begründung:**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße und bereitet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung vor. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des großflächigen Lidl-Marktes an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße geschaffen werden. Im Flä-

chennutzungsplan ist entsprechend ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche dargestellt.

Die Auswirkungen der Überplanung auf die Ökologie und den Artenschutz wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht aufgeführt.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen wurden am 08.08.2018 im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt dieser Bürgeranhörung sind der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 07.11.2018 die Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Planentwurf, die Begründung mit Umweltbericht und die umweltbezogenen Informationen haben dann in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 09.04.2019 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 sowie Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der 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 Beschluss über die 11. Änderung des Flächennutzungsplans vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Planentwurf hat nach der öffentlichen Auslegung geringfügige redaktionelle Korrekturen erfahren, die jedoch keine inhaltliche oder formelle Bedeutung haben und daher keine erneute Offenlegung erforderlich machen. So ist bei der 11. Änderung des FNP das Wort „vorhabenbezogen“ ergänzt worden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach der Beschlussfassung durch den Rat der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung durch die Bezirksregierung wird die 11. Änderung des FNP am Tage nach der Bekanntmachung des Beschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen verbindlich.

Lüdenscheid, den 10.09.2019

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.08.2018
- Entwurf 11. Änderung Flächennutzungsplan – maßgeblich ist der in den Sitzungen hängende Originalplan
- Begründung und Umweltbericht
- Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

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

**6. Änderung**

**sowie Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich**

**am 08.08.2018**

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

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Vöcks

Frau Baumast

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

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

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

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

Frau Borrmann informiert über die geplante Weiterentwicklung des Filialnetzes der Firma Lidl. Anhand eines Luftbildes zeigt sie den Bestand an der Bräuckenstraße. Die Planung sehe den Abbruch des vorhandenen Altbestandes (Fitness-Club Team Engelbertz, Dursty-Getränkemarkt, Sevim Autotechnik etc.) vor. Auch die Neubaukonzeption des neuen Lidl-Marktes wird anhand einer Visualisierung der neuen Verkaufsräume vorgestellt. So solle die Einkaufsatmosphäre u. a. durch deutlich mehr Helligkeit verbessert werden. Hauptgrund der Modernisierung sei die Vergrößerung der Verkaufsflächen von bisher ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Sie berichtet, dass die neuen Filialen eine Fußbodenheizung haben und es durch den Umbau eine jährliche Energieeffizienz einsparung

von 55 t CO<sup>2</sup> jährlich pro Filiale gebe. Es seien insgesamt zwei Zufahrten für Pkw geplant. Eine geplante Ein- und Ausfahrt, jeweils ausschließlich nach rechts, befinde sich wie bereits vorhanden an der Bräuckenstraße. Die Hauptein- und Ausfahrt – auch für Lkw - sei über die Wefelshohler Straße geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Protokollführerin*

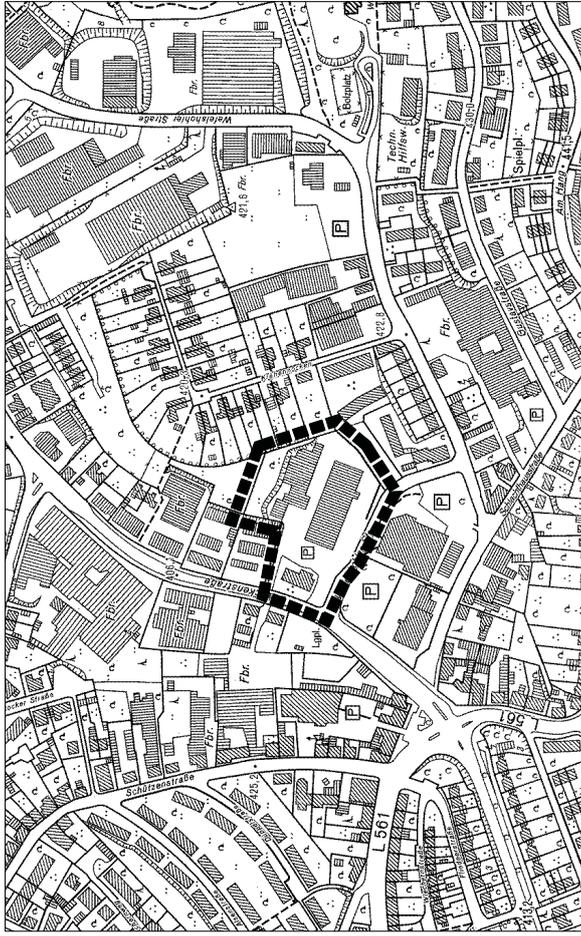
*gesehen:*

*gez. Malberg*

*gez. Vöcks*



**Geltungsbereich der 11. Änderung**



**Bestehender Flächennutzungsplan**



**Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB**

- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sondergebiet
- Großflächiger Einzelhandel
- Elektro max. 4.000 qm
- Lebensmittel max. 1.500 qm
- Grünflächen
- öffentliche oder private Grünfläche

**Beabsichtigte Änderung**



**Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gemäß § 5 (4) BauGB**

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

**Einleitungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat gemäß § 2 Abs. 1 i. V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung am 22.05.2019 beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Lüdenscheid, .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
.....  
Fachbereichsleiter/ in

**Auslegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 07.11.2019 den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Lüdenscheid, .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
.....  
Fachbereichsleiter/ in

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich 09.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Lüdenscheid, .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
.....  
Fachbereichsleiter/ in

**Wirksamkeit**

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

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

Lüdenscheid, .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
.....  
Fachbereichsleiter/ in

**Ausfertigungsvermerk und Beschluss**

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

Lüdenscheid, .....  
Bürgermeister/in  
.....  
Schriftführer/in

**Genehmigung**

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

AZ. ....  
Arnsberg, .....  
Bezirksregierung Arnsberg  
Im Auftrag  
.....

**Stadt Lüdenscheid**

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung (vorhabenbezogen)**

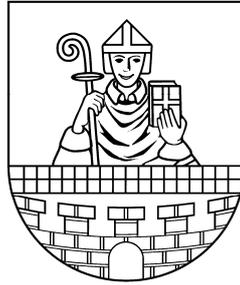
Maßstab 1:5000

Baumst/ Pflichta

Datum: 26.07.2019



**Stadt Lüdenscheid**  
**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**

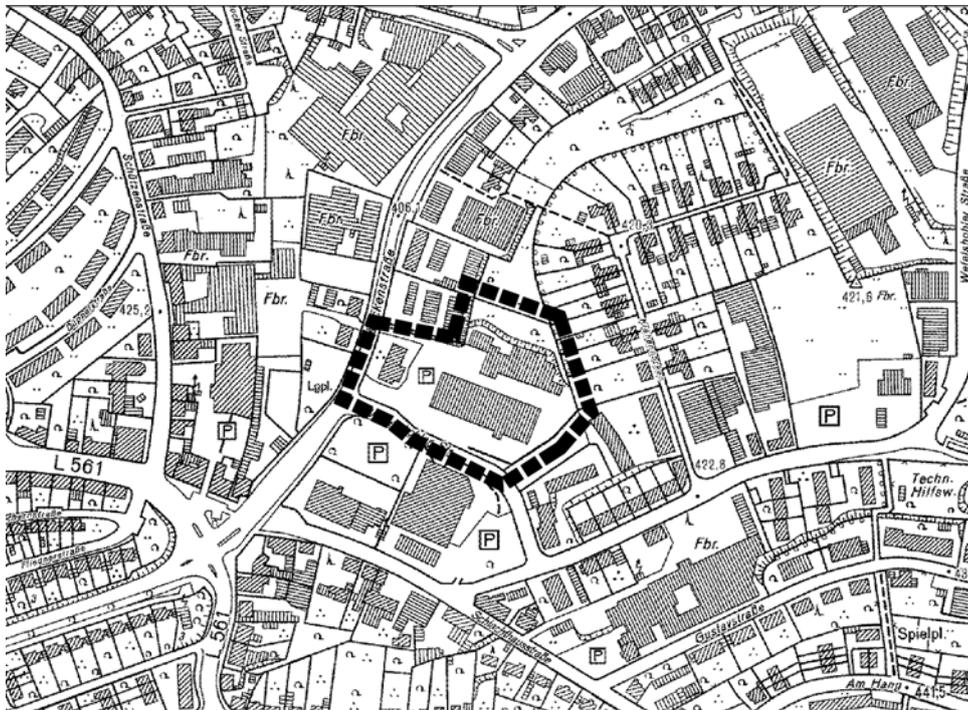


## **11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung  
(vorhabenbezogen)**

### **Begründung einschließlich Umweltbericht**

**(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)**



## Inhalt

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

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

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

### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

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

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

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

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Regionalplan**

Das zukünftige Sondergebiet soll der Aufnahme eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche dienen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks sowohl einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als auch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die Festlegung durch die Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert. Dafür spricht auch, dass die südwestlich und südöstlich angrenzende ASB-Signatur die Straßen „Schlachthausstraße“ und „Wefelshohler Straße“ überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der umliegenden Wohngebiete das Vorhabengrundstück kaum durch emittierendes Gewerbe, welches vornehmlich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anzusiedeln ist, genutzt werden kann.

## **2.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan zum Teil Gewerbliche Baufläche und zum Teil Gemischte Baufläche dar. In beiden Nutzungsgebieten ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. In der hier vorliegenden 11. Änderung soll die Darstellung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geändert werden.

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

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

## **2.3. Landschaftsplan**

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

## **3. Beschreibung der Bestandssituation**

### **3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung**

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

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

### **3.2. Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Doppel-Wohnhaus (Bräuckenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Bräuckenstraße 6 und 6a) verschiedener Baujahre bebaut, de-

ren Nutzung teilweise schon aufgegeben ist (Tierfuttermarkt, Tanzschule, Fitnessstudio) und teilweise noch besteht (Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, Fachhandel für Wand, Boden und Decke, ggf. noch Wohnen). Das Grundstück ist weitgehend mit Baukörpern und Stellplätzen versiegelt. Zur Realisierung der Planung müssen die Gebäude auf dem Grundstück abgerissen werden.

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

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

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

## **4. Einzelhandel**

### **4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid**

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

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

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 der Vollsortimenter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche in der in unmittelbarer Nähe liegenden Schützenstraße geschlossen. Mittlerweile ist dort

mit etwas verkleinerter Verkaufsfläche ein Lebensmittelmarkt eingezogen, der hauptsächlich russische, osteuropäische und Lebensmittel anderer Länder anbietet.

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

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

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

#### **4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche**

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

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

#### **4.3. Landesplanerische Verträglichkeit**

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grenzbereich von gewerblicher und industrieller Nutzungen (GIB) und einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die

Festlegung seitens der Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert (s. Ausführung unter Punkt 2.1.) und liegt damit nicht im Widerspruch zum Ziel 6.5-1. des LEP. Das Vorhaben liegt größtenteils in einem mit der Bezirksregierung bereits 2011 abgestimmten und in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bestätigten Nahversorgungsbereich, der aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Nahversorgung erfüllt.

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

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

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

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

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

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

## **5. Verkehrliche Auswirkungen**

In einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum aus September 2016 wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, im bestehenden Straßennetz und an den benachbarten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Straßennetz und die beiden benachbarten signalisierten Knotenpunkte Brückenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Brückenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße sind bereits heute stark belastet. Dabei wurden sowohl die heutige Situation (Analysefall) als auch

die Planfälle der Ansiedlung des Lidl Marktes einmal mit und einmal ohne Nachfolgenutzung am alten Standort in der Bromberger Straße beurteilt. Hierzu wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Vorhabens durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Für den geplanten Lidl-Markt wird ein tägliches Kundenaufkommen von 2.422 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde von 142 Kfz/h im Quellverkehr und von 153 Kfz/h im Zielverkehr. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil (5%) der Kunden bereits auf der Bräuckenstraße unterwegs ist („gebrochener Verkehr“).
- Durch die Verlagerung des Lidl-Marktes von der Bromberger Straße um etwa 600 m südlich an die Wefelshohler Straße ist am Bräuckenkreuz nur mit zusätzlichem Verkehr in der Größenordnung von 25 Kfz/h zu rechnen. Dies entspricht am gesamten Knotenpunkt etwa einem Pkw pro Signalumlauf.
- Die detaillierte Betrachtung der Verkehrsabläufe im Rahmen der Simulation hat daher ergeben, dass zwischen der Verkehrsqualität unter heutigen Bedingungen (Analysefall) und der Verkehrsqualität nach der Realisierung des geplanten Lidl-Marktes (Planfall 1) keine spürbaren Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspricht weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems.
- Weitere Verkehrszunahmen sollten an dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ allerdings aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich verhindert werden. Sofern sich jedoch diese

Verkehrszunahme während der Nachmittagsspitzenstunde in einer nicht spürbaren Größenordnung (etwa 10 Kfz/h) bewegt, wird sich weiterhin eine mit heute vergleichbare Verkehrsqualität einstellen.

- Dies ist bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend zu berücksichtigen. Entsprechende Beispiele von Nutzungen ohne nennenswerte Kundenverkehre wurden in der Untersuchung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Straßennetzes für einen Planfall 2 (Lidl mit Nachfolgenutzung) mit Hilfe der Simulation überprüft und mit den bereits heute bekannten Verkehrsbeeinträchtigungen nachgewiesen.

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

## 6. Inhalte der Planung

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

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

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

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

## 7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

### 7.1. Schutzgüter

#### 7.1.1. Mensch und Gesundheit

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Darstellung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegen Grünflächen. Das Plangebiet wird durch großflächigen Einzelhandel (Getränkemarkt mit Parkplatz) mit darüber liegendem, ehemaligem Fitnessstudio, einem Fachhan-

del für Tapeten, Bodenbeläge etc., einer Autowerkstatt und einem Gebrauchtwagenhandel ohne festes Gebäude genutzt. Von den Wohngebäuden wird nur noch eines teilweise genutzt. Darüber hinaus finden sich leer stehende Gebäude(teile). Die Auswirkungen sind gebietstypisch.

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

#### 7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Bezüglich der Nutzungsbilanz ist im Flächennutzungsplan das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Ausweisung als Mischgebiet, am Ostrand liegen öffentliche und private Grünflächen. Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen von Gewerbefläche und Mischfläche sowie zu einem geringen Anteil Grünfläche in Sondergebiet. Negative Veränderungen gehen dabei weder von der beabsichtigten Änderung noch von der Nullvariante aus. Gleiches gilt für die Biotoptypenbewertung.

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

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

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

#### 7.1.3. Luft und Klima

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

#### 7.1.4. Landschaft

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

#### 7.1.5. Boden

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

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

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### 7.1.6. Wasser

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

#### 7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

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

#### 7.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden.

#### 7.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei

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

#### 7.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

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

Lüdenscheid, den 10.09.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

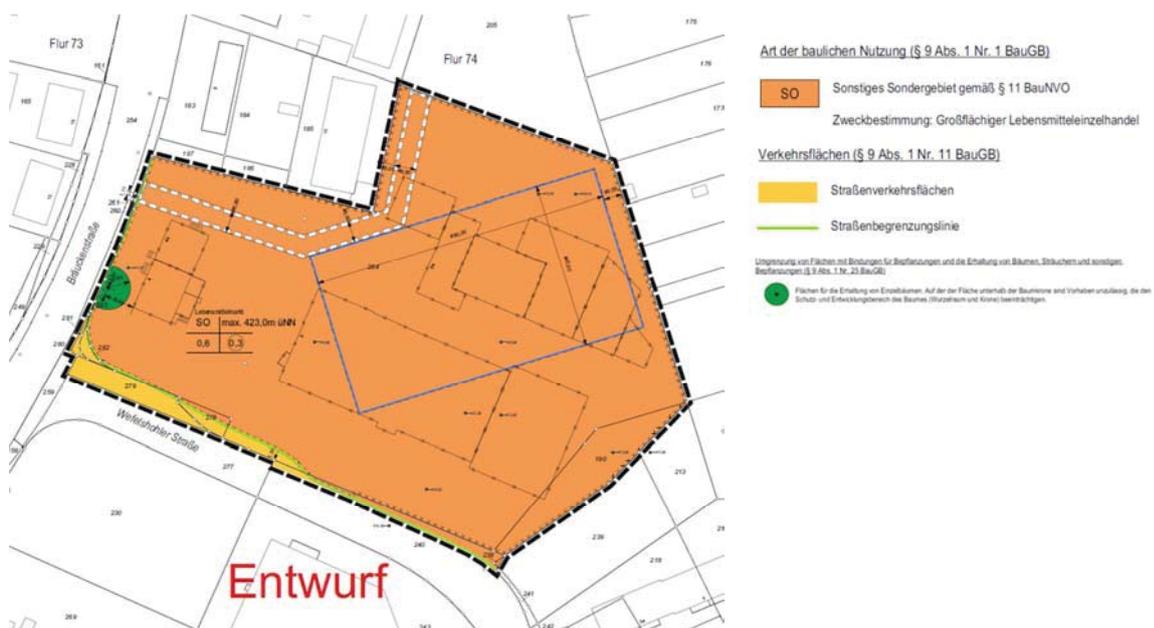
*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“ und zugleich zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid, Schnittstelle Ökologie, Bochum vom 09.04.2018

**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof,**  
**6. Änderung“**  
**und zugleich zur**  
**11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid**



Berichtverfasser:

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

**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“**  
**und zugleich zur**  
**11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid**

**1. Einleitung**

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

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

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

**1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

**Flächennutzungsplan**

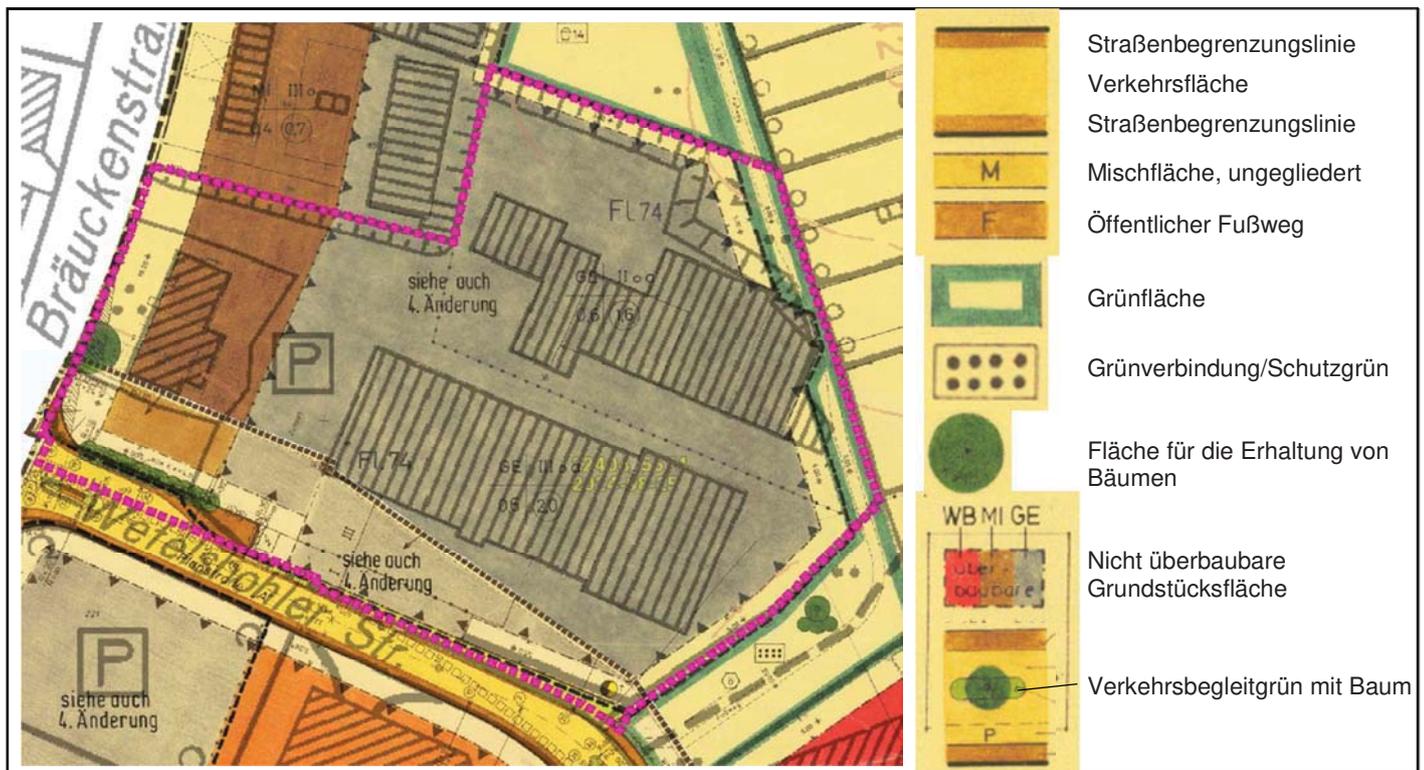
Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung die bisherige Verkaufsfläche auf 1500 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Wie aus der nachfolgenden Abb. 1 ersichtlich ist, überschneidet sich das Baugebiet einerseits mit dargestellter gewerblicher und gemischter Baufläche sowie zu einem sehr geringen Flächenanteil mit ausgewiesenen Grünflächen. Es liegt andererseits bereits zu großen Teilen im überlagernden Grundzentrum/Nahversorgungszentrum Brückenstraße. Für den angrenzenden Elektronikfachmarkt ist zudem ein Sondergebiet (SO6j) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Von daher ist eine Arrondierung der bisherigen Ausweisungen vorzunehmen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Lüdenscheid

### Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanung ist es, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung den bisher von der Firma Lidl in der näheren Umgebung (Bromberger Straße) betriebenen Lebensmitteldiscountladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> auf das hier in Rede stehende Grundstück zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1500 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Dafür ist auf Grund der planungsrechtlichen Vorschriften die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Bräuckenstraße und die Festsetzung eines Sondergebietes an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbe- und Mischgebietes vorzunehmen.

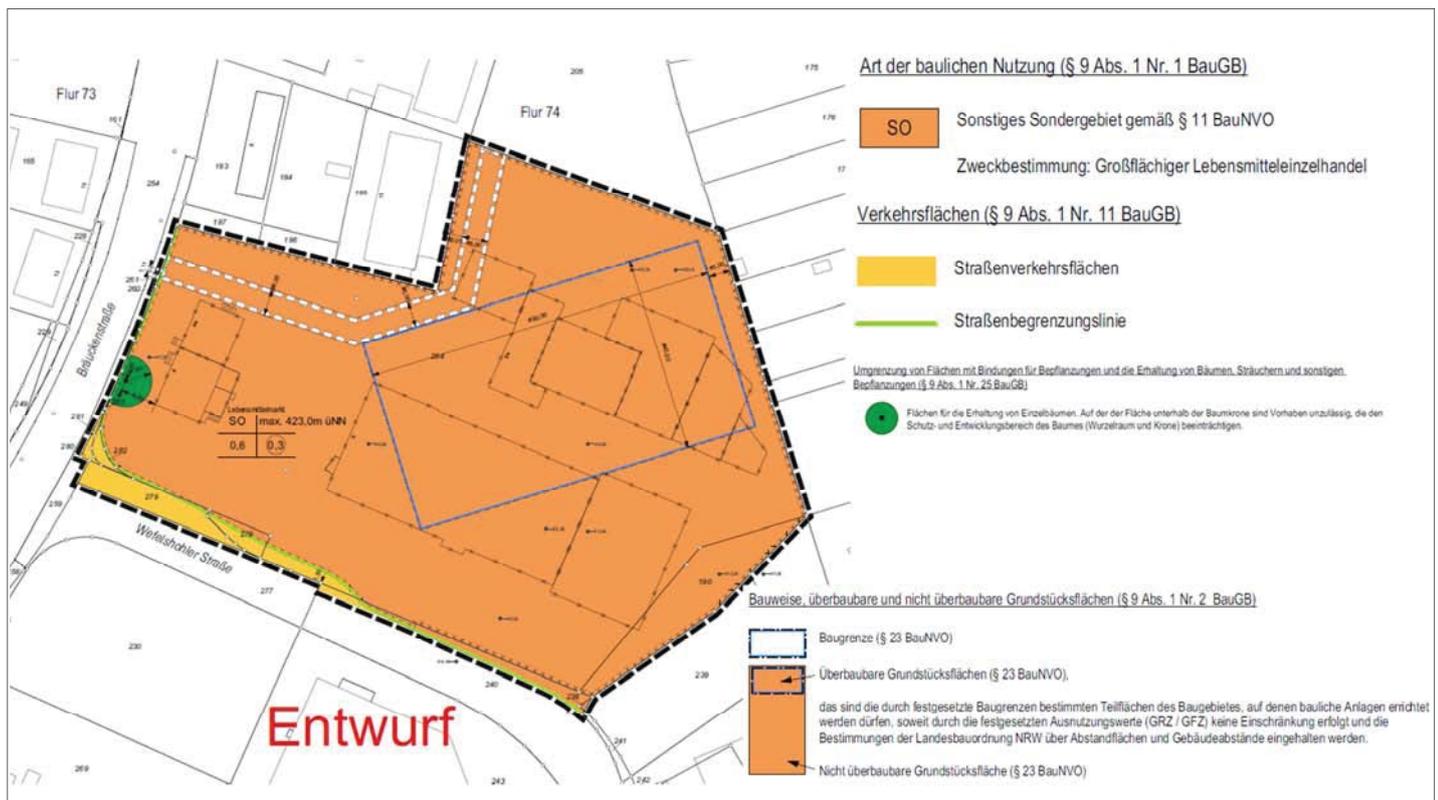


**Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ (3. und 4. Änderung)**

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

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

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



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

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

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

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 30 des Naturschutzgesetzes NW (NSG NW) wurde beachtet wird jedoch nicht angewendet, da keine diesbezüglichen Eingriffe erfolgen.

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

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

### 1.3 **Bedarf an Grund und Boden**

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

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

### 2.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### 2.1.1 **Schutzgut Mensch**

##### Ziele des Umweltschutzes

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

##### **Flächennutzungsplan**

##### Zustandsbeschreibung

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

##### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

##### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

##### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

## **Bebauungsplan**

### Zustandsbeschreibung

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

### Voraussichtliche Auswirkungen, inkl. Kumulierung, auch Nullvariante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Bewertung

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

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahme ist nach dem Gutachten zu treffen:

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

Die Schallschutzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Insgesamt können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### Maßnahmen zum Monitoring

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

## **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt**

#### Ziele des Umweltschutzes

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

## **Flächennutzungsplan**

### **1. Nutzungsbilanz**

#### Zustandsbeschreibung

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

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

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

### **2. Biotypenbewertung**

#### Zustandsbeschreibung

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

#### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

### **3. Biotopvernetzung**

#### Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

#### 4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

#### 5. Schutzgebiete

Zustandsbeschreibung

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Negative Auswirkungen finden nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind insgesamt nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan****1. Nutzungsbilanz**Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Durch die Planänderung verschieben sich im wesentlichen die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen von Gewerbefläche und Mischgebiet in Sondergebiet. Außerdem ist vorgesehen auf einem Anteil von etwa 4 % (479 m<sup>2</sup>) des Plangebietes Grünfläche durch Sondergebiet zu ersetzen.

