

## Zusammenfassende Erklärung

### **Zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung (vorhabenbezogen)**

Für die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr.765 „Ehemaliger Schlachthof“ der Stadt Lüdenscheid ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 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 Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Geändert werden im Wesentlichen die Festsetzungen von Misch- und Gewerbegebiet in Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Verkehrsfläche. Zudem entfällt ein am Ostrand liegender Grünflächenstreifen. Da es sich um eine vorhabenbezogene Planung gemäß § 12 BauGB handelt, orientieren sich die Festsetzungen eng an dem geplanten Bauvorhaben des Lebensmitteldiscounters Lidl.

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 worden und in einem Umweltbericht dargelegt.

##### Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe vorbelastet. Planungsrechtlich sind bislang Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet zulässig. Entlang der B 229 steht im Mischgebiet ein Wohnhaus, welches im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens abgebrochen werden soll.

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens hat das Ingenieurbüro Graner und Partner aus Bergisch Gladbach in einem Lärmgutachten untersucht. Hierfür wurde das dem Vorhaben zugrunde liegende Plankonzept mit ca. 160 Stellplätzen, die Warenanlieferung und die Einkaufswagenboxen in der Tageszeit (6 bis 22 Uhr) sowie die Technik und Kühlung des Marktes auch zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) zugrunde gelegt. Die Umgebung des Marktes ist heterogen. So befinden sich weitere gewerbliche Betriebe in planungsrechtlich festgesetzten Sondergebieten, Gewerbegebieten und Mischgebieten. Empfindliche Wohnnutzungen befinden sich an der Bräuckenstraße in Gewerbegebieten sowie an der Wefelshohler Straße und am Krähennocken in festgesetzten Besonderen Wohngebieten. Entsprechend der verschiedenen Gebietskategorien legt der Gutachter Immissionsrichtwerte zwischen 60 und 65 dB(A) tags und 40 und 50 dB(A) nachts zugrunde.

Aus den Prognoseergebnissen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Immissionsrichtwerte tags für den vorgesehenen Pkw-Kundenverkehr zwischen 7 und 21 Uhr inklusive Lkw-Warenanlieferung zwischen 6 und 22 eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung der Lidl-Filiale am vorgesehenen Standort bestehen, wenn die Schallschutzmaßnahmen (ebener Fahrbahnbelag z.B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, Markt-Öffnungszeiten 7 bis 21 Uhr, Lkw-Warenanlieferung zwischen 6 und 22 Uhr, Einbau der vorgesehenen haustechnischen Anlagen, Einkaufswagenbox dreiseitig mit Sicherheitsglas inklusive Überdachung) eingehalten werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Durchführungsvertrag gesichert.

#### Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der planerisch festgesetzten Nutzungsanteile vom Misch- und Gewerbegebiet zum Sondergebiet. Die Verkehrsfläche wird geringfügig erweitert und ein Teil der Grünfläche entfällt. Durch die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugebiet ergibt sich in der Biotoptypenbewertung ein rechnerischer Wertverlust von 3,043 Wertpunkten. In der Biotopvernetzung wird keine Veränderung durch die Planung gesehen.

Im Bereich des Artenschutzes kann ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen. Aufgrund der Sichtung einer Zwergfledermaus im Sommer außerhalb des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schlafplätze in den Bäumen des Plangebiets liegen. Daher dürfen hier nur Fällungen zwischen Oktober und März eines Jahres durchgeführt werden. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet. Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sind die Gebäude im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung insbesondere auf geeignete Quartiere, bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berücksichtigen.

Insgesamt finden Veränderungen nur in sehr geringem Ausmaß statt. Hinsichtlich des Verlustes an Wertpunkten bei den Biotoptypen soll eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) in Lüdenscheid dienen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt, aber erst zu 1/3 ihres Ausgleichspotentials zugeordnet. Entsprechend der dort angefallenen Kosten pro Wertpunkt ergibt sich ein rechnerischer Kostenanteil von 1.416,57 Euro, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstatten sind.

#### Luft und Klima

Die Lage des Plangebiets oberhalb der inversionsfälligen schadstoffbelasteten Tälern und die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung. Ein Eingriff durch die Planung findet nicht statt.

### Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planung finden Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht statt. Die Nutzungsänderungen von Misch- und Gewerbe- zu Sondergebiet führt auch nicht zu einer Veränderung der für dieses Gebiet typischen Architektur. Das Ortsbild erfährt demnach weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante eine nachteilige Veränderung. Ein Eingriff findet nicht statt.

### Boden

Hinsichtlich des Bodenverbrauchs ändert sich die bauliche Ausnutzbarkeit lediglich im Bereich des heutigen Mischgebietes (Versiegelungsgrad bisher 0,6, neu 0,8).

Insgesamt ist die Fläche für das Bauvorhaben eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Das Altlastengutachterbüro Geonorm aus Gießen hat an verschiedenen Stellen auf der Fläche Auffüllungen von wenigen Dezimetern bis zu 5 Metern 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. Überschritten wurden die Prüfwerte 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 Mineralölkohlenwasserstoffen 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. 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.

Akute Gefährdungen sieht der Gutachter nicht, die geplante Nutzung ist mit den Bodenbelastungen vereinbar. Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde besteht jedoch eine Sanierungsrelevanz, die im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens aufgearbeitet werden kann.

### Wasser

Durch die Planung erhöht sich die versiegelbare Fläche um 776 m<sup>2</sup>. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dadurch dem natürlichen Wasserkreislauf 958 m<sup>3</sup>/a an Wassermengen verloren. Die zusätzliche Ableitung in das Kanalnetz führt zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation der betroffenen Gewässer (Schlittenbach, Verse, Lenne) im Falle von Extremniederschlägen. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zu einer Abflussdrosselung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.

Stehende oder fließende Gewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kultur und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzung / Wald, landwirtschaftliche Nutzung, Jagd, Fischerei sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans 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 und Verkehrsverlagerungen 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. Der Bürger regt an, 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 Bräuckenstraße erfolgen. Die Anregung ist dem Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung weitergeleitet worden.

In der später erfolgten öffentlichen Auslegung der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes 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 (Bräuckenstraße), die Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros BBW (Brilon, Bondzio, Weiser) zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies betreffe u.a. die zwingend erforderliche Verlängerung der Rechtsabbiegespur aus der Wefelshohler Straße und die Einschränkung für die Nachnutzung des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße.

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

Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend berücksichtigt werden. Im Durchführungsvertrag wird die Rückgabe der vorhandenen Baugenehmigung am Altstandort geregelt. Für einen Lebensmitteldiscounter soll es damit keine Bestandsrechte am alten Standort geben. Darüber hinaus wurde im Bereich des Altstandortes parallel zu der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 841 „Bromberger Straße“ aufgestellt, in dem verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen wurden. Der Ausschluss von Nutzungen in diesem Bebauungsplan kann jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten die Betriebsart betreffen; eine Bedingung, diese an bestimmte Verkehrserzeugung zu knüpfen, ist nicht möglich.

Seitens der Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK) bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, soweit der Bebauungsplan Nr. 841 „Bromberger Straße“ vorab beschlossen wurde und damit am Altstandort des Lidl-Marktes Einzelhandel ausgeschlossen sei. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da der Bebauungsplan Nr. 841 „Bromberger Straße“, in dem Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, parallel zu dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgestellt wurde. Der Satzungsbeschluss wurde parallel herbeigeführt.

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

Die Erdgashochdruckleitung wurde in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt. Der Schutzstreifen sei grundbuchrechtlich gesichert und schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge ( $> 0,20$  m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in dem Schutzstreifenbereich und in der Nähe der Erdgashochdruckleitung, habe eine örtliche Abstimmung der Arbeiten zu erfolgen. Des Weiteren seien bei Planungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen die Anweisungen der Westnetz zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) zu beachten.

Den Anregungen der Westnetz wird gefolgt. Die Erdgashochdruckleitung liegt in der Brückenstraße auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets. Eine Betroffenheit mit dem Plangebiet ist hier nicht zu erkennen. Das Steuerkabel verläuft im Bereich des Knotenpunktes Brückenstraße / Wefelshohler Straße ein kurzes Stück an der westlichsten Grenze des Plangebietes. Aber auch hier liegt es noch außerhalb des Plangebietes bzw. tangiert es das Plangebiet nur punktuell. Da es aber in der vorhanden, ausgebauten Verkehrsfläche liegt, ist es durch Umbauarbeiten (Verlängerung Rechtsabbieger) nicht betroffen. Bezüglich möglicher Bauarbeiten mit Bereich des Plangebiets ist die Stellungnahme bereits dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

Der Märkischer Kreis weist daraufhin, 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 wird gefolgt, in dem im Durchführungsvertrag die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten entsprechend den Auflagen, die unter Punkt 7 „Kennzeichnung“ der Begründung zum Bebauungsplan formuliert sind, aufgenommen wird. Da die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet generell mit den bestehenden Altlasten vereinbar ist, kann die Klärung weiterer Sanierungsfragen dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

Seitens der Unteren Wasserbehörde werden keine Bedenken geäußert, wenn Trink- u. Brauchwasserversorgung, häusliche Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung durch öffentliche Systeme erfolgen. Auch dieser wird Anregung gefolgt, da die Trink- u. Brauchwasserversorgung sowie die häusliche Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung durch öffentliche Systeme erfolgt. Das Oberflächenwasser wird durch ein unterirdisches Rückhaltesystem auf dem Vorhabengrundstück kontrolliert an die öffentliche Kanalisation abgegeben.

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken, wenn nachfolgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen aus dem Lärmgutachten des Büros Graner + Partner in den Plan aufgenommen würden: 1. Im sonstigen Sondergebiet sind Öffnungszeiten nur innerhalb des Zeitraumes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig; 2. Anlieferungsvorgänge sind nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig; 3. Die Parkplatzoberfläche ist in Asphaltbauweise auszuführen; 4. Die Einkaufswagenbox ist dreiseitig mit Sicherheitsglas  $D \geq 12$  mm inklusive Überdachung auszuführen. Um eine Beteiligung des FD 46.2 im späteren baurechtlichen Verfahren wird gebeten. Da die Auflagen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag aufgenommen wurden, konnte der Anregung gefolgt werden. Die Bitte um Beteiligung des Fachdienstes 46.2 des Märkischen Kreises im späteren baurechtlichen Verfahren wurde an die zuständige Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lüdenscheid weitergeleitet.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt an, über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu verfügen. Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude seien jedoch potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet. Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sollten die Gebäude daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung insbesondere auf geeignete Quartiere, bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht werden. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berücksichtigen. Der Anregung wurde gefolgt, in dem im Durchführungsvertrag festgelegt worden ist, dass die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung insbesondere auf geeignete Quartiere bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger wird hier zu einer Untersuchung durch fachlich geeignete und erfahrene Personen unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verpflichtet.

Der Märkische Kreis geht davon aus, dass bei der Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs die Methode nach LUDWIG und nicht die Methode nach LANUV angewendet wurde. Das Ergebnis von 0,364 Wertpunkten lasse das vermuten. Gegen den Ausgleich auf der Fläche MUN-Depot bestünden keine Bedenken. Hinsichtlich der Berechnungsmethode ist irrtümlich eine andere Methode genannt worden, tatsächlich ist die Methode nach LUDWIG angewandt worden.

Darüber regt der Märkische Kreis an, die Dachflächen der geplanten Gebäude zur Erzeugung regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung zu nutzen. Es böte sich an, mit diesem Strom die Ladung von E-Mobilen vor Ort zu ermöglichen. Auch dieser Anregung konnte gefolgt werden, da der Vorhabenträger beabsichtigt, die Dachflächen des geplanten Gebäudes mit Solarpaneelen zu bestücken und somit regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung zu erzeugen. Eine E-Ladestation für die Ladung von E-Mobilen ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Wefelshohler Straße vorgesehen. Im Durchfüh-

rungsvertrag wurden die Erzeugung von regenerativer Energie sowie die E-Ladestation für PKW und darüber hinaus auch die Möglichkeit der Aufladung von E-Bikes abgesichert.

Der Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) verweist auf die Abstimmungen mit dem planenden Büro des Vorhabenträgers, nach dem sich zukünftig folgende Entwässerungssituation für das Grundstück ergibt:

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

Den Anregungen des SELH konnte nur zum Teil gefolgt werden. Kanalanschluss und Stilllegungsverfahren von Kanälen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Aufgrund der Starkregenereignisse und der Auslastung der vorhandenen Kanäle wurde die von SELH geforderte Entlastung des Schlittenbaches und seiner Rückhaltebecken auch im Durchführungsvertrag abgesichert. Der Vorhabenträger wird hierin zu einer effizienten Abflussdrosselung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.

Der SELH empfiehlt außerdem einen Eigenschutz des Objektes entlang der Wefelshohler Straße, um bei möglichen urbanen Sturzfluten Schäden zu vermeiden. Diese Option wurde der Verantwortung des Bauherrn überlassen, dem diese Stellungnahme und Empfehlung weitergeleitet worden ist.

Die Enervie – Südwestfalen Energie und Wasser AG hat gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin würden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, welche die Versorgung gewährleisten, unterhalten. Eine Versorgung mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Auf dem Gelände befänden sich ein Kabelverteiler sowie alte Stromleitungen. Es sei zu prüfen, ob die 10 kV-Leitung ausreichend sei für die zusätzliche Belastung der neuen LIDL-Stromstation. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigte die Enervie frühzeitig Leistungsangaben. Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen seien mit der Enervie abzustimmen.

Da die Ausführungen in ihrem Detaillierungsgrad nicht im Bauleitplanverfahren zu behandeln sind, sondern die konkrete Objektplanung und Bauausführung betreffen, sind sie dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

#### 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 Inanspruchnahme von Freiraumflächen erhöhen würde. 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.

Lüdenscheid, den 26.03.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

*gez. Baumast*

Baumast