

Zusammenfassende Erklärung

Zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid

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

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 6a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel und Anlass 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 in 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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. In dieser Flächennutzungsplanänderung werden daher die Darstellungen von gewerblicher Baufläche sowie entlang der B229 gemischter Baufläche und ein am Ostrand liegender schmaler Grünflächenstreifen in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geändert.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung und möglicher Planungsvarianten sind vom Büro „Schnittstelle Ökologie, Büro für ökologische Planung und Beratung“ aus Bochum, untersucht und in einem Umweltbericht dargelegt worden.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit sind keine Auswirkungen auf Flächennutzungsplanebene zu erwarten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der Belang durch ein Lärmgutachten begleitet.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt stellt sich bezüglich der Nutzungsbilanz im Flächennutzungsplan das Entfallen der bisher am Ostrand des Plangebiets liegenden Grünflächenstreifens als beachtenswert dar. Hierdurch verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Bau- und Grünflächen. Der Grünflächenstreifen ist je-

doch relativ schmal, und negative Veränderungen werden dabei weder bei der beabsichtigten Änderung noch bei der Nullvariante gesehen. Gleiches gilt für die Biotoptypenbewertung. Keine Bedeutung hat für dieses Schutzgut die Umwidmung von gewerblichen- und Mischbauflächen zu Sondergebietsflächen. 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.

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.

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima finden keine Veränderungen statt, da sich der bauliche Charakter mit der Nutzungsänderung nach Baunutzungsverordnung nicht ändert. 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. Im Falle der Nullvariante ändert sich ebenfalls nichts.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaft ist das Plangebiet 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.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum größten Teil als gewerbliche- und Mischbaufläche sowie zu einem geringen Teil als Grünfläche dargestellt. Das Verhältnis der baulich genutzten Flächen im Plangebiet ändert sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes unter Wegnahme des Grünstreifens geringfügig hin zu mehr Bauland. 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. Grundsätzlich ist die Nutzung eines Sondergebiets mit einer Altlastenverdachtsfläche nicht unvereinbar. Die Fläche ist daher im Flächennutzungsplan entsprechend als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Beim Schutzgut Wasser ist zu vermerken, dass sich durch den Wegfall der Grünfläche die versiegelbare Fläche und der damit zur Abwasserbeseitigungspflicht anstehende Anteil des Niederschlagswassers etwas erhöhen kann. Insgesamt wird der Eingriff als sehr gering bewertet.

Stehende oder fließende Gewässer sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet ebenso wenig vorhanden wie Kultur und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, Waldflächen, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei.

Mangels feststellbarer Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen. Weder bei der Durchführung der Planung noch bei Verzicht auf die Planung können Eingriffe stattfinden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 08.08.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Im Rahmen der Bürgeranhörung erläutert ein Betreiber einer Autowerkstatt am Vorhabenstandort seine Schwierigkeiten, einen neuen Standort zu finden. Da im Stadtgebiet eine Fluktuation bei gewerblich genutzten Immobilien nicht ungewöhnlich ist, ist eine Suche nach einem anderen Standort zumutbar.

Des Weiteren haben Anwesende Bedenken bezüglich der verkehrlichen Mehrbelastung in der Gustavstraße, die mit einem Poller von der Herscheider Landstraße abgetrennt ist. Hier käme es in der Winterzeit, wenn der Poller entfernt werde, vermehrt zu Abkürzungsfahrten zur Wefelshohler Straße (bedingt durch die Wefelshohler Schule, die Firma Phoenix Feinbau und eine anliegende Arztpraxis). Durch den geplanten Lidl werde die angespannte Verkehrssituation weiter verschärft. Es wird angeregt, die Ampelphasen entsprechend zu ändern bzw. zu überarbeiten. Bezüglich der Verkehrsbelastung ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens in einer Simulation nachgewiesen worden, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur eine geringfügige Mehrbelastung entsteht. Das Gutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass es pro Ampelphase ein Fahrzeug mehr gebe. Es ist der Nachweis geführt worden, dass die Verkehrszunahme durch die Verlagerung des Lidl gering ausfällt und noch im bestehenden Verkehrsnetz abzuwickeln ist. Eine Überarbeitung der Lichtsignalanlagen soll im gesamten städtischen Raum, also auch an der Einmündung Wefelshohler Straße in die Bräckenstraße erfolgen. Die Anregung ist an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung weitergeleitet worden.

In der später erfolgten öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine weiteren Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

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

Diesen Belang hat die Stadt gemäß den Vorgaben des Verkehrsgutachtens im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Die Ausbauplanung und Baudurchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der im Gutachten empfohlenen Anpassung des Signalzeitenplans wird dadurch Rechnung getragen, in dem die betreffenden Verkehrsanlagen einschließlich Lichtsignalplanung derzeit durch die Stadt Lüdenscheid sowie durch den Baulastträger Straßen NRW überplant werden. Bezüglich des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße empfiehlt das Gutachten, aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich eine

weitere Verkehrszunahme am Knotenpunkt Bräuckenstraße zu verhindern. Dies soll bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend berücksichtigt werden. In der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betriebenen vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ soll im Durchführungsvertrag die Rückgabe der vorhandenen Baugenehmigung am Altstandort geregelt werden. Für einen Lebensmitteldiscounter soll es damit keine Bestandsrechte am alten Standort geben. Darüber hinaus wird im Bereich des Altstandortes parallel zu der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 841 „Bromberger Straße“ aufgestellt, der verkehrsintensive Nutzungen ausschließt. Der Ausschluss von Nutzungen in diesem Bebauungsplan kann jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten die Betriebsart betreffen; eine Bedingung, diese an bestimmte Verkehrserzeugung zu knüpfen, ist planungsrechtlich nicht möglich.

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

Der Anregung der SIHK Hagen wird insoweit gefolgt, da der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) in der Umgebung des Vorhabengrundstücks sowohl einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als auch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt. 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 „Wefelschlocher Straße“ überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der umliegenden Wohngebiete das Vorhabengrundstück kaum durch emittierendes Gewerbe, welches vornehmlich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anzusiedeln ist, genutzt werden kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird mit der 11. Änderung in Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel geändert.

Die Westnetz, der Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheld Herscheid AöR (SELH) und die Enervie – Südwestfalen Energie und Wasser AG haben jeweils Stellungnahmen abgegeben, die in ihrem Detailierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans betreffen und im Bebauungsplanverfahren behandelt worden sind.

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

Der Anregung des Märkischen Kreises wurde gefolgt. Im Flächennutzungsplan gibt es eine Kennzeichnung als Altstandort, die in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6 erläutert wird. Auch im Umweltbericht gibt es unter Punkt 7.1.5 Boden hierzu eine Ausführung.

5. 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 die Inanspruchnahme von Freiraumflächen erhöhen würde. Die Planung wurde nach der Abwägung der Belange so gewählt, 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. Mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit ist die Chance ergriffen worden, das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Neubau des Discount-Marktes zu stärken.

Lüdenscheid, den 23.03.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Baumast

Baumast