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

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

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

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

## 2. Biotoptypenbewertung

### Zustandsbeschreibung

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

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

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Nutzung	Vorher				Nachher			
	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hektar	Fläche in ha	Flächenwert	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hektar	Fläche in ha	Flächenwert
Bebauung mit Versiegelung gemischte Baufläche (60%)	1.214	0	0,1214	0	0			
Offene Flächen ohne Versiegelung gemischte Baufläche (40%)	809	3	0,0809	0,243	0			
Bebauung mit Versiegelung gewerbliche Baufläche (80%)	8.020	0	0,8020	0	0			
Offene Flächen ohne Versiegelung gewerbliche Baufläche (20%)	2.005	3	0,2005	0,602	0			
Bebauung mit Versiegelung Sondergebiet (80%)	0				10.078	0	1,0078	0
Offene Flächen ohne Versiegelung Sondergebiet (20%)	0				2.520	3	0,2520	0,756
Verkehrsfläche	294	0	0,0294	0	344	0	0,0344	0
Verkehrsbegleitgrün ohne Baum	121	3	0,0121	0,036	0			
Grünfläche	479	5	0,0479	0,240	0			
Einzelbaumschutz	86	6	0,0086	0,052	86	6	0,0086	0,052
<b>Summe</b>	<b>13028</b>		<b>1,3028</b>	<b>1,172</b>	<b>13028</b>		<b>1,3028</b>	<b>0,808</b>

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

**Wertverlust = 0,364**

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

### **3. Biotopvernetzung**

#### Zustandsbeschreibung

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

#### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

**4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten**Zustandsbeschreibung

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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL
						D
<b>Säugetiere</b>						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	G	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	G	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	R	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	G	G
Wasserschneckenfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	G	*
Zweifarbige Fledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	R	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
<b>Vögel</b>						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2S	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3S	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3S	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	VS	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3S	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*S	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3S	3
Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	VS	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*

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

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

### **Grünlandabhängige Arten**

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

### **Offenlandabhängige Arten**

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene, gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

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

### **Gewässerabhängige Arten**

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

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

### **Waldabhängige Arten**

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

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

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

### **Untersuchungsumfang**

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

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

Brutvögel:                   Amsel, Haussperling, Buchfink

Nahrungsgäste:         Kohlmeise; Fitis, Blaumeise, Zilpzalp

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

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

### **Fazit besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten**

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

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

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

### **Voraussichtliche Auswirkungen durch Emissionen auf vorhandene Tierarten**

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

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

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

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

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

## **5. Schutzgebiete**

### Zustandsbeschreibung

Naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Veränderungen finden nur in sehr geringem Umfang statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen**1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich**

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

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

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

Für den Ausgleich ist demnach ein Kostenanteil von

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

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

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der Anlage 2 dargestellt.

**2. Ausgleich Biotopvernetzung**

ist nicht erforderlich.

**3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich**

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

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

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

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

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

#### **4. Ausgleich Schutzgebiete**

Ist nicht erforderlich.

##### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### Ziele des Umweltschutzes

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

#### **Flächennutzungsplan**

##### Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

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

Bewertung:

Ein Eingriff in das Lokalklima findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan**Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

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

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

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

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

## 2.1.4 **Schutzgut Landschaft**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

### **Flächennutzungsplan**

Zustandsbeschreibung

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

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

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan**

Zustandsbeschreibung

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

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

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**2.1.5 Schutzgut Boden**

Ziele des Umweltschutzes

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

## Flächennutzungsplan

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

#### Zustandsbeschreibung

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

#### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

#### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante**

#### Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan**

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

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Bewertung

Ein Eingriff findet in geringem Umfang statt.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

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

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante**Zustandsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

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

Im Falle der Nullvariante ändert sich an der Bodenqualität nichts.

#### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzbar.

### 2.1.6 Schutzgut Wasser

#### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

#### **Flächennutzungsplan**

#### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

##### **1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung**

#### Zustandsbeschreibung

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

#### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

## 2. Stehende Gewässer

### Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

## 3. Fließende Gewässer

### Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

## 4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

### Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

### Zusammenfassende Bewertung 1-4

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

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

## **Bebauungsplan**

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

#### **1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung**

##### Zustandsbeschreibung

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

##### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Insgesamt entstehen durch die Planung 13.028 m<sup>2</sup> Sondergebiets-, Verkehrsfläche und Fläche für Einzelbaumschutz im Bereich heutiger Mischgebiets-, Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen. Der Anteil der versiegelbaren Fläche liegt bei 10.422 m<sup>2</sup> für Sondergebiet und Verkehrsflächen (GRZ Sondergebiet = 0,6). Der Anteil der versiegelten Fläche im heutigen Zustand liegt bei 9.528 m<sup>2</sup> für gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Verkehrsflächen. Daraus ergibt sich eine neu versiegelte Fläche von 894 m<sup>2</sup>. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 958 m<sup>3</sup>/a.

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

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

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

**2. Stehende Gewässer**Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**3. Fließende Gewässer**Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete**Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-4

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

## Flächennutzungsplan

### Zustandsbeschreibung

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

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

### Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

## Bebauungsplan

### Zustandsbeschreibung

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

### Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### 2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

#### **Flächennutzungsplan**

Zustandsbeschreibung

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

#### **Bebauungsplan**

Zustandsbeschreibung

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.9 Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei**Ziele des Umweltschutzes

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

**Flächennutzungsplan****1. Landwirtschaftliche Nutzungen**Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**2. Jagd**Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**3. Fischerei**Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine.

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Ein Eingriff wird nicht vorgenommen.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan**

**1. Landwirtschaftliche Nutzungen**

Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**2. Jagd**

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

**3. Fischerei**

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Ein Eingriff wird nicht vorgenommen.

<b>sehr gering</b>	<b>Gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

**Flächennutzungsplan**

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

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

**Bebauungsplan**

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

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

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

**Flächennutzungsplan**

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

**Bebauungsplan**

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

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

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan**

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

**2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen****Flächennutzungsplan**

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

**Bebauungsplan**

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

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

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

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

#### **Flächennutzungsplan**

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

#### **Bebauungsplan**

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

### **3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen**

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

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wird beabsichtigt, im Rahmen der Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung den bisher von der Firma Lidl in der näheren Umgebung (Bromberger Straße) betriebenen Lebensmitteldiscountladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> auf das hier in Rede stehende Grundstück an der Bräuckenstraße zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1500 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Hierfür wird wegen des so entstehenden großflächigen Einzelhandels die Ausweisung eines Sondergebietes an Stelle des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebietes erforderlich. Eingriffe in die bzw. Belastungen der Umweltfunktionen werden dadurch nicht ausgelöst. Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich untergeordnet nur als allgemeiner ökologischer Ausgleich nach Wertpunkten.

Bochum, den 09.04.2018

Der Berichtsverfasser  
Schnittstelle Ökologie



Christoph Scharner

Bochum, den 09.04.2018

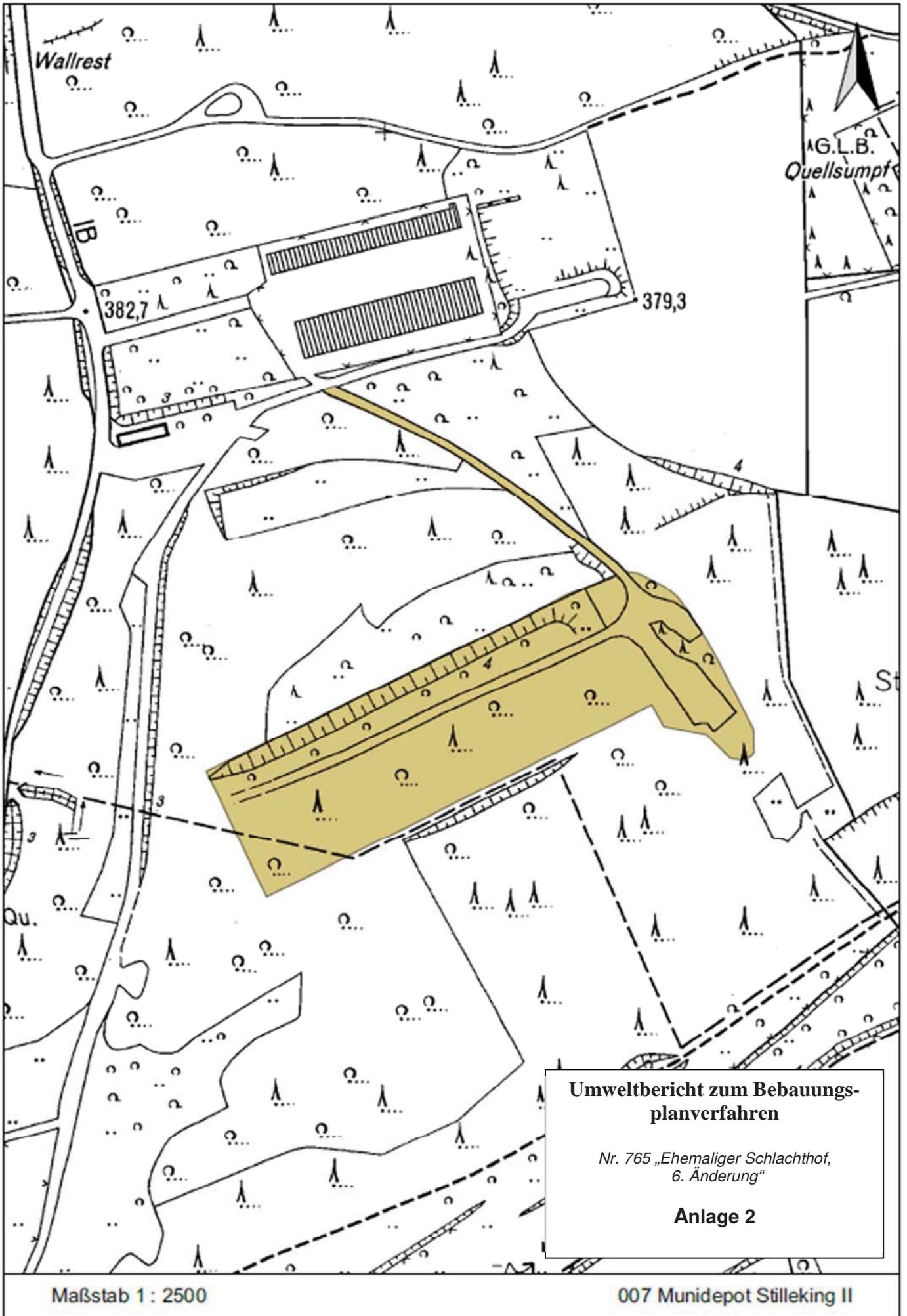
Inhaber  
Schnittstelle Ökologie



Klaus Engelberg









## Malberg, Dorothea

---

**Von:** Michael.Thielicke@strassen.nrw.de  
**Gesendet:** Dienstag, 9. April 2019 14:37  
**An:** stadtplanung  
**Betreff:** B - Plan Nr. 765, 6. Änd. und FNP der Stadt Lüdenscheid, 11.Änd.

Sehr geehrte  
Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanungen der Stadt Lüdenscheid bestehen von Seiten des Landesbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.  
Ich verweise hiermit auch noch mal auf meine Stellungnahme vom 05.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Michael Thielicke

Straßen.NRW.  
Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Regionalniederlassung Südwestfalen  
Außenstelle Hagen  
Abteilung 4 Betrieb / Verkehr  
Dipl.-Ing. Michael Thielicke

Rheinstraße 8, 58097 Hagen  
Postfach 4203, 58042 Hagen

Tel.: 02331 / 8002 -205  
Fax: 02331 / 8002 -214  
Mail: michael.thielicke@strassen.nrw.de

**Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änd., sowie 11. Änd des FNP im**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Südwestfalen - Außenstelle Hagen  
Postfach 4203 · 58042 Hagen

**Regionalniederlassung Südwestfalen  
Außenstelle Hagen**

Stadt Lüdenscheid  
Stadtverwaltung  
58505 Lüdenscheid

Kontakt: Herr Thielicke  
Telefon: 02331-8002-205  
Fax: 02331-8002-209  
E-Mail: michael.thielicke@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20901/4403/1.13.03.07 -B 229  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 05.07.2018

**Bereich dieses Bebauungsplanes  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB**  
Ihre Schreiben vom (ohne Datum), Eingang hier am 04.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.a. Bebauungsplan, sowie die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes liegen östlich der B 229 im Abschnitt 49 von ca. Station 0,150 bis ca. Station 0,225 im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Gegen den geplanten Bebauungsplan, sowie die vorgesehene Änderung des FNP bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf die geplante Erschließung der Fläche sind aufgrund der schon heute hohen Verkehrsbelastung auf der B 229 (Brückenstraße) die Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros BBW zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies betrifft u.a. die zwingend erforderliche Verlängerung der Rechtsabbiegespur aus der Wefelshohler Straße und die Einschränkungen für die Nachnutzung des heutigen Lidl – Standortes an der Bromberger Straße.

Bitte beteiligen Sie die Außenstelle Hagen am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Michael Thielicke



Südwestfälische  
Industrie- und Handelskammer  
zu Hagen

Stadt Lüdenscheid  
Postfach  
58505 Lüdenscheid

9. April 2019

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid**  
Ihr Schreiben vom 07.3.2019; unser Zeichen: P 14/19

Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Änderung des FNP.

Es erscheint allerdings schwierig, dass einerseits ein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird, aber andererseits der Regionalplan eine GIB und der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche ausweist. Hier sollte zumindest für den Bereich südöstlich der Bräuckenstraße mittelfristig eine Lösung gefunden werden.

Frank Bendig

## Baumast, Martina

---

**Von:** claudia.grepel@westnetz.de im Auftrag von hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de  
**Gesendet:** Montag, 8. April 2019 15:02  
**An:** Baumast, Martina  
**Betreff:** 442403\_Bebauungsplan Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof" 6.Änderung  
**Anlagen:** mail\_anschreiben\_13214\_20190307000002\_109.pdf; 381407\_381501\_Bebauungsplan Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung und 11. Änderung Flächennutzungsplan\_Lüdenscheid; L116 u. 021-K

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage zu dem o. g. Verfahren wurde uns zur Abgabe einer Stellungnahme zu Erdgashochdruckleitungen weitergeleitet.

Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme 381407\_381501\_Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung und 11. Änderung Flächennutzungsplan“ vom 02.07.2018 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Diese haben wir noch einmal angefügt.

Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck  $\geq 5$ bar.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Wesselbaum    i. A. Grepel

Westnetz GmbH  
Netzdokumentation  
Bochumer Str. 2, 45661 Recklinghausen  
mailto: [hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de](mailto:hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider  
Geschäftsführung: Dr. Jürgen Grönner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder, Jürgen Wefers  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund  
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr. HRB 25719  
USt.-IdNr. DE813798535

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Datenschutz auf unserer Homepage <https://iam.westnetz.de/datenschutz>

 **SPAREN SIE RESSOURCEN** - Drucken Sie nur, wenn es unbedingt erforderlich ist! Ein Blatt Papier verbraucht bis zu **54 Wh** Energie, **260 ml** Wasser, **15 g** Holz und erhöht den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um bis zu **5 g**

## Baumast, Martina

---

**Von:** claudia.grepel@westnetz.de im Auftrag von hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de  
**Gesendet:** Montag, 2. Juli 2018 14:09  
**An:** Baumast, Martina  
**Cc:** meinolf.pagendarm@westnetz.de; rainer.schmidt@westnetz.de; fernmeldekabelnord@westnetz.de  
**Betreff:** 381407\_381501\_Bebauungsplan Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung und 11. Änderung Flächennutzungsplan Lüdenscheid; L116 u. 021-K  
**Anlagen:** mail\_anschreiben\_11532\_20180523093803\_109.pdf; Merkblatt\_BP und FNP\_Aufstellung.pdf; Schutzanweisung-fuer-Versorgungsanlagen\_9.Auflage.pdf; WESTNETZ\_Anweisung\_mit Logo.pdf; 381407\_Lüdenscheid\_6\_Änd. BBP Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof" L116\_021-K.pdf; 175374\_11\_aenderung\_mit\_vb\_22\_05\_2018.pdf; 175376\_18\_05\_03\_begruendung.pdf; mail\_anschreiben\_11540\_20180523130706\_109.pdf

*Diese Mail ersetzt die vorangegangene Mail, die wir heute um 13:10 Uhr versendet haben. Der Rückruf der ersten Mail hat leider nicht bei allen Empfängern funktioniert, daher bitte manuell löschen. Vielen Dank!*

Sehr geehrte Frau Baumast,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an den beiden o. g. Verfahren, die Sie mit den Schreiben vom 30.05.2018 an das Regionalzentrum Arnsberg der Westnetz GmbH angezeigt und um Stellungnahme gebeten haben. Zur Abgabe einer Stellungnahme wurden uns die Schreiben weitergeleitet.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung, und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid verläuft in der Bräuckenstraße die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116 und das Steuerkabel 021-K.

Die o. g. Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel befinden sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH (RWE/GROUP).

Der Betrieb und die Verwaltung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorgenannte Erdgashochdruckleitung mit einem Betriebsdruck  $\geq 5$  bar und das Steuerkabel 021-K.

Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab M 1:500, aus denen Sie die Lage der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels entnehmen können. Den Geltungsbereich haben wir in dem Plan nachrichtlich aufgenommen.

Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluß, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116 wurde in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt.

Der Schutzstreifen ist grundbuchrechtlich gesichert und schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig.

Die Erdgashochdruckleitung wird örtlich durch unseren anlagenverantwortlichen Meister, Herrn Pagendarm, Tel.: 02351/985939-125 bzw. 0173/5678032, betreut.

Wir möchten Sie jetzt schon darauf aufmerksam machen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in dem Schutzstreifenbereich und in der Nähe der Erdgashochdruckleitung, die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unserem anlagenverantwortlichen Meister, Herrn Pagendarm, zu erfolgen hat.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten erheben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung, und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid.

Als Anlage fügen wir das Merkblatt: „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ mit der Bitte um Beachtung bei.

Des Weiteren sind bei Planungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen unsere Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ zu beachten.

Der Nutzer trägt allein das Übertragungsrisiko und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.

Die eindeutige Lesbarkeit bestätigen Sie uns bitte nach dem Öffnen der Plandatei unter:

[hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de](mailto:hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de)

Mit freundlichen Grüßen

*i. A. Jens Art*      *i. A. Claudia Grepel*

i. A. Jens Art

i. A. Claudia Grepel

Westnetz GmbH  
Netzdokumentation  
Bochumer Str. 2, 45661 Recklinghausen  
mailto: [hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de](mailto:hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider  
Geschäftsführung: Dr. Jürgen Gröner, Jürgen Wefers, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund  
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr. HRB 25719  
USt.-IdNr. DE813798535



## Stellungnahme(n) (Stand: 08.04.2019)

Sie betrachten: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 765 \"Ehemaliger Schlachthof\", 6. Änderung

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 07.03.2019 - 09.04.2019

Behörde:

**Märkischer Kreis**

Frist: 09.04.2019

Stellungnahme: Erstellt von: Benjamin Hesse, am: 08.04.2019 , Aktenzeichen: 44-61.22-00 004/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

es liegen mehrere Sanierungs-, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen zur Sanierung des ehem. Molkerei-Standortes im Bereich des FNP vor. Eine entsprechende Kennzeichnung ist bereits im B-Plan vorgenommen worden.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises und unter gutachterlicher Bauüberwachung durchzuführen.

In den Erläuterungen zum B-Plan unter Punkt 7 „Kennzeichnung“ sind bereits entsprechende Auflagen formuliert.

Weitere Anregungen der hier beteiligten Fach-, u. Sachdienste liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hesse

Anhänge: -

Nachträge: -  
manuelle -  
Einträge: -

## **Stellungnahme(n) (Stand: 26.03.2019)**

Sie betrachten: Ehemaliger Schlachthof 6. Änderung  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 07.03.2019 - 09.04.2019

Behörde: **Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR**  
Frist: 09.04.2019  
Stellungnahme: Erstellt von: Simon Holterhof, am: 25.03.2019 , Aktenzeichen: SELH / E22

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 6. Änderung des B-Plans Ehemaliger Schlachthof besteht weiterhin unsere Stellungnahme vom 06.04.2018 (siehe Anlage)

Freundliche Grüße

i. A. Simon Holterhof

Stadtentwässerungsbetrieb  
Lüdenscheid Herscheid AöR  
Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid  
Telefon +49 2351 157 21298  
Telefax +49 2351 157 11298

Anhänge:  
Neue Datei vom 25.03.2019 um 08:25:30 Uhr  
(s\_74017\_20180604\_stellungnahme\_bp\_765\_6\_fnp\_11\_.pdf)

Nachträge: -  
manuelle -  
Einträge:

Stadtwasserbetrieb Lüdenscheid -AöR · Lennestraße 2 · 58507 Lüdenscheid

Stadt Lüdenscheid  
 Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation  
 Frau Baumast  
 Rathausplatz 2  
 58507 Lüdenscheid

Stadtwasserbetrieb  
 Lüdenscheid-AöR  
 Postfach 2760  
 58477 Lüdenscheid  
 Lennestraße 2  
 58507 Lüdenscheid  
 Telefon 02351 1570

Ihr Gesprächspartner  
 Johannes Irlé  
 Telefon 02351/157-21-359  
 Telefax 02351/157-11-359  
 Johannes.Irle@swls.de

05.06.2018

## Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ (6. Änderung) und 11. Änderung des Flächennutzungsplan in diesem Bereich

Schr geehrte Frau Baumast,

vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplanentwurfes und der Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründungen und Umweltbericht.

Seitens des SEL hat es bereits Abstimmungen mit dem planenden Büro gegeben. Nach Vorgaben des SEL ergibt sich zukünftig folgende Entwässerungssituation für das Grundstück:

- Der über das Grundstück verlaufende öffentliche Mischwassersammler DN 300 wird außer Betrieb genommen. Eine private Weiternutzung zur Grundstücksentwässerung ist kostenfrei möglich.
- Der Anschluss für die Grundstücksentwässerung hat an den Mischwasserkanal DN 300 bei Schacht 61912 in der Bräuckenstraße zu erfolgen.
- Zur Entlastung des Schlittenbaches und seiner Rückhaltebecken sieht der SEL eine effiziente Abflussdrosselung des Niederschlagswassers im Plangebiet für umsetzbar und notwendig. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.
- Alternativ kann das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der SEL übt in diesem Fall keinen Anschlusszwang aus.
- Da die Fläche derzeit bereits weitgehend versiegelt ist, ist hinsichtlich zu betrachtender Starkregenereignisse keine Verschärfung der Abflusssituation für die Unterlieger durch die zukünftig geplante bauliche Nutzung zu erwarten.
- Urbane Sturzfluten, die nach Überlastung der Kanalisation dem natürlichen Geländegefälle und insbesondere den Straßenzügen folgend oberflächlich dem Grundstück zufließen, können auf Grund des theoretischen Einzugsgebietes von ca. 10 ha bei typischen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 150 l/m<sup>2</sup> zu Schäden führen. Hier wären entsprechende Maßnahmen entlang der Wefelshohler Straße zum Objektschutz sinnvoll.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Stadtentwässerungsbetrieb  
Lüdenscheid -AöR

i. A. Johannes Irle

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'JI'.

## Stellungnahme(n) (Stand: 12.03.2019)

Sie betrachten: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 765 \ "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 07.03.2019 - 09.04.2019

Behörde: **ENERVIE - Südwestfalen Energie und Wasser AG,  
Lüdenscheid**

Frist: 09.04.2019

Stellungnahme: Erstellt von: Anke Treude, am: 08.03.2019 , Aktenzeichen: Tr/FNP 11.  
Änd. zum BP 765 ehem. Schlachthof, LS

Sehr geehrte Damen und Herren,

siehe Stellungnahmen zum BP 765 "Ehemaliger Schlachthof", 6. Änderung vom 05.07.2018 und 08.03.2019.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

---

ENERVIE Vernetzt GmbH  
Technischer Service  
Netz- und Anlagenplanung

Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267  
Fax +49 (2351) 5675-12267  
Anke.Treude@enervie-vernetzt.de  
www.enervie-vernetzt.de

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Volker Neumann

Sitz: Hagen  
Amtsgericht Hagen: HRB 265

**Stellungnahme(n) (Stand: 12.03.2019)**

Sie betrachten: Ehemaliger Schlachthof 6. Änderung  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 07.03.2019 - 09.04.2019

Behörde: ENERVIE - Südwestfalen Energie und Wasser AG,  
Lüdenscheid

Frist: 09.04.2019

Stellungnahme: Erstellt von: Anke Treude, am: 08.03.2019 , Aktenzeichen: Tr/BP Nr. 765  
\"Ehemaliger Schlachthof\", LS

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 04.07.2019 hat weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

---

ENERVIE Vernetzt GmbH  
Technischer Service  
Netz- und Anlagenplanung

Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267  
Fax +49 (2351) 5675-12267  
Anke.Treude@enervie-vernetzt.de  
www.enervie-vernetzt.de

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Volker Neumann

Sitz: Hagen  
Amtsgericht Hagen: HRB 265  
USt.-Id.-Nr.: DE811245756

## Stellungnahme(n) (Stand: 12.03.2019)

Sie betrachten: Ehemaliger Schlachthof 6. Änderung

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: 30.05.2018 - 05.07.2018

Behörde:

ENERVIE - Südwestfalen Energie und Wasser AG,  
Lüdenscheid

Frist: 05.07.2018

Stellungnahme: Erstellt von: Anke Treude, am: 04.07.2018 , Aktenzeichen: Tr/BP Nr. 765  
\"Ehemaliger Schlachthof\", LS

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, welche die Versorgung gewährleisten.

Eine Versorgung mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Auf dem Gelände befinden sich ein Kabelverteiler sowie alte Stromleitungen. Es ist zu prüfen, ob die 10 kV-Leitung ausreichend ist für die zusätzliche Belastung der neuen LIDL-Stromstation.

Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigen wir frühzeitig Leistungsangaben.

Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen sind mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Treude

---

ENERVIE Vernetzt GmbH  
Technischer Service  
Netz- und Anlagenplanung

Lennestr. 2  
58507 Lüdenscheid

Tel. +49 (2351) 5675-22267  
Fax +49 (2351) 5675-12267  
Anke.Treude@enervie-vernetzt.de  
www.enervie-vernetzt.de

Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Volker Neumann

Sitz: Hagen  
Amtsgericht Hagen: HRB 265  
USt.-Id.-Nr.: DE811245756

ENERVIE Vernetzt: Zuverlässig in Sachen Infrastruktur  
Die ENERVIE Vernetzt GmbH baut und betreibt in der Region  
Südwestfalen Netze und Anlagen für die Verteilung von Strom, Gas und  
Wasser. Als große Netzgesellschaft ist sie kompetenter  
Infrastrukturdienstleister in der Versorgung von rund 400.000 Kunden  
und öffnet das Strom- und Gasnetz allen Netzkunden und Lieferanten  
diskriminierungsfrei.

Folgen Sie unserer Unternehmensgruppe auch auf Twitter

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese Mail wirklich ausgedruckt  
werden muss!

Anhänge: -

Nachträge: -  
manuelle -  
Einträge: