

Begründung einschließlich Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung

und zugleich die

Begründung einschließlich Umweltbericht

für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

2. Einfügung in die überörtliche Planung

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

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

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

3. Flächennutzungsplan

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

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

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

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

3.1 Planungserfordernis für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

3.2 Plangebiet und bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

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

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

3.3 Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

Die Stadt Lüdenscheid hat diese Maximalwerte in ihre Bauleitplanung aufgenommen.

3.4 Umweltbelange

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

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

4. Einzelhandelskonzept / Einzelhandelsgutachten

Lüdenscheider Einzelhandelskonzept aus Dezember 2013

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

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

Kompatibilitätsprüfung:

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

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

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

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

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

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

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

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Vorhandener Backshop

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen

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

6. Umweltbelange (Umweltprüfung / Artenschutz / Eingriffsregelung)

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

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

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

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

Artenschutzprüfung

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

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

7. Verkehr

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

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

8. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

11. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

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

12. Altlasten

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

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

13. Städtebaulicher Vertrag über die architektonische Gestaltung der Fassaden

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

14. Kosten

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

Umweltprüfung

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

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

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

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

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

Lüdenscheid, den 18.06.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf