

Zusammenfassende Erklärung
für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung

Für den Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung sowie die damit verbundene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB (Bebauungsplan) und aus § 6a BauGB (Flächennutzungsplan).

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

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

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

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden. Da der Netto-Markt aus städtebaulicher Sicht für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im dortigen Wohnquartier eine wichtige Funktion erfüllt, ist die Stadt Lüdenscheid an einer Erhaltung und Erweiterung des Versorgungsstandortes interessiert. Daher ist die Planänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ eingeleitet.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (GE-Gebiet in SO-Gebiet) soll die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden. Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht und dienen als Grundlage für einen Umweltbericht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet.

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

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

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

Artenschutzprüfung

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

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

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Prüfung von Standortalternativen

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 ergibt sich aus den geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Discountmarktes an seinem derzeitigen Standort am Vogelberger Weg 1. Der Standort ist städtebaulich integriert und nach der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg entsprechend § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Standortalternativen bestehen im dortigen Wohnquartier und im dortigen Versorgungsbereich nicht.

2.2 Einzelhandelskonzept / Einzelhandelsgutachten

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

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

Vor diesem Hintergrund hat das Büro Junker+Kruse im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Kompatibilitätsprüfung) die Kompatibilität der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit den Zielen und Grundsätzen des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes und mit den Zielen des LEP NRW festgestellt.

In einem zweiten gutachterlichen Bearbeitungsschritt (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse) hat das Büro Junker+Kruse daraufhin im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben mit den gesetzlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO konform geht. Die Umsatzumverteilung liegt deutlich unter der 10-%-Marke. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Lüdenscheider Versorgungsbereiche sowie auf die wohnungsnahe Versorgungsstruktur ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.3 Verkehr

Eine Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser stellt fest, dass das Erweiterungsvorhaben am Knotenpunkt Lennestraße/Vogelberger Weg, an den Grundstückszufahrten und auf dem Grundstück selbst zu keinen verkehrlichen Problemen führt.

2.4 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

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

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

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die

Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

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

2.5 Störfallschutz

Innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes befinden sich vier Störfallbetriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

2.7 Altlasten

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

2.8 Städtebaulicher Vertrag über die architektonische Gestaltung der Fassaden

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

Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird die architektonische Gestaltung der straßenseitigen Fassaden des Netto-Marktes definiert und die Realisierung geregelt.

2.9 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die am 11.07.2018 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben, da zum öffentlich bekannt gemachten Termin der Bürgeranhörung kein Bürger erschienen ist.

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

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

2.10 Behördenbeteiligung

Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und einige Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Der Hinweis des Märkischen Kreises zur Umsetzung der gutachterlich festgestellten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und die Forderung der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen, die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² zu beschränken und auch die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, wurden im Planverfahren in die Bauleitpläne eingearbeitet und entsprechend festgesetzt. Den vorgetragenen Anregungen und Hinweisen der Fachbehörden wurde bereits im Planaufstellungsverfahren gefolgt.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Bebauungsplan

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid macht es städtebaulich keinen Sinn, bei der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes über geeignete Alternativstandorte nachzudenken. Der bestehende Standort ist städtebaulich für die Einzelhandelsnutzung geeignet, bei der dortigen Wohnbevölkerung etabliert und dient der Versorgung des dortigen Wohnquartiers mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Lüdenscheid, den 03.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Mielke