

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

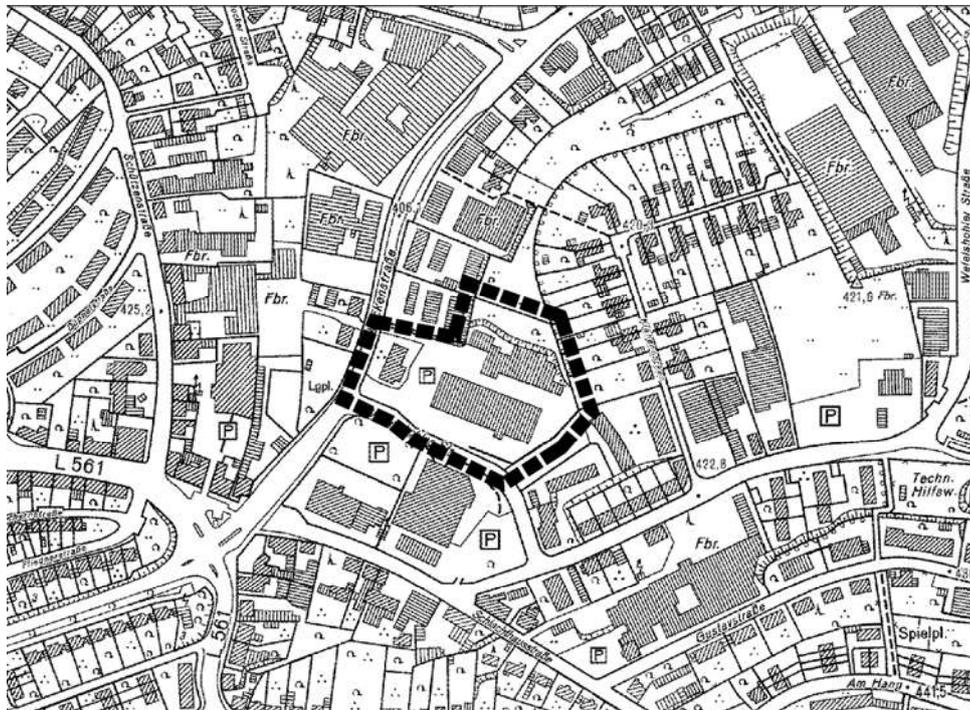


11. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Begründung einschließlich Umweltbericht

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



Inhalt

1. Einführung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Landschaftsplan	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	4
3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung	4
3.2. Bebauung und Nutzung	4
4. Einzelhandel	5
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	5
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	6
4.3. Landesplanerische Verträglichkeit	6
5. Verkehrliche Auswirkungen	7
6. Inhalte der Planung	9
7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	9
7.1. Schutzgüter	9
7.1.1. Mensch und Gesundheit	9
7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	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
7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	11
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	11

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

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

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Das zukünftige Sondergebiet soll der Aufnahme eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche dienen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks 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 „Brückenkreuz“ dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches umfasste nicht das gesamte Vorhabengrundstück. Dies soll mit einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, welches parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6. Änderung des Bebauungsplanes betrieben wird, angepasst werden. 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 Brückenstraße und die Wefelshohler Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Westen ab dem Knotenpunkt „Brückenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden über die B 229 Brückenstraße und nach Süden ebenfalls die B 229, die nach dem Knotenpunkt „Brückenkreuz“ 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 „Brückenkreuz“, 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 (Brückenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Brückenstraße 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 funktionsstragender 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 Befeuerung erfolgte ab 1959 mit schwerem Heizöl, das in 2 oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert wurde. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem 10.000 l unterirdischen Dieseltank auf dem Grundstück. Ein nicht dokumentierter Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt worden. Es liegt mittlerweile eine umwelt- und 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:

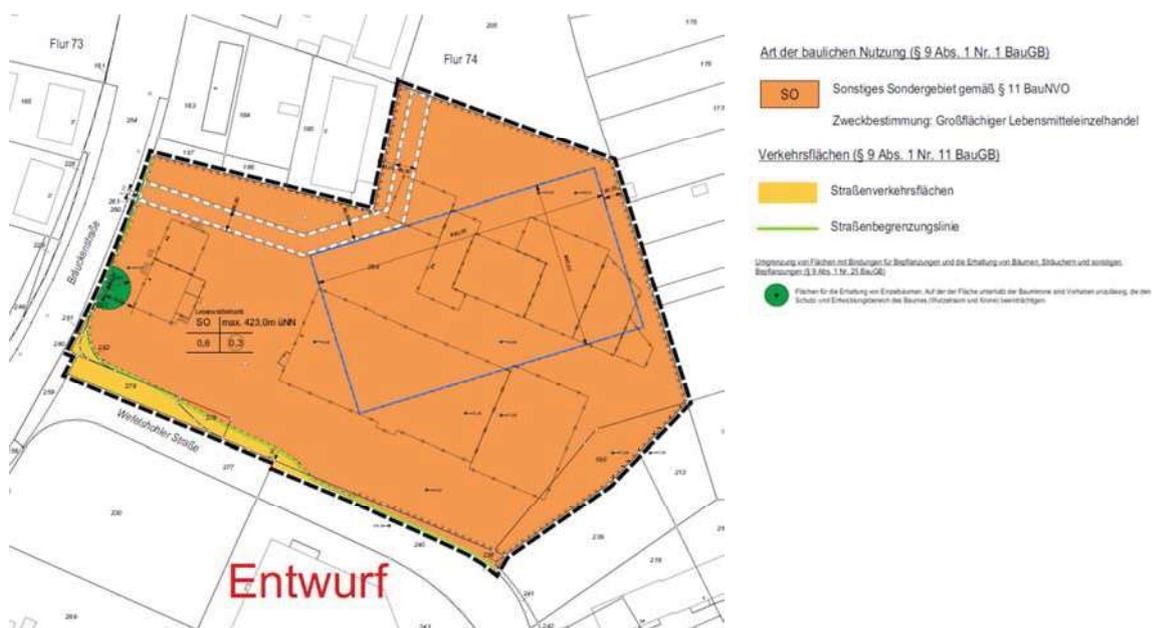
gez. Martin Bärwolf

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 m² zu erhöhen. Wie aus der nachfolgenden Abb. 1 ersichtlich ist, überschneidet sich das Baugebiet einerseits mit dargestellter gewerblicher und gemischter Baufläche sowie zu einem sehr geringen Flächenanteil mit ausgewiesenen Grünflächen. Es liegt andererseits bereits zu großen Teilen im überlagernden Grundzentrum/Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße. 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 m² auf das hier in Rede stehende Grundstück zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1500 m² zu erhöhen. Dafür ist auf Grund der planungsrechtlichen Vorschriften die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Bräuckenstraße und die Festsetzung eines Sondergebietes an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbe- und Mischgebietes vorzunehmen.

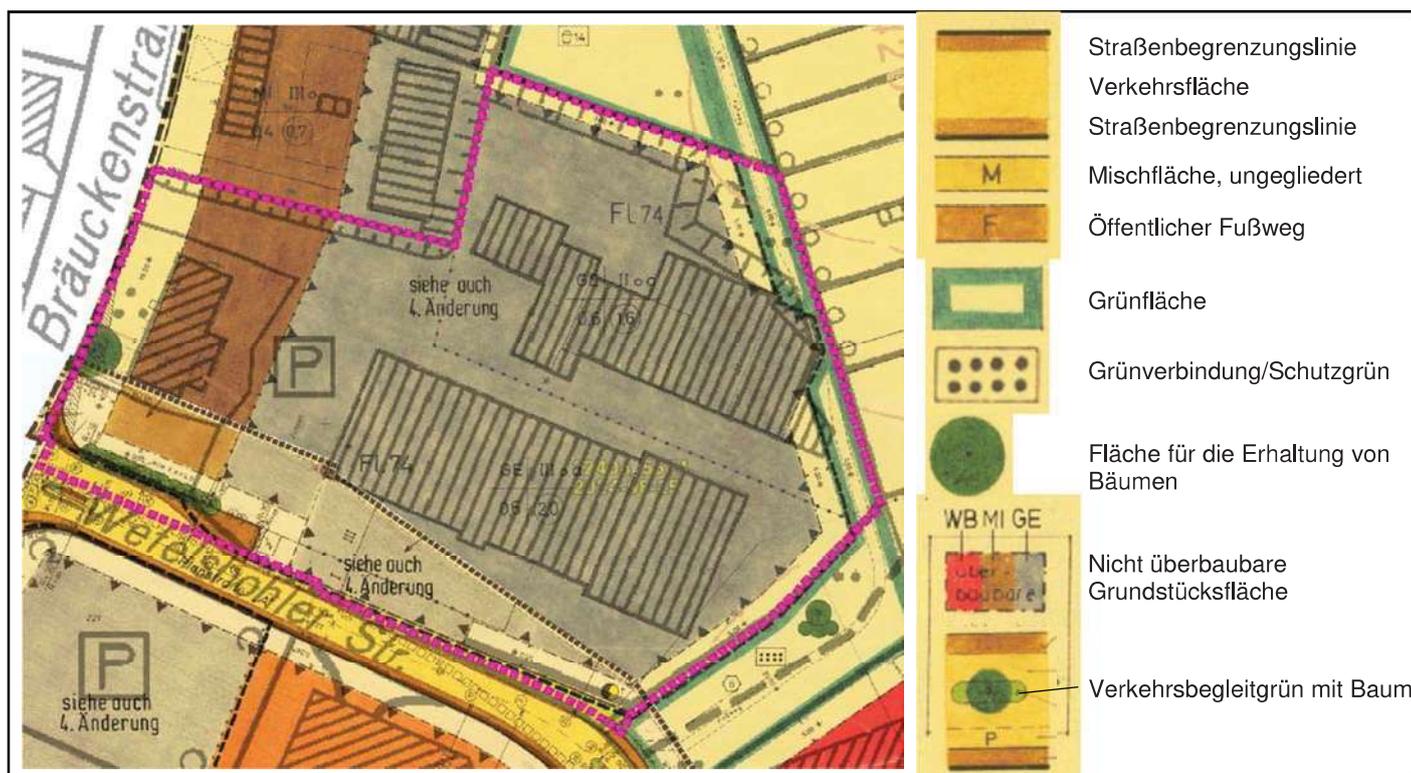


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ (3. und 4. Änderung)

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

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

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

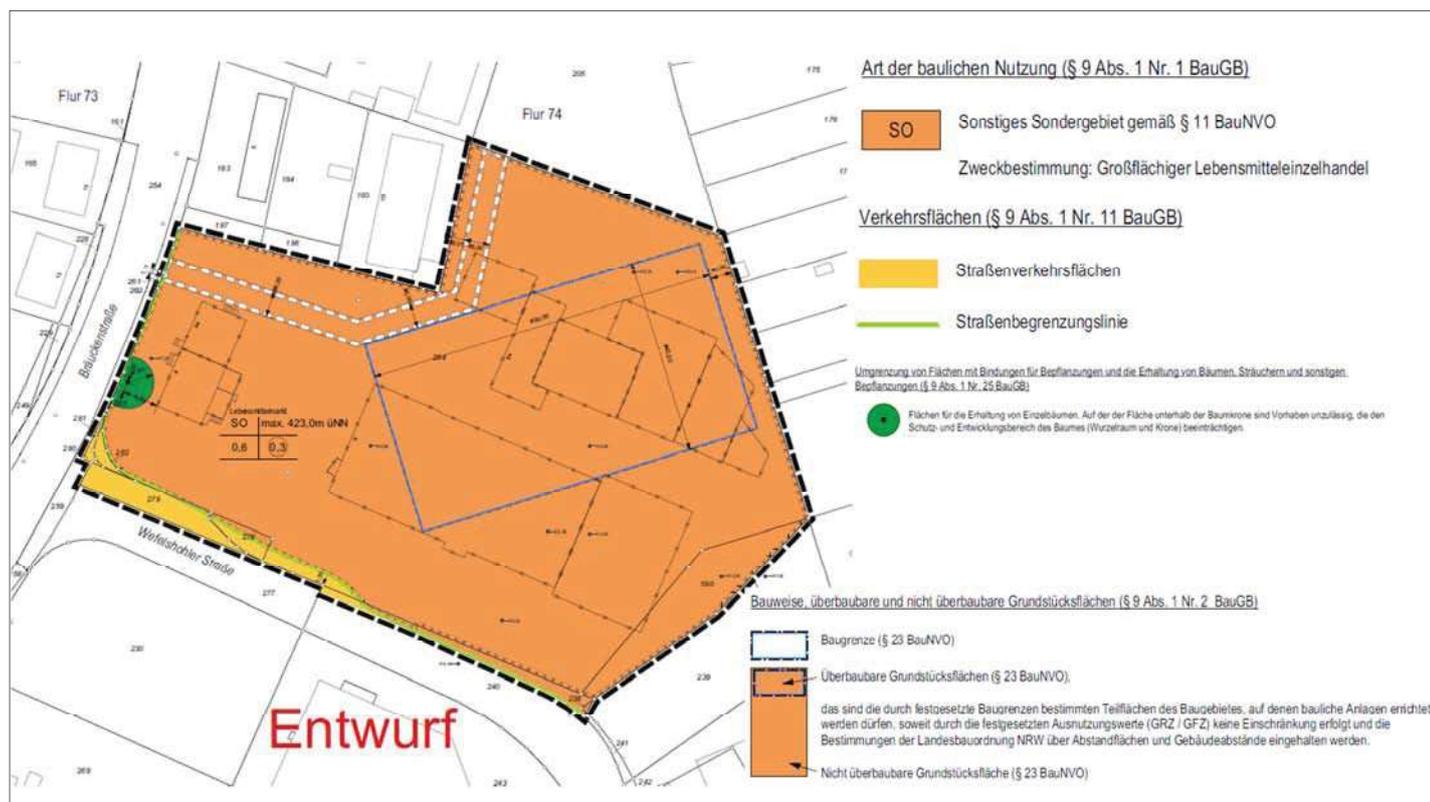


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“

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

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

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

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

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

1.3 **Bedarf an Grund und Boden**

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

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

2.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung**

2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Ziele des Umweltschutzes

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

Flächennutzungsplan

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, inkl. Kumulierung, auch Nullvariante

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

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

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

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

1. Öffnungszeiten des Marktes von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr
2. Der Lidl-Markt entsteht mit ca. 160 Stellplätzen.
3. 1.800 PKW-Bewegungen zwischen 7.00 und 21.00 Uhr
4. Ausführung der Fahrwege in Asphalt
5. Ausstattung der Einkaufswagen mit 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 Wefelshoher 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 Wefelshoher Straße (zusätzlich 25 KFZ/h) und dem zusätzlich auftretenden Parkplatzverkehr ergeben.

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

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

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

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

Bewertung

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahme ist nach dem Gutachten zu treffen:

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

Die Schallschutzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Insgesamt können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Maßnahmen zum Monitoring

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

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

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

Flächennutzungsplan

1. Nutzungsbilanz

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

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

2. Biotoptypenbewertung

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

3. Biotopvernetzung

Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

5. Schutzgebiete

Zustandsbeschreibung

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Negative Auswirkungen finden nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind insgesamt nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan**1. Nutzungsbilanz**Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

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

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

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

2. Biotoptypenbewertung

Zustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Nutzung	Vorher				Nachher			
	Fläche in m ²	WP je Hektar	Fläche in ha	Flächenwert	Fläche in m ²	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
Summe	13028		1,3028	1,172	13028		1,3028	0,808

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

Wertverlust = 0,364

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

3. Biotopvernetzung

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante ArtenZustandsbeschreibung

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

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

Grünlandabhängige Arten

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

Offenlandabhängige Arten

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

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

Gewässerabhängige Arten

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

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

Waldabhängige Arten

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

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

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

Untersuchungsumfang

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

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

Brutvögel: Amsel, Haussperling, Buchfink

Nahrungsgäste: Kohlmeise; Fitis, Blaumeise, Zilpzalp

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

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

Fazit besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

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

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen durch Emissionen auf vorhandene Tierarten

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

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

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

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

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

5. Schutzgebiete

Zustandsbeschreibung

Naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Zusammenfassende Bewertung 1 - 5

Veränderungen finden nur in sehr geringem Umfang statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen**1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich**

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

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

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots 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.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

BebauungsplanZustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

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

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

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

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2.1.4 **Schutzgut 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.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

BebauungsplanZustandsbeschreibung

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

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

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut BodenZiele des Umweltschutzes

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

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose NullvarianteZustandsbeschreibung

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

Bewertung

Ein Eingriff findet in geringem Umfang statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

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

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose NullvarianteZustandsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

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

Im Falle der Nullvariante ändert sich an der Bodenqualität nichts.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzbar.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Flächennutzungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

2. Stehende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. Fließende Gewässer

Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-4

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

1. Grundwasser / Niederschlagswasser / Versickerung

Zustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

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

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

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, dass noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines 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

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

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.

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

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.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Flächennutzungsplan

Zustandsbeschreibung

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Zustandsbeschreibung

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.9 Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und FischereiZiele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, 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. JagdZustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

3. FischereiZustandsbeschreibung

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

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine.

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Ein Eingriff wird nicht vorgenommen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

1. Landwirtschaftliche Nutzungen

Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

2. 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.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Flächennutzungsplan

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

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Bebauungsplan

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

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

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

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

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

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

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**Flächennutzungsplan**

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

Bebauungsplan

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

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

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

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

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

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

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Bochum, den 09.04.2018

Der Berichtsverfasser
Schnittstelle Ökologie



Christoph Scharner

Bochum, den 09.04.2018

Inhaber
Schnittstelle Ökologie



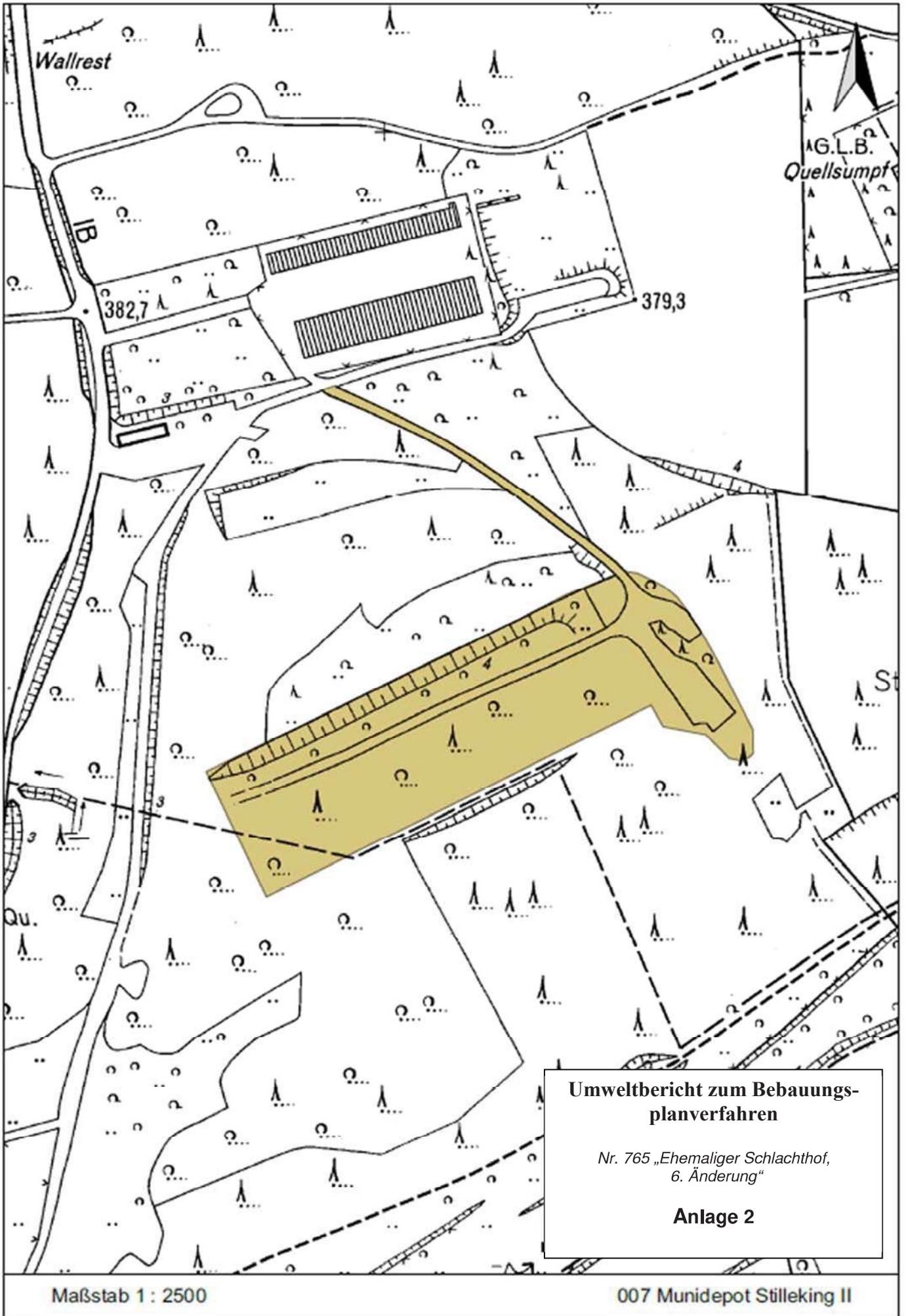
Klaus Engelberg

Tabellarische Übersicht über Merkmale und Betroffenheiten der Schutzgüter

(für nicht angekreuzte Verknüpfungen wird keine Betroffenheit erkannt)

nicht auszufüllen

Umweltparameter	Umweltparameter Teilaspekte	Nr. der Anlage 1 BaugB	Betroffenheiten										Auswirkungen	Bemerkungen									
			Verfügbarkeit 2b bb	Unfälle 2b ee	Katastrophen 2b ee	kumrierung benachbarter Planungen / Vorhaben 2b ff	wie vor unter Berücksicht. bestimmter Vorbelastungen 2b ff	wie vor, auf die Nutzung natürlicher Ressourcen 2b ff	direkte 2b III, Hs	indirekte 2b III, Hs	kumulativ 2b III, Hs	grenzüberschreitend 2b III, Hs			kurzfristig 2b III, Hs	mittelfristig 2b III, Hs	langfristig 2b III, Hs	ständig 2b III, Hs	vorbereitend 2b III, Hs	positiv 2b III, Hs	negativ 2b III, Hs		
Abfall	Art	2b dd																					
	Menge	2b dd																					Hausmüllartiger Abfall
	Beseitigung	2b dd																					
	Verwertung	2b dd																					
	menschl. Gesundheit; s.a. Emissionen kulturelles Erbe	2b ee 2b ee																					
Umwelt; s.a. Ressourcen	2b ee																						
Klima	Art, Ausmaß, Treibhausgase	2b gg																					
	Auswirkung Klimawandel auf Vorhaben	2b gg																					keine keine
Stoffe, Techniken			2b hh																				
Vermeidungsmaßnahmen Verhinderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen	s.a. einzelne Schutzgüter	2c																					
	s.a. einzelne Schutzgüter	2c																					
	s.a. einzelne Schutzgüter	2c																					
alternative Planungen Begründung Alternativenauswahl			2d 2d																				
kurzer Planinhalt Bodenbedarf			1a 1a																				
Fachgesetze planerische Vorgaben	s.a. einzelne Schutzgüter	1b																					
	s.a. einzelne Schutzgüter	1b																					
Bestand Umweltzustand Prognose Nullvariante	s.a. einzelne Schutzgüter	2a																					
		2a																					



Maßstab 1 : 2500

007 Munidepot Stilleking II