

**B e g r ü n d u n g   e i n s c h l i e ß l i c h   U m w e l t b e r i c h t**

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2**

**„Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“, 1. Änderung**

**und zugleich die**

**B e g r ü n d u n g   e i n s c h l i e ß l i c h   U m w e l t b e r i c h t**

**für die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses**

**Vorhaben- und Erschließungsplanes**

**Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Planänderung**

**1. Anlass und Ziel der 1. Änderung des VEP Nr. 2**

Südlich der Ortslage Piepersloh befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“, der die planungsrechtliche Grundlage für das dortige Einrichtungshaus der Firma Sonneborn darstellt, in dem er ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Möbelbranche“ ausweist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 wurde am 17.04.2000 rechtsverbindlich. Nach dessen Festsetzungen ist am dortigen Standort innerhalb des Sondergebietes eine Gesamtverkaufsfläche von 21.590 m<sup>2</sup> zulässig, wobei das Angebot sämtlicher als Randsortiment aufgeführter Warensortimente nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen darf. Das dortige Einrichtungshaus schöpft diese Flächenvorgaben weitgehend aus.

Der Stadt Lüdenscheid liegt ein Konzept der Firma Sonneborn für die Erweiterung des Einrichtungshauses im Bereich der südwestlichen Stellplatzflächen vor. Danach ist geplant, die vorhandene Verkaufsfläche durch einen dreigeschossigen, winkelförmigen Anbau im Bereich der jetzigen Kundenstellplätze um insgesamt etwa 6.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (je Geschoss ca. 2.100 m<sup>2</sup>).

Durch die Erweiterungsmaßnahme gehen von den ursprünglichen 712 Kundenparkplätzen rund 119 Stellplätze verloren, so dass künftig ca. 593 Stellplätze zuzüglich 34 weiterer Stellplätze für Mitarbeiter im Bereich des Betriebshofes zur Verfügung stehen werden. Die Erschließung des Einrichtungshauses wird gegenüber dem Bestand nicht geändert, die jetzigen Ein- und Ausfahrten bleiben bestehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Erweiterungsvorhaben zu schaffen, ist die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 sowie die parallele 125. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

## 2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – vom 17.07.2001 stellt das an der Anschlussstelle Lüdenscheid Süd der BAB 45 gelegene Firmengrundstück des Einrichtungshauses Sonneborn großräumig als Teil eines zusammenhängenden Freiraumbereiches und Agrarbereiches dar.

## 3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Vorhaben-Grundstück entsprechend seiner derzeitigen Nutzung (Einrichtungshaus) als Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche dar. Analog zur städtebaulichen Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 wurde auch im Flächennutzungsplan die maximale Verkaufsfläche auf 21.590 m<sup>2</sup> festgelegt.

## 4. Inhalt der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird die maximale Verkaufsfläche von vormals 21.590 m<sup>2</sup> auf nunmehr 26.000 m<sup>2</sup> heraufgesetzt.

## 5. Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses durch die zusätzlichen Verkaufsflächen für die Kernsortimente sowie durch die gewünschte Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente um ca. 650 m<sup>2</sup> auf den Einzelhandelsbesatz in der Lüdenscheider Innenstadt (Zentrenverträglichkeit) und auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden wurden vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung - Planung aus Dortmund durch ein Einzelhandelgutachten untersucht („Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes Sonneborn in Lüdenscheid“, August 2007). Die Erweiterung des Einrichtungshauses dient der Standortsicherung und der Sicherung vorhandener Marktanteile.

Die bestehende Verkaufsfläche des Einrichtungshauses Sonneborn und die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche unterteilt nach den einzelnen Warengruppen ist aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Warengruppe	Bestehende Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Geplante Erweiterung der Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Neue, gesamte Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Möbel	16.590	4.800	21.390
Teppiche	680	120	800
Leuchten	250	400	650
Elektro- / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	120	30	150

Hausrat / GPK / Geschenkartikel	1.200	----	1.200
Wohneinrichtungsbedarf, Hauswäsche, Bettwaren, Heimtextilien, Matratzen, Kunstdrucke, Bilderrahmen	920	430	1.350
Baumarktsortiment (Farben/Lacke/Tapeten)	----	160	160
Kinderwagen / -sitze	----	150	150
Babyartikel	----	150	150
Summe	19.760	6.240	26.000

In der Legende zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes 26.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Ferner wurde festgesetzt, dass das gesamte zentrenrelevante Randsortiment eine maximale Verkaufsfläche von 2.350 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf. Die einzeln aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente sind jeweils mit maximalen Verkaufsflächenobergrenzen versehen, die ebenfalls einzuhalten sind.

Die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Nutzfläche für Serviceeinrichtungen für die Kunden (Restaurant, Etagenbistros, Einrichtung zur Kinderbetreuung) von 1.190 m<sup>2</sup> wird durch die 1. Planänderung auf 2.000 m<sup>2</sup> erweitert, um künftigen Anforderungen gerecht zu werden (Kundenfinanzierungsbüros, Verwaltung, Bereich mit Bargeldautomaten etc.).

Aufgrund des insgesamt sehr großen Einzugsgebietes des Möbelhauses Sonneborn und der deutlichen Entfernung zu den nächsten Konkurrenzanbietern vergleichbarer Größenordnung (Hagen, Iserlohn, Siegen, Witten, Dortmund, Bochum, Unna) ist nach dem Einzelhandelsgutachten außerhalb des Untersuchungsraumes der unmittelbaren Lüdenscheider Nachbarkommunen (Altena, Werdohl, Herscheid, Meinerzhagen, Kierspe, Halver, Schalksmühle) mit einer entsprechend starken Streuung der Auswirkungen zu rechnen. Aus diesem Grund sind die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiter entfernten Städte mit Konkurrenzanbietern zu vernachlässigen.

Für die Nachbarkommunen sind nach den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung keine nachweisbaren, rechnerischen Umsatzumverteilungen in zentrenrelevanten Warengruppen sowie für die zentralen Versorgungsbereiche festzustellen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Für den Möbelfachmarkt Lechtenbrink in Altena Dahle, den Möbelmarkt „Natürliches Wohnen“ in Halver-Oberbrügge sowie die Möbelabteilung des OBI-Baumarktes in Meinerzhagen werden in der „worst case – Untersuchungsvariante“ deutliche Umsatzumverteilungen prognostiziert (Lechtenbrink 21,7 %, Natürliches Wohnen 11,7 %, OBI 17,3 %). In der „moderate case – Annahme“, die von einem umverteilungsrelevanten Umsatzpotential von ca. 40 % ausgeht und damit in etwa der Bestandssituation entspricht, fallen Umsatzumverteilungen über 10 % nur noch beim OBI-Markt in Meinerzhagen, mit prognostizierten 11,5 %, an, bei einzelnen anderen Anbietern

(beispielsweise Möbelfachmarkt Lechtenbrink in Altena-Dahle) sind Umsatzeinbußen aufgrund der geringen Höhe der absoluten Umsatzumverteilung nicht mehr rechnerisch ermittelbar.

Für das Lüdenscheider Stadtgebiet ergeben sich geringe Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Leuchten. Deutliche Umsatzumverteilungen bis zu 15 % werden für die Lüdenscheider Möbelmärkte Sonneborn Discount (Kalver Straße) und die beiden Möbelmärkte im Bereich Opendahl („Möbel Henne“ und „Schulte massives Wohnen“) in der „worst case-Variante“ erwartet. Voraussichtlich werden sich auch deutliche Umsatzeinbußen in den Möbelabteilungen der beiden Lüdenscheider Baumärkten (OBI und Hellweg) mit bis zu 19,9 % ergeben. Bei Annahme der realistischeren „moderate case-Varinate“ liegen die Umsatzverteilungsquoten für die Möbelmärkte alle unter 10 %.

Bei den betroffenen Möbelfachgeschäften in Lüdenscheid sowie in den Nachbarkommunen handelt es sich teilweise um Spezial- oder Nischenanbieter, so dass auch hier die rechnerisch ermittelten Auswirkungen zu relativieren sind. Beispielhaft zu nennen sind die Fachgeschäfte „Natürlich Wohnen“ in Halver und „Schulte massives Wohnen“ in Lüdenscheid mit einer stark spezialisierten ökologischen Ausrichtung des Möbelangebotes, die dadurch nur eingeschränkt in Konkurrenz mit dem Möbelhaus Sonneborn stehen.

Im Ergebnis stellte die Verträglichkeitsanalyse fest, dass sich durch die Erweiterung des Einrichtungshauses keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Lüdenscheider Versorgungsbereiche in Form von a) einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und b) einer Beeinträchtigung der Grundversorgung der Lüdenscheider Bevölkerung ergeben werden. Ferner sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Insgesamt fügt sich das geplante Erweiterungsvorhaben im Einzugsbereich daher in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ein. Das Bauvorhaben ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen.

## **6. Verkehrsaufkommen**

In einer Verkehrsuntersuchung vom 16.08.2007 hat die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch das aus der geplanten Erweiterung des Möbelhauses zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Ferner wurde überprüft, ob diese zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Für die mit der Erweiterung verbundenen zusätzlichen Verkehrsmengen und das dortige allgemeine Verkehrsaufkommen wurden Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Darüber hinaus wurde überprüft, ob die verbleibende Anzahl an Stellplätzen für den erweiterten Betrieb ausreichend ist.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nach den Leistungsfähigkeitsberechnungen die prognostizierten Verkehre sowohl am Kreisverkehrsplatz als auch an den benachbarten Knotenpunkten Herscheider Landstraße / BAB Rampe Nord und Herscheider Landstraße / BAB Rampe Süd leistungsgerecht abgewickelt werden können. Auch die Anzahl der verbleibenden Stellplätze ist ausreichend und deckt den tatsächlichen Bedarf ohne weiteres ab.

Aus verkehrlicher Sicht ist somit die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einrichtungshauses mit der verbundenen Reduzierung der Stellplatzzahl von vormals 712

auf künftig ca. 593 (zuzüglich 34 weiterer Stellplätze im Betriebshof) möglich. Bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

## **7. Immissionsschutz**

Die AKUS - Akustik und Schalltechnik GmbH hat in einem schalltechnischen Gutachten vom 24.08.2007 die Auswirkungen (Geräusch-Immissionen) der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses auf die Siedlung Piepersloh untersucht. Dabei wurde auch eine eventuelle Verlängerung der Ladenöffnungszeit bis 22.00 Uhr berücksichtigt.

Für die Wohnsiedlung Piepersloh wurde dabei der Schallschutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angenommen (Immissionsrichtwert 55 dB(A) tags und 40 dB (A) nachts nach TA Lärm).

Aufgrund einer aktuellen Verkehrszählung in Verbindung mit der durch das Vorhaben zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stützt sich die Lärmberechnung auf 4.500 PKW-Ein- und Ausfahrten und 25 LKW-Fahrten pro Tag. Ferner werden bei der Schalluntersuchung als weitere Geräuschquellen auf den Betriebsgrundstück die Müllentsorgung, der Betrieb der LKW-Kühlungen und der Betrieb der Kühl- und Lüftungstechnik auf dem Gebäude berücksichtigt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Geräusch-Immissionen im Wohngebiet Piepersloh tags maximal 48 dB (A) erreichen. Im Falle einer künftigen Öffnung des Einrichtungshauses von 6.00 bis 22.00 Uhr ist auf die während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 – 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) entstehenden Geräuschpegeln nach der TA Lärm ein Pegelzuschlag von 6 dB (A) zu vergeben. Bei einer kontinuierlichen Nutzung des Einrichtungshauses zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ergibt sich im Tagesmittel aus diesem Zuschlag eine Pegelerhöhung um rund 2 dB(A). Dabei wurde berücksichtigt, dass in den genannten Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit eher ein geringeres Kunden- und LKW-Aufkommen als zu den übrigen Tageszeiten zu erwarten ist. Damit betragen die Tages-Beurteilungspegel im Randbereich der Wohnbebauung Piepersloh maximal 50 dB(A) und liegen damit deutlich unter dem Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für ein WA-Gebiet.

Nachts betragen die Geräusche der Kühl- und Lüftungsanlagen auf dem Dach des Einrichtungshauses einen Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) und liegen folglich auch deutlich unterhalb des Nacht-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für ein WA-Gebiet.

Die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet werden nach dem schalltechnischen Gutachten auch künftig ohne weiteres eingehalten.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist die Herscheider Landstraße (L 561) derzeit so hoch belastet, dass der gesamte KFZ-Verkehr des Einrichtungshauses den bereits vorhandenen Verkehrslärmpegel um weniger als 3 dB(A) erhöht. Insofern sind hier nach der TA-Lärm keine organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch Beschilderung wird der anlagenbezogene KFZ-Verkehr weitestgehend von der Treckinghauser Straße (L 694) ferngehalten, so dass auch hier nach der TA-Lärm keine organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses ist daher aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

## **8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen sichergestellt.

Durch die geplante bauliche Erweiterung fällt geringfügig zusätzliches Schmutzwasser an. Dieser Schmutzwasseranteil kann über eine vorhandene Schmutzwasserhebeanlage in den vorhandenen Kanal, der im Bremecker Weg liegt, eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswassers der Dachfläche des neuen Gebäudes kann nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NW) innerhalb einer bestehenden Versickerungsanlage (Versicherungsmulden) auf einer Fläche zwischen der Herscheider Landstraße und der Werkshagener Straße über die belebte Bodenzone versickert werden. Die dortige Versickerungsanlage ist für die Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers ausreichend groß dimensioniert.

## **9. Bodenanschüttungen**

Vor der Bebauung des Firmengrundstückes mit dem Einrichtungshaus Sonneborn, sind auf dem Areal Bodenanschüttungen vorgenommen worden. Es wurden dort im Anschüttungsmaterial Bauschutt- und Schwarzdeckenanteile festgestellt. Daher ist der Bereich im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wurde dieser Bodenaushub nach fachlicher Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als nicht problematisch eingestuft. Eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, war daher fachlich nicht erforderlich.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger wurde vertraglich geregelt, dass die Firma Sonneborn dazu verpflichtet ist, bei Bodenauffälligkeiten, die sich bei Ausschachtungsarbeiten oder im Rahmen der Erdbebewegungen zeigen, die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu informieren. Ferner wurde die Firma Sonneborn für den Fall, dass kontaminierte Böden oder umweltrelevante Anteile von Bauschutt- oder Schwarzdecken angetroffen werden, vertraglich dazu verpflichtet, das Bodenmaterial chemisch untersuchen zu lassen und den Aushub bis zum Abtransport zur Deponie mit Folien zu sichern.

Diese vertragliche Verpflichtung besteht auch für den Fall, dass bei den Ausschachtungsarbeiten für den geplanten Anbau Bodenauffälligkeiten angetroffen werden. Aus Vorsorgegründen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die geplante Gebäudeerweiterung fachlich beteiligt.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und / oder mit überdimensionierten oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadtbildes entgegen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die

Art, die Anzahl, die Größe und der Anbringungsort von verschiedenen Formen von Werbeanlagen und Hinweisschildern im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsgezogene Werbeanlagen zulässig, lediglich ihre Art, Anzahl, Größe und der Ort ihrer Aufstellung wird gesteuert. Durch die benachbarten Landesstraßen und die Bundesautobahn A 45 kommt einer geregelten Aufstellung der Werbeanlagen besondere Bedeutung zu. Eine verkehrsfährdende Ablenkung der Autofahrer durch Werbung auf dem Vorhabengrundstück beispielsweise durch Werbeanlagen mit Lichteffekten ist daher zu unterbinden (siehe auch die Hinweise in der Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan)

#### **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

#### **12. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch die Planänderung Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 negativ betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 2 vorgetragen.

#### **13. Kosten**

Für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

## Teil II - Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Die Firma Möbel Sonneborn plant die Erweiterung ihres Einrichtungshauses im Bereich der südwestlichen Stellplatzfläche. Es ist geplant, die vorhandene Verkaufsfläche durch einen dreigeschossigen, winkelförmigen Anbau um insgesamt ca. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch Aufgabe eines Teiles ihres Parkplatzes zu erweitern. Der Anbau soll eine Grundfläche von 2.300 m<sup>2</sup> erhalten

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

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

#### 1.3 Inhalt und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses Sonneborn zu schaffen.

#### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Realisierung der Planung erfordert keinen neuen Bodenverbrauch, da die in Anspruch genommene Parkplatzfläche bereits versiegelt ist.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

#### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

##### Schutzgut Mensch

##### Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerrlaß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

### Voraussichtliche Auswirkungen

Die AKUS – Akustik und Schalltechnik GmbH hat in einem schalltechnischen Gutachten vom 24.08.2007 die Auswirkungen (Geräuschimmissionen) der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses auf die Siedlung Piepersloh untersucht. Für die Wohnsiedlung Piepersloh wurde dabei entsprechend der ‚Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm‘ der Schallschutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angenommen (Immissionsrichtwert 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nach TA Lärm). Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Immissionswerte für ein WA-Gebiet auch nach der Errichtung der Gebäudeerweiterung eingehalten.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist die Herscheider Landstraße (L 561) derzeit so hoch belastet, daß der gesamte KFZ-Verkehr des Einrichtungshauses den bereits vorhandenen Verkehrslärmpegel um weniger als 3 dB (A) erhöht. Insofern sind hier nach der TA Lärm keine organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch Beschilderung wird der anlagenbezogene KFZ-Verkehr weitestgehend von der Treckinghauser Straße (L 694) ferngehalten, so daß auch hier nach der TA Lärm keine organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

### Bewertung

Für die Bewertung der Auswirkungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter Ziffer 7. ‚Schalltechnische Untersuchung‘ der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein. Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses ist daher aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt**

#### Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Neue Versiegelungen finden nicht statt. Ein neuartiger Eingriff in die Biotopvernetzung wird nicht vorgenommen. Seltene Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Durch die Planung ist ein großer Teil der Parkplatzbegrünung betroffen und entfällt.

Im Falle der Nullvariante treten keine Veränderungen ein. Der Eingriff wird als ‚gering‘ bewertet.

#### Bewertung

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

#### Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der bestehenden Kundenstellplatzanlage sind derzeit 8 Laubbäume eingegangen, die in den vorhandenen Pflanzbeeten als planinterne Ausgleichsmaßnahme nachzupflanzen sind. Die Artenauswahl ergibt sich aus der Festsetzung 7.5 zum ursprünglichen VEP Nr. 2 - Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn „Cleveland“ (*Acer platanoides* „Cleveland“), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Platane (*Platanus x acerifolia*). Sollten weitere festgesetzte Bäume abgängig sein, sind diese entsprechend nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vor der Neupflanzung ist das vorhandene Baumbeet auf ein Maß von mindestens 1,0 m zu vertiefen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen, so dass die Baumwurzeln ausreichend anwachsen und gedeihen können.

Im Bereich der Grundfläche des Erweiterungsvorhabens entfallen 16 Laubbäume sowie deren Pflanzbeete (jeweils 1,5 x 1,5 m = 2,25 m<sup>2</sup>). Zusätzlich entfallen 2 weitere festgesetzte Laubbäume vor der südlichen Schallschutzwand durch eine Begradigung der Stellplatzreihe. Als planinterne Ausgleichsmaßnahme ist eine Anpflanzung von 16 Laubbäumen (Hochstamm 14/16) innerhalb der geplanten südöstlich gelegenen Stellplatzreihe vorzunehmen. Die Pflanzbeete dürfen das Maß eines Stellplatzes 5,0 X 2,5 m nicht unterschreiten, müssen eine Tiefe von mindestens 1,50 m aufweisen und sind mit einem entsprechenden Pflanzsubstrat zu befüllen. Anschließend sind die Beete flächendeckend mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die nunmehr größeren Pflanzbeete (5,0 x 2,5 m anstelle von 1,5 x 1,5 m) werden flächenmäßig die übrigen mit Sträuchern bepflanzten Grünbeete, die innerhalb der entfallenden Stellplätze liegen, ausgeglichen.

#### Maßnahmen zum Monitoring

Abnahme der Nachpflanzungen bzw. Pflanzungen , 3-malige Kontrolle des Anwuchserfolges nach Pflanzung im Abstand von Jahresfrist, Abnahme der tiefer ausgeschachteten Pflanzbeete.

#### Schutzgut Luft und Klima

##### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22. BImSchVO)

##### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Durch die Anordnung des Erweiterungsbaus wird ein baulicher Winkel gebildet, der die Windturbulenzen in der Umgebung des Objektes, insbesondere auf dem Parkplatz des Möbelhauses, befördern wird. Da das Schadensrisiko sich im Wesentlichen

auf dem Gelände des Antragstellers erhöhen dürfte, wird der Eingriff als ‚gering‘ bewertet. Im Falle der Nullvariante ändern sich die lokalklimatischen Verhältnisse nicht.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Schutzgut Landschaft**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Vorhaben verändert das Ortsbild durch eine Verkleinerung der Freifläche (Parkplatz mit Bäumen vor 4 m hoher Spundwand = Lärmschutzwand) zugunsten eines quergestellten Baukörpers. Die Wahrnehmbarkeit des Objektes beschränkt sich auf die nähere Umgebung wie den Parkplatz und die angrenzenden Straßen und wird somit nur von den Besuchern von Sonneborn und den vorbeifahrenden Autofahrern wahrgenommen. Der Auswirkungsgrad ist somit gering. Im Falle der Nullvariante findet keine Veränderung statt.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich, sofern der Parkplatz – wie im städtebaulichen Durchführungsvertrag mit der Fa. Sonneborn vereinbart – gleichmäßig und durchgehend mit Bäumen begrünt ist. Dies ist zur Zeit nicht der Fall. Der Baumbestand ist zu großen Teilen abgegangen und nicht ergänzt worden. Eine Optimierung der Baumstandorte durch teilweises Auswechseln des Pflasters zugunsten einer größeren Versickerungsrate könnte das Gedeihen der Bäume sehr befördern.

Maßnahmen zum Monitoring

Abnahme der Baumpflanzungen nach Pflanzung, ab da Anwuchskontrolle in jährlichem Rhythmus, drei mal.

## Schutzgut Boden

### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, BundesBodenSchutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz

### 1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Das Vorhaben wie die Nullvariante verursachen keinen erstmaligen Bodenverbrauch. Ein Eingriff findet nicht statt.

### Bewertung

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises enthalten. Es handelt sich um eine Altablagerung von Boden, Bauschutt und Schwarzdecken. Eine Untersuchung liegt nicht vor. Dementsprechend müsste der im Rahmen der geplanten Erweiterung anfallende Aushub bei Auffälligkeiten entsprechend untersucht werden. Durch das Planvorhaben ergibt sich allerdings keine negative Veränderung der Bodenqualität, da das Gelände durch die Anlage eines Parkplatzes bereits überformt und versiegelt ist. Dies gilt auch für die Nullvariante Ein Eingriff findet nicht statt.

### Bewertung

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

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Wasser**

### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Neuersiegelungen werden nicht vorgenommen; insofern findet in keinem von beiden Fällen eine Veränderung statt. Ein Eingriff ist nicht zu besorgen.

### Bewertung

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

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Kultur- und Sachgüter werden in keinem von beiden Fällen berührt; ein Eingriff findet nicht statt.

### Bewertung:

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

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen**

#### Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

#### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstwirtschaftliche Belange sind in beiden Fällen nicht betroffen; Eingriffe finden nicht statt.

#### Bewertung

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

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei**

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Landwirtschaftliche Belange, Jagd und Fischerei sind in keinem Fall betroffen. Eingriffe finden nicht statt.

#### Bewertung:

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

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Eine Übersicht über die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung vermittelt die nachstehende Tabelle:

	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kulturgüter Sachgüter
Mensch		--	--	--	--	--	--
Tiere Pflanzen	--		--	--	--	--	--
Boden	--	xx		xx	--	--	--
Wasser	--	--	--		--	--	--
Klima Luft	--	xx	--	--		--	--
Landschaft	xx	--	--	--	--		--
Kulturgüter Sachgüter	--	--	--	--	--	--	

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.).

#### Bewertung

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

### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt. Eine Änderung der Umweltsituation ist unter dieser Voraussetzung nicht zu erwarten.

### 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bereich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen können die negativen Auswirkungen durch Durchführung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Alternative Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Innerhalb des Plangebietes bestehen Alternativen allenfalls durch eine andere Anordnung der geplanten Baumassen, etwa durch Aufstockung oder an anderer Stelle. Im Hinblick auf die Umweltsituation führen Alternativen dieser Art jedoch nicht zu verbesserten oder verschlechterten Bedingungen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung sind nur im Bereich der Baubeete innerhalb der Stellplatzanlage erforderlich.

### **3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen**

- eigene Begehungen zur Vegetation
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses der ‚besser wohnen sonneborn gmbH an der Herscheider Landstraße 199 in 58585 Lüdenscheid‘, erstellt durch die AKUS GmbH, Bielefeld, vom 24.08.2007
- Verkehrsuntersuchung für die Fritz Sonneborn GmbH & Co. KG, Herscheider Landstraße 199, 58151 Lüdenscheid-Süd, Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, vom 16.08.2007

### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Firma Sonneborn plant die Erweiterung ihrer Verkaufsflächen in dreigeschossiger Bauweise als Anbau an ihren bisherigen Baukörper und durch Reduzierung ihrer Stellplatzflächen. Der Eingriff in die Umweltbelange beschränkt sich auf den Verlust von Gehölzen innerhalb der bisherigen Umlage und kann durch Verbesserungsmaßnahmen der bisherigen Baubeete ausgeglichen werden. Eine Verschlechterung der Lärmsituation ist nach den vorliegenden Gutachten nicht zu erwarten.

Lüdenscheid, den 08.02.2008

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter