

## **Begründung**

### **zum**

### **Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße", 3. Änderung und Erweiterung**

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Lidl plant eine Verlagerung ihres derzeitigen Lebensmitteldiscounters an der Altenaer Straße 126 auf das Grundstück der ehemaligen Firma Schlötermann Kaltformtechnik GmbH & Co.KG an der Altenaer Straße 57 gegenüber dem SB-Warenhaus „toom“ (ehemals Verbrauchermarkt „Globus“). Die vorhandenen Betriebsgebäude sollen abgetragen werden. Auf dem Niveau der vorhandenen Bodenplatte ist die Errichtung eines neuen Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Geplant sind ferner rund 110 Kundenstellplätze.

Aufgrund der beabsichtigten Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> fällt der geplante Markt unter die Vermutungsregel der Großflächigkeit gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Aus diesem Grund wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“, 2. Änderung vom 05.02.1996, der hier ein Mischgebiet festsetzt, sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid erforderlich.

Zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem neben Regelungen zum neuen Standort (Einzelhandel, Verkehr, architektonische Gestaltung, Bepflanzung, u.a.) auch Vereinbarungen über zukünftig zulässige Nutzungen, Branchen und Sortimente am Altstandort beabsichtigt sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels geschaffen und langfristig gesichert werden.

Die Stadt Lüdenscheid unterstützt dieses Vorhaben insofern, als damit eine seit geraumer Zeit leerstehende Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Einer weiteren Verschlechterung des Stadtbildes an dieser Haupteinfahrtstraße nach Lüdenscheid durch fortschreitenden Verfall der Gebäude soll vorgebeugt und durch den Neubau und Begrünungsmaßnahmen begegnet werden.

#### **2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Die beabsichtigte Planänderung umfasst das ca. 7.300 m<sup>2</sup> große Grundstück der ehemaligen Firma Schlötermann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 594 "Altenaer Straße", 2. Änderung. Erweitert wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen bis-

her unbeplanten Parzellenteil südlich des Wendehammers der Straße „Diebesweg“, der ebenfalls zu dem Grundstück des zukünftigen Discount-Marktes gehört.

Eine 115. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der beabsichtigten Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

### 3. Inhalt der Planänderung

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die beabsichtigte Nutzung des Lebensmittel-Discounters bleibt bei der Grundflächenzahl (GRZ) knapp und ansonsten weit unter dem Maß der zulässigen Ausnutzungsgrenzen.

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert von Mischgebiet in Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel. Zur Absicherung der geplanten Nutzung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche, einschließlich der Innenstadt, sowie zur Klärung möglicher Nachfolgenutzungen für den Altstandort hat die Stadt Lüdenscheid ein Einzelhandelsgutachten an das Kölner Büro ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG (Nachfolge: ISG – Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH Dresden, Niederlassung Köln) in Auftrag gegeben.

Grundlage des Gutachtens vom März 2005 sowie des Nachtrages vom 14.07.2005 ist die von Lidl geplante Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> zuzüglich weiterer Flächen für die Einkaufswagen sowie die Ein- und Ausgangszonen des Einzelhandelmarktes, die Kundenzone der Pfandrückgabestation sowie einen Backshop, die gemäß Einzelhandelserlass zur Gesamtverkaufsfläche hinzuzuzählen sind. Insgesamt beläuft sich die geplante Verkaufsfläche damit auf ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

Das Gutachten basiert auf einer Erhebung der projektrelevanten Lebensmittelanbieter (Discounters, Supermärkte, Verbrauchermärkte) in Lüdenscheid mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen sowie der Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotentials (Sortimentsbereich Lebensmittel) im Untersuchungsraum. Trotz der im Discounter angebotenen wechselnden Randsortimente ist davon auszugehen, dass der Lidl-Markt primär Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Als Kerneinzugsgebiet wurden die statistischen Bezirke Grünwald und Tinsberg mit ca. 12.300 Einwohnern, als weiteres Einzugsgebiet Wehberg, Gevelndorf und Vogelberg mit ca. 7.500 Einwohnern ermittelt.

Zu den Auswirkungen des Planvorhabens stellt der Gutachter fest, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur geringe Umsatzverteilungseffekte zu erwarten sein werden. Am ehesten seien durch die Verlagerung die Lebensmittel-Discounters im nördlichen Stadtgebiet von Lüdenscheid betroffen. Umsatzumverteilungseffekte in existenzbedrohlichen Ausmaßen seien aber für keinen der hier sowie in der Innenstadt ansässigen Wettbewerber zu befürchten.

Schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen seien ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Dimensionierung des Planvorhabens und der bereits heute vorhandenen Lebensmittel-Angebotsstruktur mit einem starken Discounterbesatz in den städtischen Randlagen werden auch keine Auswirkungen auf die vom Gutachter als leistungsfähig eingestufte Innenstadt von Lüdenscheid erwartet.

Als Fazit stellt der Gutachter heraus, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses durch das Planvorhaben insgesamt nicht zu erwarten sind. Der Sortimentsbereich „nicht elektrische Haushaltswaren“ ist aus gutachterlicher Sicht nicht als nahversorgungsrelevant einzustufen, sondern dem zentrenrelevanten Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren (Klassifikation der GfK, Nürnberg) zuzuordnen und daher zu den zentrenrelevanten Randsortimenten zu zählen. Diese werden als Aktionsartikel vertrieben. Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche für diese Randsortimente/Aktionsartikel sollte gemäß Gutachter 10 % nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> zulässig ist. Unbeschränkt zulässige Sortimente sind gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB, Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden) Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter) (WB 00-13) sowie Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel sowie Kosmetika (WB 15-18). Nur begrenzt zulässig sind „Nicht elektrische Haushaltswaren“ (WB 66) und die für einen Lebensmittel-Discounter typischen Aktionswaren, bei denen es sich in der Regel um zentrenrelevante Produkte (z.B. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel, Schnittblumen, getrocknete Blumen und Gebinde, Computerartikel, etc.) handelt. Gemäß den Anregungen der beteiligten Fachstellen (Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V. und Südwestfälische Industrie und Handelskammer) wird die zulässige Größe dieser Sortimente jedoch weitergehend reguliert und auf insgesamt maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt größtenteils unverändert. Lediglich zur Altenaer Straße wird die Baugrenze auf einer Länge von ca. 75 m in einer Breite von bis zu 3,80 m entsprechend der tatsächlichen Planung des Objektes zurückgenommen. Damit wird planungsrechtlich die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Altenaer Straße etwas erweitert und die potentielle Möglichkeit einer engen Straßenschlucht entlang des Straßenraums entschärft. Des weiteren wird die Baugrenze an der nord- und südöstlichen Seite des Grundstücks um das Mindestabstandsflächenmaß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) von 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen. In diesem Bereich soll in Absprache mit dem Eigentümer eine intensive Begrünung erfolgen.

### 3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche der ehemaligen Firma Schlötermann hat sich nordöstlich des alten Produktionsgebäudes ein Streifen mit hochwachsenden Fichten entwickeln können, welcher für die angrenzenden Anwohner des Diebesweges einen Sichtschutz darstellt. Dieser Aufwuchs liegt innerhalb der überbaubaren Flächen und genießt keinen planungsrechtlichen Bestandsschutz. Im Wege der Neubepflanzung des Grundstücks muss dieser vorhandene Pflanzstreifen dem neuen Gebäude weichen, welches zur Unterbringung der notwendigen Zufahrten und Stellplätze näher an die Grundstücksgrenze heranrückt.

Als Ausgleich hierfür wird in einem 3 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf Restflächen im nördlichen Bereich ein Pflanzgebot neu festgesetzt. Die Auswahl der möglichen Pflanzen berücksichtigt den von den Anwohnern vorgebrachten Wunsch, ganzjährigen Sichtschutz zu erhalten.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll ausschließlich über die Altenaer Straße erfolgen. Der Diebesweg eignet sich sowohl baulich (Dimensionierung und Zustand) als auch funktional (Sackgasse, erschließt nur Wohnhäuser) nicht als Anbindung. Aus diesem

Grund wird in dem Bereich, in dem das Grundstück des Discount-Marktes an den Diebesweg grenzt, ein Zu- und Ausfahrtverbot im Bebauungsplan festgesetzt. Seitens des Betreibers ist jedoch ein begehbare Zu- und Ausgang geplant, um somit den Anliegern eine fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes anzubieten. Aufgrund der Befürchtungen einiger Anwohner, dass Kunden auch im Diebesweg parken könnten, wird die Stadt eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufnehmen, bei der sich der Betreiber zu einer Schließung des Zugangs verpflichtet, sollte dieses Problem zukünftig tatsächlich auftreten.

Hinsichtlich der Erschließung von der Altenaer Straße ist in einem Verkehrsgutachten („Verkehrs- und Lärmuntersuchung für einen geplanten Lidl-Markt in Lüdenscheid“ vom Büro Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum) vom März 2005 untersucht worden, welche verkehrlichen Auswirkungen das geplante Vorhaben hat. Abschließend wird in dem Gutachten festgestellt, dass die geplante Anbindung des Lidl-Marktes an die vierspurige Altenaer Straße unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten unproblematisch ist. Alle untergeordneten Verkehrsströme können mit geringen Wartezeiten und Rückstaulängen abgewickelt werden. Zentraler Punkt ist jedoch, dass die Abfahrt vom Vorhabengrundstück nur nach rechts erfolgen darf. Außerdem wird empfohlen, die vorhandene Linksabbiegespur auf der Altenaer Straße auf 24 m (ausreichend für vier wartende PKW) zu verlängern und unter Umständen eine Mittelinsel zu installieren. Diese Mittelinsel könnte gleichzeitig dazu dienen, unerlaubtes Linksabbiegen aus dem Grundstück zu erschweren und Fußgängern eine Querungshilfe über die Altenaer Straße zu bieten.

Die Möglichkeit, dass Besucher des Lidl-Marktes oder Besucher des SB-Warenhauses „toom“ jeweils auch den anderen Markt besuchen („One Stop Shopping“) ist gemäß den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens relativ gering. Die stark frequentierte und vierspurig ausgebaute Altenaer Straße stelle eine Barriere dar und der potenziell vorhandene Reiz im gegenüberliegenden Lidl oder toom zusätzliche Einkäufe zu tätigen, sei aufgrund der jeweils angebotenen ähnlichen Sortimente gering. Sollten sich in der Praxis dennoch Fußgängerquerungen einstellen, könne mit einer Mittelinsel die Situation entschärft werden.

Aufgrund der zufahrtsnah geplanten Anlieferungszone des Marktes wird die maximal zulässige Zufahrtsbreite auf 15 m festgesetzt. Bei dieser Breite können die anliefernden LKW vor dem Gebäude wenden und wieder abfahren. Die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Breite zu Stellplatz- und Garagenanlagen von 4 m ist bei diesem sowie anderen gewerblich genutzten Grundstücken unsachgemäß und im Bestand bereits überschritten. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite zu einem Grundstück soll eine städtebaulich unerwünschte, linienhafte Ausgestaltung und Befahrbarkeit eines Grundstücks eindämmen.

Des weiteren darf der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsflächen nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Neigung der Zufahrt von 5 % auf den ersten 10 m kann von der Vorhabenplanung knapp eingehalten werden und wird daher unverändert übernommen.

### 3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden zum Teil aus dem Ursprungsplan übernommen, teilweise aber auch neu, auf die zukünftige Nutzung bezogen, abgefasst.

Aus dem Ursprungsplan stammend ist die Festsetzung, dass Geländeanschlüpfungen auf eine maximale Höhe von 1,5 m zu beschränken sind. Davon ausgenommen sind Geländeanschlüpfungen zwischen baulichen Anlagen und öffentlicher Verkehrsfläche. Die vorhandene Festsetzung, dass Stellplatzoberflächen wasserdurchlässig hergestellt werden, soll entfallen, da aufgrund der Geologie und der vorgefundenen Bodenbelastungen eine Versickerung nicht problemlos erfolgen kann.

Neu festgesetzt ist das Anpflanzgebot eines Baumes je acht Stellplätze. Damit soll ein Mindestmaß an Begrünung der Stellplatzanlage mit hochkronigen Bäumen sichergestellt werden. Außerdem dürfen Böschungen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden, Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Dies kann insbesondere bei der Anlage der Pflanzfläche im Nordosten des Grundstücks zum Tragen kommen.

Aufgrund der schwierigen Geologie (felsiger Untergrund) und Topographie des Grundstücks können bei besonderen Nachweisen Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen erlaubt werden.

Erstmalig geregelt werden anlässlich des geplanten Discounters Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan. Damit soll sowohl eine Beeinträchtigung des Ortsbildes als auch eine Ablenkung des fließenden Verkehrs an dieser Haupteingangsstraße nach Lüdenscheid vermieden werden. So sind nur 3 Werbeanlagen je Baugrundstück zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 1,5 m begrenzt. Bei außergewöhnlich großen Gebäuden oder Betriebsgeländen kann auch hier eine Ausnahme in Frage kommen. Des Weiteren sind Werbeanlagen oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Pylone und Standfahnen dürfen maximal 4 m hoch sein.

#### 4. Umweltbericht

##### 4.1 Einleitung

###### 4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung und des Vorhabens

Durch die Planung soll eine Wiedernutzung des Betriebsgeländes der ehemaligen Fa. Schlötermann Kaltformtechnik durch einen Lidl-Markt ermöglicht werden.

###### 4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Von den umweltschutzrelevanten Zielen der verschiedenen Fachgesetze sind vor allem die des § 1 (6) Baugesetzbuch, das Immissionsschutzrecht sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzrecht zu nennen. Die beiden erstgenannten richten sich vor allem auf die Gewährleistung und Bewahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, im konkreten Fall die Nachbarschaft zwischen Wohngebäuden und PKW-intensivem Betrieb, während die Eingriffsregelung auf die Minimierung und den Ausgleich von Eingriffen in die allgemeinen ökologischen Verhältnisse und das Landschafts- bzw. Ortsbild abzielt.

##### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung Bestandsaufnahme > Bewertung > Ausgleichsmöglichkeiten > Monitoring

###### 4.2.1 Schutzgut Mensch

###### Voraussichtliche Auswirkungen

Auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Schlötermann KG soll ein Lidl-Markt errichtet werden. Die Firma Schlötermann war im Bereich der Kaltformtechnik tätig.

Durch die geplante Nutzung ist vor allem werktags und tagsüber eine Zunahme von PKW-Bewegungen zu erwarten. Daraus resultieren vor allem Lärm- und Abgasimmissionen. Untersuchungsrelevant sind die angrenzenden stöempfindlichen Nutzungen, hier die Wohngebäude am Diebesweg und an der Friedrichstaler Straße, während sich an den anderen Seiten des geplanten Marktes ausschließlich verkehrliche und gewerblich genutzte Flächen mit geringerem Schutzbedarf anschließen.

Um eine zuverlässige Aussage zu dieser Problematik zu erhalten, ist das Büro „Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH“, Bochum, mit der Untersuchung der vom Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen bei den angrenzenden Wohnhäusern beauftragt worden. In dem Gutachten „Verkehrs- und Lärmuntersuchung für einen geplanten Lidl-Markt in Lüdenscheid“ vom März 2005 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 07.06.2005 kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 bei den Wohnhäusern, die planungsrechtlich in einem Mischgebiet (MI) liegen, von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten und deutlich unterschritten werden. Berücksichtigt sind bei den Berechnungen der Kunden-Parkplatz, die Abluft- und Zuluftanlage, die Zufahrt, die LKW-Anlieferung und Entladevorgänge, die Müllpresse, das Absetzen der Müllcontainer, der Parkplatz der Mitarbeiter sowie die Entsorgung durch LKW.

Maßgeblich aufgrund der geplanten Öffnungszeiten des Lidl-Marktes an Werktagen (8.00 – 20.00 Uhr), der geplanten Anlieferung ab 6.00 Uhr sowie Personalabfahrten nach 20.00 Uhr ist der Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr. An den angrenzenden Hausfassaden werden maximal Werte von 55,4 dB(A) erreicht, was nahezu dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht. Die höchste Belastung erfährt damit das Gebäude „Diebesweg 14“, wo dieser Wert im 2. Obergeschoss erreicht wird. Weitere fremde Gewerbeschallquellen, die zu einer Erhöhung bis zum Grenzwert führen könnten, sind aufgrund der räumlichen Situation an diesem Punkt nicht wahrscheinlich.

Das nächstgelegene Gebäude „Friedrichstalerstraße 1c“ weist einen Beurteilungspegel von 51,2 dB(A) auf. Hier ist die Müllpresse die maßgebende Schallquelle. Der Richtwert von 60 dB(A) ist aber auch hier um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass davon auszugehen ist, dass auch in der Addition der Lärmbelastungen, hervorgerufen durch den LIDL-Markt sowie weitere Gewerbebetriebe, der Immissionsrichtwert nicht erreicht oder überschritten wird.

Darüber hinaus sollte auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet sein, obwohl in gemischt nutzbaren Gebieten wie hier zumutbarerweise auf eine Eigenabschirmung dieser Bereiche verwiesen werden kann. Hier wird lediglich im Bereich des Hauses „Diebesweg 14“ der Orientierungswert tags von 60 dB(A) an der Grundstücksgrenze erreicht bzw. geringfügig überschritten. Der von der geringfügigen Überschreitung betroffene Grundstückstreifen weist eine Breite von 1,5 m bis zu 3 m auf. Dort sind jedoch keine Außenwohnbereiche (Terrassen) angeordnet. Im Bereich der bestehenden Terrassen entlang der Fassade werden Werte von ca. 56 dB(A) erreicht, bei denen noch eine angemessene Kommunikation möglich ist.

Insgesamt bescheinigt das Gutachten, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Richtwerte eines Mischgebietes, bezogen auf die durch das Vorhaben erzeugten Geräusche, eingehalten werden.

Hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßenraum durch das Vorhaben stellt der Gutachter fest, dass die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Altenaer Straße um ein Vielfaches höher liegen als der durch die gewerbliche Nutzung induzierte Verkehr. Eine maßgebliche Erhöhung der Beurteilungspegel sei

damit auszuschließen, da es für eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) einer Verdoppelung der Verkehrsstärke bedürfe.

#### Bewertung

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen als ‚gering‘ eingestuft.

sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

#### Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Schalldämmung oder organisatorisch- regelnde Eingriffe sind dem Gutachten zufolge nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

Infolge der als gering einzustufenden Belastung und unveränderter rechtlich zulässiger Immissionsbelastung kann auf Maßnahmen zum Monitoring verzichtet werden. Im Übrigen ist für die Überwachung der Einhaltung von Immissionsrichtwerten bei Gewerbebetrieben das Staatliche Umweltamt Hagen zuständig.

### 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsregelung

#### Voraussichtliche Auswirkungen

Da die bisherigen Ausnutzungskennzahlen des Baugebietes übernommen werden, wird planerisch kein zusätzlicher Eingriff durch Neuversiegelung im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz zugelassen. Ein Verlust an ökologischem Potential ist daher nicht anzunehmen.

Gleichwohl müssen für die Realisierung des Objektes größere Gehölze entlang der oberen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Wohnhäusern entfernt werden, was einen floristischen wie faunistischen Verlust zur Folge hat. Besonders geschützte Arten der Flora und Fauna sind nicht zu erwarten, da sich durch die vielfältig überformte und gestörte Umgebung nur die in Siedlungen üblicherweise anzutreffenden Arten angesiedelt haben. Diese werden allerdings durch die Maßnahme vernichtet (Flora) bzw. verdrängt (Fauna, insbesondere Avifauna). Für die Fauna bestehen in der näheren Umgebung allerdings Rückzugsmöglichkeiten.

Da der betroffene Gehölzstreifen ringsum von Bebauung umgeben ist, ist keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung anzunehmen.

#### Bewertung

Der Eingriff wird als ‚gering‘ eingestuft, da weder besondere oder gut ausgeprägte Biotoptypen, Tier- und Pflanzenarten noch die Biotopvernetzung wesentlich betroffen sind. Die geschilderten Auswirkungen sind zudem nach geltendem Planungsrecht bereits heute möglich, so dass die Bebauungsplanänderung insofern keinerlei Verschlechterung darstellt.

sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen können durch die Wiederanpflanzung eines neuen Gehölzstreifens an gleicher Stelle vorgenommen werden. Dabei sollte auf eine artenreiche Gehölzzusammenstellung geachtet werden, um die Habitatqualitäten für die Avifauna, Kleinsäuger und Insekten zu verbessern. Der planungsrechtlich festgesetzte Gehölzstreifen stellt eine rechtliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, bei der die Grünbestände in keiner Weise gesichert sind.

### Maßnahmen zum Monitoring

Der neu anzulegende Gehölzriegel sollte nach 5 und nach 10 Jahren stichprobenartig auf Vogel- und Insektenarten begangen werden, um den beabsichtigten Erfolg zu kontrollieren.

## 4.2.2 Schutzgut Luft und Klima

### Voraussichtliche Auswirkungen

Eine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation wird vor Ort durch die Maßnahme nicht bewirkt, da die neuen Baukörper zwar durch Farbe (Aufheizung) und durch eine andere Dachform von der bisherigen variieren können, die wesentlichen Dimensionen der Bebauung und versiegelten Flächen aber nicht geändert werden.

### Bewertung

Die Auswirkungen werden daher als ‚sehr gering‘ eingestuft.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund der erwarteten, sehr geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden.

## 4.2.3 Schutzgut Landschaft / Erholung / Ortsbild

### Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Planung soll an gleicher Stelle ein vorhandenes Gebäude durch ein kleiner dimensioniertes ersetzt werden. Dafür müssen auf dem bergseitigen Hang eine Reihe von Gehölzen zur oberhalb liegenden Wohnbebauung gerodet werden. Dadurch wird der Blick der Bewohner dieser Häuser auf das neue Objekt wie auf die übrigen baulichen Objekte der näheren Umgebung freigestellt. Hierbei werden vor allem die üblicherweise nicht sehr gut gestalteten Flachdächer der Umgebung störend wirken.

### Bewertung

Der Eingriff wird als ‚gering‘ bewertet, da anzumerken bleibt, dass die geschilderten Auswirkungen nach geltenden Planungsrecht bereits heute möglich sind.



sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

#### Ausgleichsmaßnahmen

Der freigestellte Blick kann durch Pflanzung vor allem auch immergrüner Gehölze wieder verstellt werden, so dass nach einer Reihe von Jahren die Objekte von der Wohnbebauung aus nicht mehr einsehbar sind. Hierfür wird ein Zeitraum von 15 Jahren ab Pflanzung angenommen. Die Pflanzung sollte sowohl auf dem Betriebsgrundstück wie auch auf den betroffenen Grundstücken vorgenommen werden und im Bebauungsplan wie im städtebaulichen Vertrag bestimmt werden.

#### Maßnahmen zum Monitoring

Der Anwuchserfolg ist 1 und 2 Jahre nach Pflanzung zu kontrollieren. Danach empfiehlt sich eine Kontrolle nach 10 Jahren sowie abschließend nach 15 Jahren. Eine Nachpflanzungspflicht der Firma wird bis 10 Jahre nach Erstpflanzung vertraglich abgesichert werden.

### 4.2.4 Schutzgut Boden

#### Voraussichtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan übernimmt die bislang schon gültigen bauleitplanerischen Vorgaben, so dass die bisherige Überbaubarkeit von 80 % der Grundstücksfläche nicht überschritten wird.

Im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung als Produktionsstätte der Firma Schlötermann Kaltformtechnik eine Belastung mit Schadstoffen gegeben. Hierzu liegt ein Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen der DEKRA (DEKRA Umwelt GmbH, Umweltgutachterorganisation, Erkrath) aus dem Jahr 2001 vor. Nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises sind im wesentlichen im Bereich des Produktionsgebäudes an unterschiedlichen Punkten und in unterschiedlichem Kontaminierungsgrad Belastungen mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) sowie polychlorierte Biphenyle (PCB)) vorgefunden worden.

#### Bewertung

Die Planung verursacht keinen neuen Bodenverbrauch, so dass die Auswirkungen in dieser Hinsicht als ‚sehr gering‘ einzustufen sind.

<b>sehr gering</b>	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Die vorgefundenen Altlasten machen eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, notwendig. Die Planung führt zu einer Verbesserung des Zustandes, da für den Abbruch dieses Altstandortes und den Neubau eines Lebensmittelmarktes eine flächendeckende Sanierungsuntersuchung und ein Sanierungskonzept durch ein anerkanntes Ingenieurbüro notwendig wird, welches vom zuständigen Fachamt (Untere Abfallbehörde des Märkischen Kreises) begleitet wird.

### Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich der Altlasten müssen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der bauaufsichtlich erforderlichen Abbruchgenehmigung abgestimmt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erstmaliger Bodenverbrauch stattfindet.

### Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zu Monitoring sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden.

## 4.2.5 Schutzgut Wasser

### Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Planung wird keine nennenswerte Neuversiegelung zugelassen, so dass keine neu begründete Pflicht zur Niederschlagswasserversickerung entsteht oder erstmalig Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf entzogen würde.

### Bewertung

Neue Belastungen treten nicht auf. Die Bewertung wird daher mit ‚sehr gering‘ vorgenommen.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da in den natürlichen Wasserkreislauf nicht neu eingegriffen wird.

### Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind dementsprechend gleichfalls nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden.

## 4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Voraussichtliche Auswirkungen

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Durch weitere Abgrabungen in den rückwärtigen Hang hinter dem vorhandenen Gebäude können die Nachbargrundstücke je nach Geologie rutschgefährdet sein falls nicht eine ausreichend dimensionierte Schutzwand errichtet wird.

### Bewertung

Die geplante Abgrabungshöhe liegt zwischen 4 – 5 m und die Geologie – d.h. das Einfallen der Gesteinsschichten – ist hier nicht bekannt. Die Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter wird als ‚gering‘ eingestuft, da durch technische Vorkehrungen sichergestellt werden kann, dass keine Rutschungen auftreten.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen können statisch ausreichend dimensionierte Stützmauern errichtet werden. Diese können im Baugenehmigungsverfahren näher dimensioniert werden, während im städtebaulichen Durchführungsvertrag eine vertragliche Verpflichtung zur Standsicherheitsprüfung der Abgrabung abgesichert werden kann.

### Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nach Durchführung eventuell erforderlicher Stützmauern nicht erforderlich.

## 4.2.7 Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Jagd, Fischerei

### Voraussichtliche Auswirkungen

In land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, gartenbaulich genutzte Fläche sowie in die jagdliche und fischereiliche Funktion wird nicht eingegriffen.

### Bewertung

Es finden keine Auswirkungen statt.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich, da keine Auswirkungen zu verzeichnen sind.

## 4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen üblicherweise zwischen den an den unversiegelten Boden gebundenen Schutzgütern, wie Gewässerhaushalt, Nutzung der natürlichen Ressourcen für Land- und Forstwirtschaft, Jagd oder Fischerei, Biotop- und Artenschutz. Da in diese Schutzgüter nicht oder nur sehr gering eingegriffen wird, sind Wechselwirkungen ebenfalls nicht oder nur sehr gering betroffen.

## 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand wird sich durch das Vorhaben in dessen Umgebung nicht verschlechtern. Dies liegt darin begründet, dass sowohl bei Durchführung der Planung wie auch bei Nichtdurchführung der Planung die gleichen bzw. gleichartige Belastungen auftreten werden bzw. bereits vorhanden sind. Die einzigen nicht vorhandenen Belastungen sind der Kunden- und Lieferverkehr durch das Vorhaben sowie die Beseitigung des Gehölzriegels zu den Wohngebäuden mit vorübergehend negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Beide Auswirkungen sind jedoch (s.o.) als nicht erheblich bzw. ausgleichbar zu beurteilen. Die beschriebenen Auswirkungen sind zu-

dem nach geltendem Planungsrecht bereits heute möglich und stellen damit keine planbedingte, sondern rein vorhabenbedingte Auswirkungen dar.

#### 4.4 Nullvariante und plankonforme Alternativen

Bei einer Nullvariante, das heißt der vorliegende Bebauungsplan würde nicht aufgestellt, wäre im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ebenso wie ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bis 700 qm Verkaufsfläche möglich. Seitens der Nutzungsmöglichkeit besteht zwischen der Planung und dem bestehenden Baurecht kein umweltrelevanter Unterschied. Bei einer Nullvariante käme neben Abriss und Neubebauung auch eine Weiternutzung des bestehenden Gebäudes in Frage. Aufgrund der Vermarktungsschwierigkeiten alter Gewerbestandorte und der Tatsache, dass das Objekt schon längere Zeit leer steht, wäre jedoch mit einem länger andauernden Brachfallen des Standortes zu rechnen. Eine Altlastensanierung wäre auf unbestimmte Zeit verschoben. Bestehende Grünstreifen und Gehölze könnten, aufgrund des mangelnden rechtlichen Schutzes, jederzeit ersatzlos entfernt werden.

Plankonforme Alternativen ergeben sich, bedingt durch bestehende Baurechte und der Tatsache, dass es sich um ein bebautes, der Natur entzogenes Grundstück handelt, im wesentlichen nur im Bereich der Art der baulichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund führen Alternativen zur gleichen Umweltsituation.

#### 4.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgte durch ein schalltechnisches Gutachten des Büros „Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH“, Bochum, im März 2005. Hierin sind die Betriebsgeräusche prognostiziert und nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Zugrundelegung der Orientierungswerte für die Bauleitplanung der DIN 18005 bewertet worden. Die möglichen Immissionen in der umliegenden Nachbarschaft wurden auf der Basis der Planungsgrundlagen für den Einzelhandelsmarkt mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (verwendetes Programm: Sound-PLAN, Version 6.2) ermittelt.

Die Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchungen sind in einem Gutachten der DEKRA Umwelt GmbH – Umweltgutachterorganisation aus August 2001 dargelegt. Hier wurden im Bereich des Untersuchungsgeländes, welches im wesentlichen die Produktionshalle der ehemaligen Schraubenfabrik umfasst, Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft bzw. Betonproben entnommen. Das Bohrgut wurde gem. DIN 4022, Teil 3/5/ ingenieurbologisch aufgenommen, organoleptisch (visuell und olfaktorisch) beurteilt und in Form von Schichtenverzeichnissen dokumentiert. Des weiteren wurden Raumluftbeprobungen vorgenommen.

Weitere spezielle Verfahren oder Literatur wurden im vorliegenden Fall nicht herangezogen. Die Beschreibung und Beurteilung der im Rahmen des Umweltberichtes zu behandelnden übrigen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Besondere Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### 4.5 Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ und der dadurch planungsrechtlich ermöglichte Lebensmitteleinzelhandelsmarkt ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und bewertet worden. Negative Auswirkungen auf Klima und Luft, Boden, Wasser, Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Jagd ergeben sich demnach nicht. Die Auswirkungen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen, Landschaft / Erholung / Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft. Aufgrund von nicht ausgenutzten Baurechten konnte sich ein Grünbestand entwickeln, der zwar durch das konkrete Bauvorhaben eines Einzelhandelsmarktes beeinträchtigt wird, der jedoch im bestehenden Planungsrecht keine Sicherung hat und jederzeit bei Wahrnehmung vorliegender Baurechte entfernt werden könnte. Insofern ist diese Beeinträchtigung nicht planbedingt. Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind auch nach der Umplanung die gleichen Grenzwerte (die eines Mischgebietes) heranzuziehen. Ein Lärmschutzgutachten hat die Einhaltung dieser Werte prognostisch bestätigt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gegeben. Da eine Ver-/Entsorgung heute zum Teil vom Diebesweg aus über Fremdgrundstücke erfolgt, ist ange-dacht, das Vorhaben nun direkt an die Altenaer Straße anzubinden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW) ist rechtlich nicht erforderlich, da das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die seitens der Feuerwehr erforderliche Löschwassermenge kann nach Angaben der Stadtwerke bereitgestellt werden.

#### 6. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem durch die Planänderung begünstigten Grundstückseigentümer sowie dem zukünftigen Mieter (Firma Lidl) soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem u.a. die architektonische Gestaltung sowie die Bepflanzung des Grundstücks geregelt werden. Vertraglich festgelegt werden soll auch die Übernahme der Kosten für die beschriebenen Maßnahmen.

Bei der architektonischen Gestaltung ist, abweichend von dem sonst für die Firma Lidl typischen Satteldach mit Pfannendeckung, ein Pultdach mit 6° Dachneigung, Neigung zum Hang, Metalldeckung sowie eine Putzfassade mit dem Betreiber vereinbart worden. Des weiteren soll die Gestaltung der Betonstützwand zur Altenaer Straße Inhalt der Vereinbarungen werden. Hier sind nach derzeitiger Planung Pflanzkübel mit Bäumen vorgesehen. Das durch den Wegfall der bestehenden Auskragung zu verlegende Buswartehäuschen ist zwischen die Pflanzkübel zu setzen.

Hinsichtlich verkehrlicher Maßnahmen wird vereinbart, dass der Vorhabenträger die Kosten der notwendigen Verkehrsumbauten (Verlängerung Linksabbieger, Einbau Verkehrsinsel) zu tragen hat. Außerdem wird die Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers aufgenommen, den Fußweg zum Diebesweg zu schließen, sofern sich die tatsächliche Verkehrssituation verändert und sich daraus ein Bedarf ergibt.

Für den Altstandort mit knapp 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist eine Einzelhandelsnachnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Daher soll der Ausschluss bestimmter

Einzelhandelsbranchen und –sortimente über den Zeitraum der verbleibenden Mietvertragsdauer (ca. 10 Jahre) vereinbart werden. Dies soll mit einer, im Vorfeld mit der Bezirksregierung und der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (SIHK) abgestimmten und durch das Einzelhandelsgutachten modifizierten, „Positivliste“ geregelt werden. Diese Positivliste beinhaltet als innenstadtverträgliche Sortimente Auto-/Motorradzubehör, Fahrräder, Getränke, Möbel/Matratzen, Küchen, Bürobedarf, Teppiche/Bodenbeläge sowie Zoobedarf. Bei einigen dieser Einzelhandelsnutzungen ist insbesondere der Umfang der Randsortimente festzulegen. Außerdem sollen Dienstleistungen (z.B. Fitness, Videothek, etc.) oder Systemgastronomie möglich sein.

Die o.a. Positivliste der möglichen Einzelhandelsnutzungen am Altstandort wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

## 7. Denkmalschutz

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zur Zeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

## 8. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten. Die Kosten für das Einzelhandelsgutachten hat sich die Stadt, abgesichert durch einen vorab abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Rahmenvertrag, vom Grundstückseigentümer refinanzieren lassen, so dass der Stadt keine Kosten entstanden sind.

Lüdenscheid, 20.01.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Theissen

Beigeordneter