

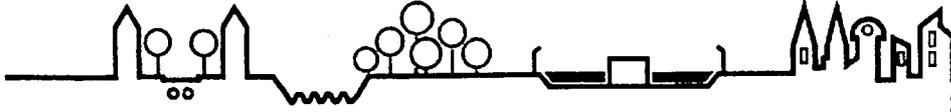
STRASSENBAU  
KANALBAU

WASSERBAU

LANDSCHAFTSPLANUNG  
FREIRAUMPLANUNG  
UVP

SPORTSTÄTTENBAU  
VERMESSUNG

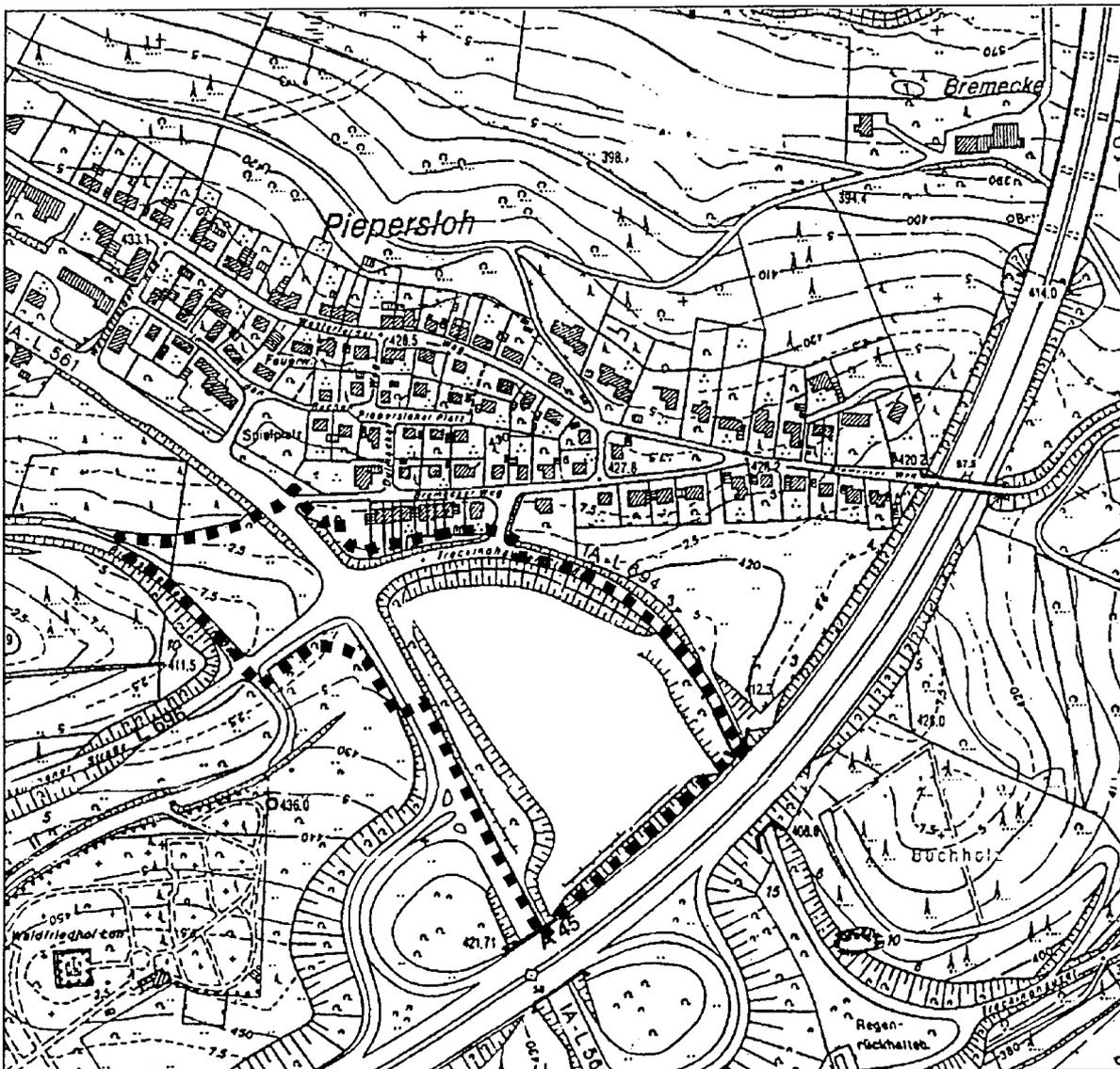
BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU  
ARCHITEKTUR



**STAPELMANN & BRAMEY**  
**BERATENDE INGENIEURE GMBH**

**Stadt Lüdenscheid**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2**  
**„Anschlußstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“**

**Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**



Stadt Lüdenscheid  
Rathausplatz 2  
58507 Lüdenscheid

Stapelmann & Bramey  
Beratende Ingenieure GmbH  
Mühlenweg 28  
58579 Schalksmühle  
Tel 02355/9283-0  
Fax 02355/9283-40

Auftraggeber:  
Fritz Sonneborn GmbH u. Co. KG  
Marienstraße 4  
58511 Lüdenscheid

August 99

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2. Ausgangslage .....	4
3. Planerfordernis und Voraussetzungen.....	6
4. Übergeordnete Planungen und andere Vorgaben.....	7
5. Ziele und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans .....	7
5.1 Städtebauliches Konzept.....	7
5.1.1 Standort.....	7
5.1.2 Erschließung.....	9
5.1.3 Nutzung .....	10
5.2 Festsetzungen .....	10
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung .....	12
6.1 Eingriffsbilanzierung .....	13
6.2 Ausgleich.....	14
6.3 Realisierung.....	14
7. Immissionsbelastung .....	15
7.1 Gewerbelärm .....	15
7.2 Verkehrslärm .....	15
8. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	16
9. Ver- und Entsorgung.....	17
10. Flächenbilanz des Plangebietes .....	17
11. Durchführungsvertrag .....	18

## **1. Geltungsbereich sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt die ca. 3,3 ha große Fläche zwischen der Herscheider Landstraße (L 561), der Treckinghauser Straße (L 694) und der Bundesautobahn (BAB) 45 unmittelbar an der Anschlußstelle Lüdenscheid-Süd. Weiterhin sind die von Baumaßnahmen betroffenen Verkehrsflächen und eine ca. 0,7 ha große Fläche nordwestlich des Kreuzungsbereiches Herscheider Landstraße / Werkshagener Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Vorgesehen ist die Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche. Der Vorhabenträger - die Fritz Sonneborn GmbH & Co. KG - plant im Rahmen einer Standortverlagerung auf den o.g. Flächen die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von maximal 21.590 qm. Dabei sollen nach Angaben der Vorhabenträgers 131 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

## **2. Ausgangslage**

### **Derzeitiges Möbelhaus**

Die Firma Sonneborn betreibt z.Z. in der Stadt Lüdenscheid, Kalver Straße 18 (Lüdenscheid-Hellersen), einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen in den drei Hauptvertriebsschienen - konventioneller Beratungs-Einzelhandel, konventioneller Mitnahmebereich (Junges Wohnen) und Möbel-SB- Angebot.

Die ersten beiden Vertriebsschienen umfassen eine Angebotsfläche von ca. 12.500 qm, die dritte Vertriebsschiene eine Angebotsfläche von ca. 700 qm; weiterhin bestehen in einem Verkaufszelt ca. 1.400 qm Verkaufsfläche für den Saisonverkauf.

Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll am bestehenden Standort Hellersen die Gesamtverkaufsfläche des dortigen Möbelhauses auf max. 7.500 qm reduziert werden. Durch die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ wird deshalb das bisher festgesetzte, ca. 4,5 ha große Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche“ auf ca. 1,5 ha reduziert. Die restlichen ca. 3 ha sollen zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

### **Wettbewerbliche Notwendigkeiten**

In Fachkreisen besteht Einigkeit darüber, daß großflächige Möbel- Einrichtungshäuser unter heutigen Rahmenbedingungen erst oberhalb einer Größenordnung von 25.000 bis 35.000 qm Verkaufsfläche lebensfähig sind. Der Trend geht zu noch größeren Einheiten. Mittlerweile haben Unternehmen mit Angebotsflächen über 20.000 qm - bezogen auf die alten Bundesländer - nahezu Flächendeckung erreicht.

Großanbieter mit für die Fa. Sonneborn tangierten Einzugsbereichen ergeben sich aus der nachfolgenden Liste:

Anbieter	Ort	VK-Fläche/qm
Hardeck	Bochum	25.000
Knuffmann	Neuß	20.000
Ostermann	Witten	40.000
Rösrather Möbelzentrum	Rösrath	28.000
Rück	Oberhausen	26.000
Realkauf	Köln	18.000
Schaffrath	Mönchengladbach	30.000
"	Düsseldorf	33.000
Tacke	Gladbeck	23.000
Turflon	Werl	32.000
Unger	Bochum	27.000
Zurbrüggen	Unna	38.000
Kröger	Essen	40.000
Zimmermann	Siegen	27.000

Der große Verkaufsflächenbedarf ergibt sich zum einen daraus, daß ein Möbelhaus am Markt in der Zukunft dauerhaft nur gesichert ist, wenn es die drei o.g. Hauptvertriebsschienen abdeckt. Zum anderen folgt die wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber früheren Jahren daraus, daß Möbel- und Einrichtungsgegenstände heute vielfältiger in der Auswahl und wesentlich großzügiger in der Präsentation ausgestellt werden. Der "Erlebnis-Einkauf" tritt in den Vordergrund.

### Schlußfolgerungen

Für die Firma Sonneborn ergeben sich daraus folgende Schlußfolgerungen:

- Das Einzugsgebiet der Firma wird durch die Vielzahl großflächiger Anbieter mehrfach abgedeckt.
- Während sich diese Häuser auf das Ruhrgebiet bzw. die von dort nach Nordost und Südost verlaufenden Verkehrswege konzentrieren, ist Lüdenscheid demgegenüber als dezentraler Standort einzustufen.
- Größenwachstum, z.B. der Firma Ostermann in Witten, und geschäftliche Aktivitäten dieser Anbieter haben unmittelbaren Einfluß auf das in Lüdenscheid erzielbare Ergebnis.

Es ergibt sich aus Wettbewerbsgründen die Notwendigkeit, die derzeit vorhandene Verkaufsfläche zu vergrößern und weite Teile des Standortes Lüdenscheid-Hellersen zu verlagern. Dies ist aufgrund der derzeitigen verkehrlichen Anbindung, die schwerpunktmäßig durch ein Krankenhausgelände führt, auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen.

Erschließungskosten sowie zur Realisierung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichtet.

## **4. Übergeordnete Planungen und andere Vorgaben**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid wird gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren geändert. Im Anpassungsverfahren hierzu (§ 20 Landesplanungsgesetz) wird das Vorhaben in Bezug auf die landesplanerischen Anforderungen untersucht, insbesondere ob es der zentralörtlichen Gliederung entspricht und den räumlich und funktionalen Siedlungsschwerpunkten der Stadt zuzuordnen ist (§ 24 (3) Landesentwicklungsprogramm (LEPro)).

## **5. Ziele und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

#### **5.1.1 Standort**

Von einer großflächigen Einzelhandelsnutzung am Standort Lüdenscheid-Süd sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Lüdenscheids, nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen sollen nach einer detaillierten Untersuchung dieser Belange über eine entsprechende Festsetzung des zulässigen Warensortimentes vermieden werden.

Der geplante Standort für die Verlagerung des Möbelhauses stellt z.Z. eine Brachfläche dar, die außerhalb sensibler Freiräume des Außenbereiches liegt. Geprägt ist der Standort von den Auswirkungen der umliegenden Fernstraßen. Störepfindliche Nutzungen befinden sich ausschließlich am Bremecker Weg im angrenzenden Wohngebiet Piepersloh. Die angrenzenden Landesstraßen und insbesondere die unmittelbare Nähe der BAB 45 und ihrer Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd bieten geeignete Voraussetzungen für eine stadtverträgliche Abwicklung des Anlieferungs- und Kundenverkehrs aus dem überörtlichen Einzugsgebiet. Flächen im Umfeld, denen nach Realisierung des Vorhabens ein Planungsrecht für ähnliche Einrichtungen über § 34 BauGB eröffnet würde, sind nicht vorhanden. Die Standortverlagerung bietet die Chance zu einer funktionsgerechteren und umfeldverträglicheren Nutzung am alten Standort, an dem 7.500 qm Verkaufsfläche verbleiben sollen.

Die Auswirkungen des neu geplanten Vorhabens auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind wie ein eigenständiges Vorhaben zu bewerten.

Der geplante Verlagerstandort liegt ca. 3,8 km südöstlich der Lüdenscheider Innenstadt. Es handelt sich somit um eine Randlage des Siedlungsschwerpunktes. Gemäß Runderlaß des

Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (Einzelhandelserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen) gehört das Möbelangebot als Kernsortiment des Möbelhauses nicht zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in der Regel in den gewachsenen Zentren strukturprägend und schützenswert sind. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Lüdenscheid und in den anderen Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens sind daher in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.

Anders ist dagegen das geplante zentrenrelevante Randsortiment des Vorhabens zu bewerten. Der Einzelhandelserlaß läßt bei Vorhaben, die nicht in einem Siedlungsschwerpunkt, aber in einem Siedlungsbereich liegen, ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang unterhalb der Großflächigkeit (dies entspricht einer Verkaufsfläche von max. 800 qm) zu, wenn diese keine wesentlichen Auswirkungen auf das innergemeindliche Zentralsystem haben. Mit einem geplanten Randsortiment von insgesamt 2.500 qm überschreitet das geplante Vorhaben diese Verkaufsflächenobergrenze.

Unter heutigen Marktbedingungen sind jedoch Möbelhäuser in der geplanten Größenordnung mit einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 800 qm nicht mehr konkurrenzfähig. Nach den Erkenntnissen des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (GMA) hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens auf die Lüdenscheider Innenstadt und auf die Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens übernehmen Randsortimente einerseits Funktionen zur Erhöhung der Kundenfrequenz, andererseits kommt ihnen eine eigenständige Bedeutung im Rahmen des Fachsortimentangebotes der Möbelhäuser zu. Die zunehmende Umsatz- und Renditebedeutung der Randsortimente geht einher mit einer Stagnation der Umsatzentwicklung im klassischen Kernsortiment, so daß die Möbelanbieter betriebswirtschaftlich gezwungen sind, größere Verkaufs-/Ausstellungsflächen für die Rand- bzw. Nebensortimente vorzuhalten.

In Anbetracht der Tatsache, daß Möbelhäuser mit Gesamtverkaufsflächen von über 20.000 qm grundsätzlich städtebaulich kaum in den Siedlungsschwerpunkt integriert werden können, ist in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (SIHK) und dem Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V. die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt 2.500 qm beschränkt worden. Hierunter ist entgegen der Auffassung des Gutachtens auch das in der Regel zentrenrelevante Sortiment der Teppiche und Bodenbeläge mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 700 qm subsumiert worden. Außerdem wurde das Sortiment Leuchten auf maximal 550 qm, das Sortiment Haus- und Heimtextilien auf maximal 500 qm und das Sortiment Farben, Tapeten, Klebstoffe auf maximal 50 qm Verkaufsfläche begrenzt. Des weiteren ist abweichend zu den Einschätzungen des Gutachtens die maximal zulässige Verkaufsfläche von Boutiqueartikeln von 1.200 qm auf 700 qm reduziert worden. Somit ergibt sich folgende Verkaufsflächen-Übersicht:

	bestehendes Möbelhaus Kalver Straße	geplantes Möbelhaus Herscheider Landstraße	geplanter SB- Möbelmarkt Kalver Straße
Möbel	13.160 qm	19.090 qm	7.125 qm
Teppiche, Bodenbeläge	590 qm	700 qm	50 qm
Farben, Tapeten, Klebstoffe	-	50 qm	25 qm
Boutiqueartikel	620 qm	700 qm	175 qm
Leuchten	400 qm	550 qm	50 qm
Haus- und Heimtextilien	400 qm	500 qm	75 qm
Aktionsartikel	80 qm	-	-
= Gesamt	15.250 qm	21.590 qm	7.500 qm

Durch diese Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente ist davon auszugehen, daß die seitens des Gutachtens - das von ca. 2.400 qm Verkaufsfläche zuzüglich 750 qm Teppiche ausging - prognostizierten Umverteilungseffekte in Höhe von ca. 5 % des Innenstadtumsatzes in diesen Sortimentsbereichen deutlich unterschritten werden. Dem steht nach Ansicht des Gutachtens eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Stadt Lüdenscheid von ca. 3 % des gesamtstädtischen Umsatzes in diesen Sortimentsbereichen gegenüber, die die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt Lüdenscheid stärkt. Strukturverändernde Wirkungen auf benachbarte Gemeinden (Altena, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle und Werdohl) in puncto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung des berechneten Umsatzverteilungseffektes von ca. 2 % des Umsatzes in diesem Sortimentsbereich gemäß den Aussagen des Gutachtens nicht zu erwarten. Der Kaufkraftabfluß und die Umverteilungswirkung für die dem weiteren Einzugsgebiet angehörigen Städte und Gemeinden schätzt das Gutachten als noch geringer ein. Somit wird sichergestellt, daß die geplante Standortverlagerung gemäß § 24 (3) LEPro der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht.

### 5.1.2 Erschließung

Für den Knotenpunkt Herscheider Landstraße/Treckinghauser Straße wurde die Umgestaltung in einen Kreisverkehr gutachterlich untersucht (Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Stellungnahme Möbelhaus Sonneborn Lüdenscheid – Herscheider Landstraße, Januar 99). Danach ist im wesentlichen folgendes festzuhalten:

Die Untersuchung analysiert die vorhandene Verkehrssituation im Bereich des an der Herscheider Landstraße geplanten Möbelhauses und überprüft die Abwickelbarkeit des künftig zu erwartenden Verkehrs. Sie basiert auf einer Leistungsfähigkeitsermittlung des Büros Brilon, Bondzio von September '97 sowie auf einer Verkehrserhebung des Büros Retzko + Topp und Partner vom 30.05.1996.

Für den zusätzlich entstehenden Möbelhausverkehr und die Prognosebelastungen durch das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden Leistungsnachweise durchgeführt, wobei die

Verkehrssituation an einem normalen Wochentag, an einem normalen Samstag und an einem Samstag mit besonderem Aktionsverkauf untersucht wurden.

Die Ergebnisse zeigen, daß bei einer Anbindung über einen fünfarmigen Kreisverkehrsplatz im Bereich der Treckinghauser Straße eine leistungsgerechte Abwicklung des gesamten Verkehrsaufkommens möglich ist, wenn eine separate Rechtsabbiegespur (Bypass) von der Herscheider Landstraße zum Möbelhaus vorgesehen wird.

Weiterhin wird zur Entlastung des Knotenpunktes und zur funktionalen Abwicklung der Verkehrsabläufe auf dem Vorhabengelände der Anlieferungsbereich im Osten des Plangebietes über eine zusätzliche Zufahrt von der Treckinghauser Straße erschlossen. Diese Zufahrt wird mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen nur von einfahrenden Lkws benutzt. Die Ausfahrt der Lkws erfolgt über den Kreisverkehr. Diese differenzierte Regelung ist vorgenommen worden, um die städtebaulich bedeutsamen Gehölzstrukturen zwischen dem Wohngebiet Piepersloh und dem Vorhabengelände erhalten zu können.

### **5.1.3 Nutzung**

Das gesamte auszuweisende Sondergebiet wird durch Verkaufsbauwerke, Parkplatzflächen und Anlieferungsbereiche nahezu vollständig genutzt, Ausnahmen bilden Böschungen und kleinere Grünstreifen ohne wesentliche ökologisch-funktionale Bedeutung.

Das Hauptgebäude konzentriert sich im östlichen Teil des Plangebiets und erstreckt sich mit der Frontfassadenlänge parallel zur Herscheider Landstraße. Der Schwerpunkt der Besucherstellplätze wird vor dem Hauptgebäude untergebracht. Weitere Parkplätze sind parallel zur BAB vorgesehen. Der Anlieferungsbereich und die Warenausgabe liegen nordöstlich des Hauptgebäudes.

Dieses wird durch eine zentral gelegene Mall gegliedert. Im südwestlichen Bereich des Verkaufshauses ist eine Betriebskantine sowie ein Restaurant vorgesehen, daneben eine Kinderbetreuungseinrichtung. Die Höhe des Möbelhauses wird das Höchstmaß von 441m über NN - im Bereich der Mall 444m über NN - nicht überschreiten. Lediglich in einem räumlich untergeordneten Bereich an der südöstlichen Gebäudegrenze wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 443m ü.NN. festgesetzt. Gemäß einer durchgeführten Verschattungsanalyse sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen (nps und Partner: Sonneborn – Verkaufshaus Süd, Verschattungsanalyse, September 1998).

## **5.2 Festsetzungen**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt neben den Sondergebietsflächen des Vorhabens die notwendigerweise auszubauenden Erschließungsflächen. Dabei handelt es sich um die Flächen des geplanten Kreisverkehrsplatzes in der Baulast des Westfälischen Straßenbauamtes mit zu sichernden bzw. neu anzulegenden Gehölzstrukturen sowie um eine westlich dieses Knotenpunktes gelegene

Versickerungsfläche für das auf dem Vorhabengelände anfallende Regenwasser.

**Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird der Bereich des Vorhabens als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche“ festgesetzt.

Nach Planungen des Vorhabenträgers verbleiben am alten Standort maximal 7.500 qm, für den neuen Standort ist eine max. Gesamtverkaufsfläche von 21.590 qm festgesetzt. Hiervon entfallen 2.500 qm im Bereich des neuen Standortes als maximale Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

**Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist vorhabenbezogen nach der Größe des Hauptgebäudes bestimmt worden. Diese Grenze kann in Anwendung der Ermächtigung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden. Die Überschreitung darf sich durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,92 erstrecken. Sie wird als notwendig erachtet, um den funktionalen Anforderungen des Vorhabens gerecht zu werden. Die hierdurch besonders tangierten Belange des Bodenschutzes können teilweise durch die ortsnahe Versickerung kompensiert werden.

Die festgesetzte BMZ und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der geplanten Ausführung des Vorhabens.

**Erschließung und Verkehrsflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten die vom Ausbau des Knotenpunktes betroffenen vorhandenen Verkehrsflächen und die darüber hinaus notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächen. Weiterhin sind in die Verkehrsflächen zu sichernde oder neu zu entwickelnde Straßenbegleitgrünpflanzungen einbezogen.

**Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Westlich des Kreuzungsbereiches Herscheider Landstraße / Werkshagener Straße wird eine ca. 0,7 ha große Fläche als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist für die Versickerung des auf dem Vorhabengelände anfallenden Regenwassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) zweckbestimmt. Für die Errichtung des mit der Anlage verbundenen Regenklärbeckens läuft parallel ein ent-

sprechendes Genehmigungsverfahren gem. § 58 (2) LWG.

#### **Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

In dem von Fernstraßen stark geprägten Umfeld des Plangebietes haben Gehölzstreifen an den Rändern der Fahrbahnen eine besondere städtebauliche Bedeutung als Sichtschutz sowie einen ökologischen Wert insbesondere für das Schutzgut Luft. Aus diesem Grund werden die vorhandenen Gehölzstreifen gesichert und neu entstehende oder bisher unbepflanzte Böschungsfelder mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen versehen. Neben dem Sichtschutz zu den Straßen bilden die vorhandenen Gehölze zwischen der SO-Fläche und der Treckinghauser Straße einen optischen Schutz der Wohnbebauung im Bereich Piepersloh vor Beeinträchtigungen von dem Vorhabengelände. Auf diesen Gehölzflächen werden zusätzlich Ergänzungspflanzungen durch immergrüne Arten festgesetzt, um auch ganzjährig eine Schutzfunktion zu gewährleisten.

In die zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Gehölzbestände kann ausnahmsweise durch das WSBA als zuständigem Straßenbaulastträger eingegriffen werden, wenn dies durch Maßnahmen der Unterhaltung und Verkehrssicherheit erforderlich werden sollte.

#### **Werbeanlagen**

In Anwendung der Möglichkeit, nach § 12 (3) Satz 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abzuweichen, sind Werbeanlagen am Gebäude und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt worden. Art und Maß der festgesetzten Werbeanlagen entsprechen einem vom Vorhabenträger vorgelegten Werbekonzept. Die Festsetzungen sind mit dem Westfälischen Straßenbauamt als zuständigem Straßenbaulastträger abgestimmt worden.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung**

Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Baumaßnahmen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraßen sind im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans gesondert aufgeführt, da der Vorhaben- und Erschließungsplan im vorliegenden Fall ein fernstraßenrechtliches Planfeststellungsverfahren

ersetzt, was zur Folge hat, daß diese Eingriffe nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern – sofern unvermeidbar – gem. § 8 BNatschG vollständig auszugleichen sind.

Nach § 8 Abs. 2 BNatschG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bestehende Bebauungen und bestehende Baurechte werden von der Eingriffsregelung nicht erfaßt.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen keine bereits vorhandenen bzw. zulässigen Eingriffe nach § 1a (3) Satz 4 BauGB vorhanden. Die Eingriffsregelung kommt deshalb für die Abwägung zum Tragen.

Für den Bau des Möbelmarktes wurde keine bisher ungenutzte Freifläche herangezogen. Stattdessen wird eine Fläche in Anspruch genommen, die in der jüngeren Vergangenheit als genehmigte Deponie für Bodenaushub genutzt wurde. Die durchgeführten Bodenablagerungen sind nach Einschätzung der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises abfallrechtlich als nicht problematisch einzustufen. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sei daher nicht erforderlich. Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung evtl. verunreinigter Aushubmassen ist aufgrund von teilweise festgestellten Bauschutt- und Schwarzdeckenanteilen jedoch eine Beteiligung des Amtes für Umweltschutz des Märkischen Kreises im Rahmen der Aushubarbeiten erforderlich. Seit der Beendigung der Aufschüttungsarbeiten hat sich dort nur eine anspruchslose, gehölzarme Ruderalvegetation entwickeln können. Zudem ist diese Fläche nach allen Seiten von Landesstraßen bzw. von der Autobahn umgeben. Durch die Inanspruchnahme dieser stark anthropogen überformten Fläche können andere naturnahe Freiflächen, die evtl. als alternative Standorte in Frage kämen, geschont werden.

Es wird beabsichtigt, das gesamte anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Für den Bau einer zentralen Versickerungsmulde steht westlich des geplanten Kreisverkehrs eine ca. 0,7 ha große, derzeit als Grünland genutzte Fläche zur Verfügung. Die zentrale Versickerung führt zu einer Verringerung der Abflusssmengen. Im Gegensatz zur Alternative der direkten Einleitung in einen Vorfluter wird bei der Versickerung durch die reinigende Wirkung der belebten Bodenzone einer Verschlechterung der Fließgewässergüte entgegengewirkt. So trägt der Bau einer Versickerungsmulde zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts bei.

## **6.1 Eingriffsbilanzierung**

Nach der im landschaftspflegerischen Begleitplan durchgeführten Bilanzierung sind 4,85 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation des landschaftsökologischen Eingriffes durch das geplante Möbelhaus sowie 0,90 ha zur Kompensation des landschaftsökologischen Eingriffes durch den Straßenausbau notwendig.

Desweiteren werden rechnerisch 0,23 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation des landschafts-ästhetischen Eingriffs durch das geplante Möbelhaus sowie 0,02 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation des landschaftsästhetischen Eingriffs durch den Straßenausbau ermittelt.

## 6.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs durch das geplante Möbelhaus werden innerhalb des Plangebietes Flächen von insgesamt 0,808 ha für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Raseneinsaat vorgesehen. Der Ausgleich kann dadurch zu ca. 45 % erbracht werden.

Zur Kompensation des Eingriffs durch den Straßenbau werden im Plangebiet Flächen von insgesamt 0,739 ha für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Raseneinsaat vorgesehen. Der Ausgleich für den Straßenausbau kann dadurch zu ca. 87 % erbracht werden.

Die geplante Versickerungsanlage wird gemäß den Anforderungen eines Versickerungsgutachtens gestaltet (Ingenieurgeologisches Laboratorium GmbH (IGL) vom 16.09.98). Wichtig ist dabei eine funktionierende belebte Bodenzone. Aufgrund der relativ kurzen Einstauzeiten wird der größte Teil der Sohlbereiche nur kurzzeitig mit Wasser bedeckt sein. Diese Bereiche werden mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen eingesät. Im südwestlichen Teil wird eine kleine Sumpfbzone mit einer Initialpflanzung angelegt, in der das Wasser aufgrund ungünstigerer Versickerungsbedingungen im Untergrund länger verweilt. Es ist jedoch kein Dauerstau vorgesehen, da sich ansonsten Amphibien-Populationen ansiedeln könnten, was durch deren Wanderungsbewegungen zu Problemen auf den benachbarten Straßen führen könnte. Die Rand- und Böschungsbereiche sowie die im Inneren der Versickerungsfläche gelegenen Bereiche oberhalb des maximalen Stauziels (Inseln) werden mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Die randliche Gehölzpflanzung soll den Charakter einer Baumhecke erhalten. Die Befestigung der Zuwegung erfolgt mit wasserdurchlässigen Materialien.

Zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs für das geplante Möbelhaus werden Kompensationsmaßnahmen auf ca. 4,04 ha Fläche außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Dabei handelt es sich zum Teil um Maßnahmen aus dem Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“.

Zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs für den Straßenausbau werden Kompensationsmaßnahmen auf ca. 0,160 ha Fläche außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme aus dem Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“.

## 6.3 Realisierung

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem als solche festgesetzt.

Für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden, welche sich nicht im Eigentum des Bauherren befinden (u.a. Flächen in Spielwige, Brenscheid, Hulsberg, Schloß Neuenhof), werden mit den Eigentümern vertragliche Regelungen geschlossen. In diesen soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden.

Sämtliche Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages abgesichert.

## 7. Immissionsbelastung

Eine durch den Vorhabenträger in Auftrag gegebene Schall-Immissionsuntersuchung eines Sachverständigenbüros (Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GbR, Dortmund) berechnete die im Rahmen dieses Vorhabens zu berücksichtigenden Schallimmissionen.

Untersucht wurden als Immissionsorte die Fassaden mehrerer Häuser am Bremecker Weg, die dem Vorhaben und dem geplanten Kreisverkehr am nächsten liegen (EG, OG und DG). In der zu erwartenden Situation nach Realisierung des Vorhabens werden diese Immissionsorte von mehreren Lärmarten betroffen. Neben den Verkehrslärmimmissionen von der BAB 45 und den das Vorhaben umgebenden Landstraßen handelt es sich hierbei um den Gewerbelärm auf dem Vorhabengrundstück.

Im Verhältnis der Lärmarten zueinander ist auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen festzustellen, daß die Geräuschvorbelastung an den Wohnhäusern „Bremecker Weg“ deutlich - d.h. um mehr als 10 dB(A) - über den gewerblichen Geräuschimmissionen des Vorhabens liegt. Damit ist im Sinne der TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1 ein ständig vorherrschendes Fremdgeräusch und somit eine vollständige Überdeckung der gewerblichen Geräuschimmissionen gegeben.

### 7.1 Gewerbelärm

Die Ermittlung und Beurteilung des Gewerbelärms auf dem Vorhabengrundstück erfolgte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Ausgabe 1994. Für den Gewerbelärm ist als Ergebnis der im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissions-Prognose durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung der Betriebsweise des Vorhabens an allen nördlich des Plangebietes vorhandenen Wohnhäusern im Bereich des Bremecker Weges die Einhaltung des vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwertes von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und sogar von 50 dB(A) für ein Reines Wohngebiet (WR) festgestellt worden.

### 7.2 Verkehrslärm

Für die Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärms ist die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zugrunde gelegt worden. Danach sind die dort aufgeführten Grenzwerte einzuhalten, wenn die Voraussetzungen einer wesentlichen Änderung von Straßen gem. § 1 (2) der Verordnung erfüllt sind. Neben der hier allerdings nicht geplanten Erweiterung einer Straße durch eine oder mehrere durchgehende Fahrstreifen ist eine Änderung als wesentlich zu betrachten, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) erhöht wird oder eine Erhöhung des Beurteilungspegels auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erfolgt.

Durch die BAB 45, die Herscheider Landstraße und die Treckinghauser Straße ist an den untersuchten Immissionsorten eine erhebliche Vorbelastung gegeben, so daß die für Reine und Allgemeine Wohngebiete festgelegten Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bereits zum heutigen Zeitpunkt überschritten werden. Als Ergebnis ist außerdem festgestellt worden, daß die mit dem Vorhaben verbundene Verkehrslärmzunahme nicht zu einer Erhöhung der Immissionen führt, an einigen Immissionsorten kommt es sogar zu einer Reduzierung des Beurteilungspegels um 1-2 dB(A). Der Pegelbereich des Sanierungswertes von 70 dB(A) für den vom Vorhaben betroffenen Tagesbewertungszeitraum ist ebenfalls nicht erreicht. Maßgeblich hierfür ist die erhöhte Abschirmung von der pegelbestimmenden BAB durch das Verkaufsgebäude. Der Nachtzeitraum ist aufgrund der geplanten Öffnungszeiten des Möbelhauses nicht relevant. Während dieser Zeit macht sich allerdings hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen von der BAB 45 die abschirmende Wirkung des Gebäudes positiv bemerkbar. Somit sind die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gem. § 1 (2) 16. BImSchV nicht gegeben.

Auf dem Vorhabengrundstück ist parallel zur BAB ein Erdwall vorhanden, der auch eine schallabschirmende Funktion ausübt. Die Pegelminderung durch diesen Wall ist mit 1-2 dB(A) aufgrund der angrenzenden BAB-Brücken, die über keine Abschirmungen verfügen, relativ gering. Die derzeitige Abschirmung im Bereich des Walls wird durch die Festsetzung einer entsprechenden schallabsorbierenden Lärmschutzwand gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB kompensiert, um Verschlechterungen der Immissionssituation durch die geplante Abgrabung des Walles zum Zwecke der Stellplatzerrichtung zu verhindern. Weiterhin wird hierdurch die Möglichkeit offen gehalten, zu einem zukünftigen Zeitpunkt außerhalb dieses Verfahrens ergänzende Schutzmaßnahmen des Bundes auf den angrenzenden Autobahnbrücken durchzuführen. Die schallabsorbierende Ausgestaltung der Schallschutzwand verhindert Reflexionen gegenüber der Bebauung am Bremecker Weg. Die Lärmschutzwand liegt innerhalb der bundesfernstraßenrechtlichen Anbauverbotszone und wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem zuständigen Westfälischen Autobahnamt als Ausnahme vom Anbauverbot abgestimmt. In dieser Abstimmung ist die Lage der Wand mit 1m Entfernung von der gegenwärtigen Grundstücksgrenze auf dem Vorhabengelände bestimmt worden. Die festgesetzte schallabsorbierende Ausgestaltung der Wand auf der Seite zur BAB ist Voraussetzung für die Ausnahme vom Anbauverbot.

## 8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18 des Anhangs zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Änderungsstand 18.08.97) ist für Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschoßfläche von 5.000 qm eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Bei Bauleitplänen sieht § 17 UVPG vor, die UVP innerhalb des Bauleitplanverfahrens nach den Vorschriften des BauGB zu erstellen. Dieser sog. „unselbständige“ Bestandteil ist gemäß § 1a (2) Nr. 3 BauGB in die Abwägung einzu-beziehen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfaßt nach § 2 Abs. 1 UVPG die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden,

Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

In der Gesamtbewertung wurden alle Wechselwirkungen der Schutzgüter miteinander verknüpft. Sie kommt z.Z. zu folgendem Ergebnis:

Die geplanten Eingriffe finden weitgehend auf einer durch die frühere Nutzung als Bodendeponie vorbelasteten Fläche statt. Dennoch kommt es mit der Durchführung des Vorhabens zu einem Verlust an Freiflächen.

Die negativen Folgen entstehen im wesentlichen durch den höheren Versiegelungsgrad, was Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie auf Tiere und Pflanzen hat.

## 9. Ver- und Entsorgung

Eine über eine Abwasserhebeanlage erreichbare Anschlußmöglichkeit für die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Vorhabens ist im Bremecker Weg vorhanden. Der Durchmesser des dortigen Kanals ist als ausreichend zu bezeichnen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW durch Versickerung auf einer Fläche zwischen der Herscheider Landstraße und der Werkshagener Straße. Die hydrogeologischen Voraussetzungen hierfür sind gutachterlich nachgewiesen worden. Die Oberflächenbefestigungen auf dem Vorhabengrundstück werden in ihrem Gefälle so ausgerichtet, daß eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Straßentwässerung ausgeschlossen wird. Für die Trinkwasserversorgung ist eine ausreichend dimensionierte Ringleitung vorhanden, die die Grundversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung in einem mit der Feuerwehr abgestimmten Umfang gewährleistet. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid sichergestellt.

## 10. Flächenbilanz des Plangebietes

Geltungsbereich:	55.831 qm
Sondergebietsfläche ohne Flächen mit Pflanzbindungen:	33.345 qm
Verkehrsfläche ohne Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen:	8.411 qm
Straßenbegleitgrün mit Pflanzbindungen auf Sondergebietsfläche:	7.421 qm
Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Versickerung	6.654 qm

## 11. Durchführungsvertrag

Sämtliche Kosten der Planung und Realisierung werden vom Vorhabenträger getragen. Detaillierte Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Stadt Lüdenscheid übernimmt lediglich die Verwaltungskosten.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages betreffen Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung, Regelungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur Bundesautobahn 45 sowie die Verpflichtung zur Reduzierung der Verkaufsfläche am derzeitigen Standort an der Kalver Straße. Desweiteren beinhaltet der Vertrag Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Erhaltung und Ergänzung bestehender, an den Ortsteil Piepersloh angrenzender Gehölzstrukturen, zur Niederschlagswasserversickerung und zur Durchführung der zur ökologischen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Lüdenscheid, den 19.08.1999

Der Stadtdirektor  
in Vertretung



Ziemann  
Techn. Beigeordnete

