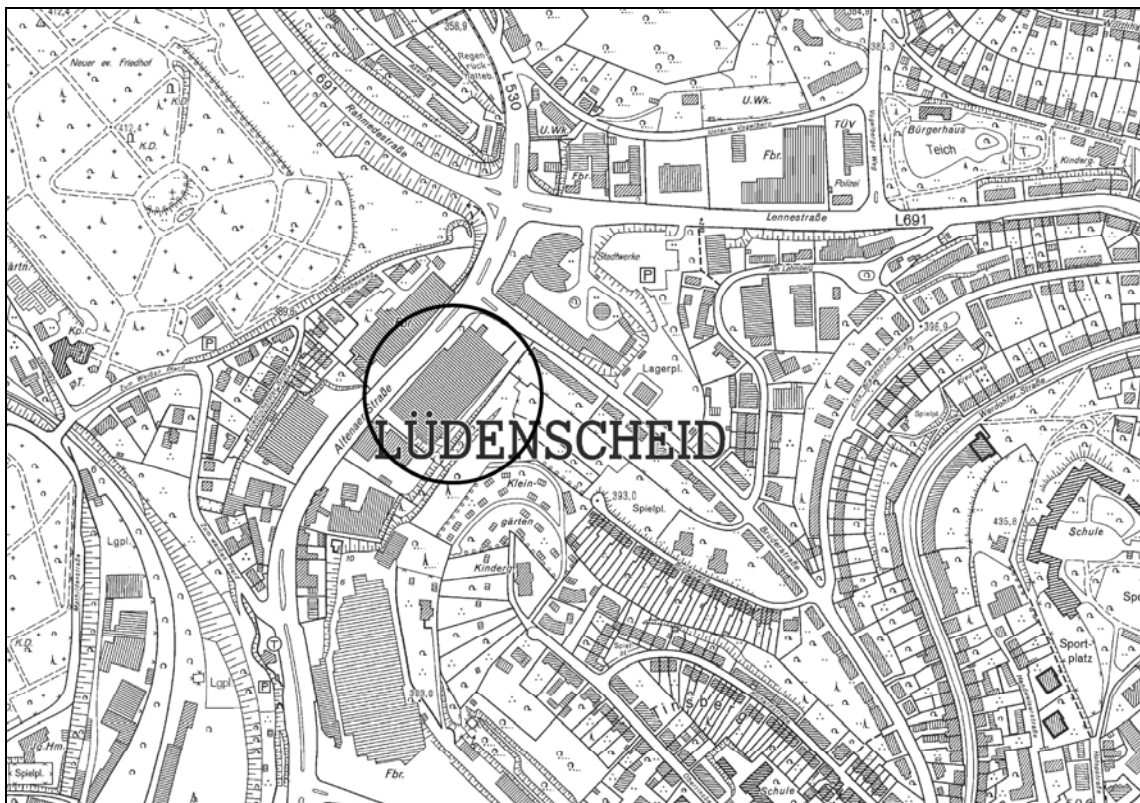


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße" 5. Änderung sowie 128. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung einschließlich Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

Teil I - Begründung

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | <u>Anlass und Ziel der Planung</u> | 3 |
| 2. | <u>Flächennutzungsplan</u> | |
| 3. | <u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> | 4 |
| 3.1 | <u>Bebauungsplan</u> | |
| 3.2 | <u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u> | 5 |
| 4. | <u>Inhalt der Planänderung</u> | 6 |
| 4.1 | <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> | |
| 4.2 | <u>Überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen</u> | 7 |
| 4.3 | <u>Örtliche Bauvorschriften</u> | |
| 5. | <u>Denkmalschutz</u> | 8 |
| 6. | <u>Kosten</u> | |

Teil II - Umweltbericht

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | <u>Einleitung</u> | 9 |
| 1.1 | <u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung</u> | |
| 1.2 | <u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung</u> | |
| 1.3 | <u>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes</u> | |
| 1.4 | <u>Bedarf an Grund und Boden</u> | |
| 2. | <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung</u> | |
| 2.1 | <u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> | 10 |
| 2.2 | <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung</u> | 15 |
| 2.3 | <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u> | |
| 2.4 | <u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</u> | |
| 3. | <u>Zusätzliche Angaben</u> | |
| 3.1 | <u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</u> | |
| 3.2 | <u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</u> | |
| 3.3 | <u>Verwendete Grundlagen, Erhebungen</u> | |
| 3.4 | <u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u> | |

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der andauernde Strukturwandel des Einzelhandels, der sich in Form von Expansionsstrategien und einer Ausdifferenzierung des Warenangebots ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Ziel der Stadt ist es, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Die Stadt Lüdenscheid hat sich dieser Problematik bereits 2005 gestellt und ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund von September 2005 erstellen lassen. Als Folge der Empfehlungen dieses Konzeptes überarbeitet die Stadt Lüdenscheid ihre Bebauungspläne zielgerichtet hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung zunächst vornehmlich an den gefährdeten Standorten in Gewerbe- und Mischgebieten an den Hauptverkehrsstraßen. In einem ersten Schritt wurde 2007 bereits der räumliche Bereich der Bräuckenstraße untersucht und beplant. Nunmehr folgt in einem zweiten Schritt der Bereich der Altenaer Straße.

Im Rahmen dieser Untersuchungs- und Überplanungsreihe wird auch der mit knapp 5.000 qm großflächige Verbrauchermarkt „TOOM“ an der Altenaer Straße betrachtet, der planungsrechtlich derzeit in einem Gewerbegebiet liegt. Um die zukünftige Entwicklung dieses Standortes, der vornehmlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbietet, im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu steuern, wird eine Überplanung erforderlich. Das Planungsrecht wird dabei der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und deren negative Wirkung auf das Stadtbild ist ein weiterer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes außerdem, die Anzahl, die Art und die Größe von Werbeanlagen zu begrenzen.

2. Flächennutzungsplan

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier ebenfalls Gewerbegebiet darstellt, geändert (128. Änderung). Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Grundstück des Toom-Verbrauchermarktes. Analog zum Bebauungsplan wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.900 qm dargestellt.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) hat die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Bezirksplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen.

Unter landesplanerischen Gesichtspunkten ist festzuhalten, dass der bestehende Einzelhandelsbetrieb in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) liegt. Gemäß § 24a Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW ist für vorhandene Standorte mit Einzelhandelsgroßbetrieben (mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die Ausweisung von Sondergebieten nur unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand möglich. Der Markt hat derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.860 qm, davon ca. 1.410 qm zentrenrele-

vante Sortimente wie Textilien, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Foto, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Haushaltswaren und Blumen. Ein kleiner Anteil von ca. 60 qm entfällt auf nicht zentrenrelevante Sortimente wie Elektro- großgeräte (Weiße Ware) und Auto-, Fahrradzubehör. Auf den restlichen Verkaufsflächen werden nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittel/ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren angeboten. Durch entsprechende Festsetzungen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.900 qm - im Bebauungsplan bis auf Sortimentebene gegliedert - wird ein Zuwachs an Verkaufsflächen ausgeschlossen und damit dem § 24a Abs. 5 LEPro Rechnung getragen. Durch die weitgehende Beschränkung auf den Bestand werden weitergehende Untersuchungen hinsichtlich raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplan / Baunutzungsverordnung

Die beabsichtigte Planänderung erstreckt sich auf das Baugrundstücks des Toom-Verbrauchermarktes an Altenaer Straße 72 / Ecke Brüderstraße sowie den Teil der davor liegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 setzt im Bereich des Verbrauchermarktes als zulässige Art der baulichen Nutzung ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet fest.

In der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen das Thema Einzelhandel behandelt und es werden die hierfür erforderlichen Festsetzungen eines Sondergebietes getroffen. Weitere Untersuchungen (z.B. fehlende Altlastenuntersuchungen) sollen gegebenenfalls in einem späteren Verfahren angegangen werden. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des zeitlichen Drucks und der räumlichen Dimension (gemäß dem Einzelhandelskonzept ist das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids, insbesondere an den Einfallstraßen, zu betrachten und entsprechend viele Bebauungspläne sind zu ändern bzw. aufzustellen) unumgänglich. Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märki-schen Kreises, die darauf hinweist, dass sich das Plangebiet auf eine Altablagerung erstreckt, wird jedoch ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken (auch Eingriffe in den Boden) soll eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung eines anerkannten Ing.-Büros der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Darüber hinaus werden lediglich Festsetzungen über die innere Aufteilung der Verkehrsflächen geändert und aus stadtgestalterischen Gründen Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1968. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO 1990 zu Grunde zu legen. Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuelle Fassung werden im Folgenden kurz erläutert.

In der BauNVO von 1968 wurden erstmals Einkaufszentren und Verbrauchermärkte als eigenständige Betriebsformen erwähnt. Sie sollten, sofern sie außerhalb von Kerngebieten liegen und vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sein. Diese Beurteilung sollte im Hinblick auf Lage, Umfang und Zweckbestimmung des Unternehmens nach objektiven Kriterien zu bestimmen sein. Allerdings hat die Auslegung der Begriffe „vorwiegend“ und „übergemeindlich“ von Anfang an Schwierigkeiten bereitet (vgl. Kommentar zur BauNVO, § 11 Rdnr. 12 ff, Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage 2008), mit der Folge, dass Betriebe

die nicht diese Voraussetzungen erfüllten, auch weiterhin in Dorf-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig waren. Der Nachweis einer vorwiegend übergemeindlichen Versorgung konnte selbst bei großflächigen Betrieben häufig nicht geführt werden, so dass sie trotz erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf einen Versorgungsbereich zugelassen werden mussten. Zudem trug die Fassung des Abs. 3 den städtebaulichen Auswirkungen im innergemeindlichen Bereich in keiner Weise Rechnung.

Eine weitere Auswirkung betrifft die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die bis 1990 geltende Fassung bestimmte, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Damit war theoretisch eine hundertprozentige Versiegelung eines Grundstücks möglich. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen und durch die eingeführte Kappungsgrenze von 0,8 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstücks bei 80 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerungen der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Mit dem Ziel eines erleichterten Dachgeschossausbaus ist außerdem die bisher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Ba. 3 BauNVO) entfallen.

Weitere Auswirkungen ergeben sich nicht, da mit der Festsetzung eines Sondergebietes ohnehin die zulässige Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird.

3.2 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Soweit nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene, ausgeübte Nutzungen vorliegen, die durch die Änderung eingeschränkt oder unzulässig würden, genießen diese Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“ seit 1973 rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Allerdings stellt sich die Frage für die Fälle, in denen die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks analog zum § 42 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich aufgehoben wird. Die von der Überplanung betroffenen Eigentümer könnten eine Entschädigung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht werden.

Aufgrund der rechtsgültigen Baugenehmigung der verwirklichten Nutzung des Verbrauchermarktes, die auch nach Änderung des Planungsrechtes Bestand hat, würde sich in der Ausübung der verwirklichten Nutzung zunächst nichts ändern (Bestandsschutz). Der Betrieb kann im bisher genehmigten Umfang und Art seine Nutzung ausüben. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht. Auch für die Zukunft bleibt die ausgeübte Nutzung rechtlich zulässig, da die Festsetzungen im Bebauungsplan die vorgefundene Nutzung festschreiben. Lediglich die Arten der möglichen Nutzungen werden durch die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt eingeschränkt. Die Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks bleibt

aber bestehen. Eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks wird mit der Bebauungsplanaufstellung nicht unmöglich gemacht oder erschwert.

Sollte ein Eigentümer dennoch glaubhaft vortragen, dass er Entschädigungsansprüche aus der Umnutzung hat, müsste eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks eintreten (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB). Die Entschädigungshöhe würde sich gem. § 42 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks vor und nach der Planänderung bemessen. Die Frage ist, ob tatsächlich eine Wertminderung eintritt, wenn anstelle eines Gewerbegebietes nunmehr ein eingeschränktes Sondergebiet ausgewiesen wird und wenn ja, ob diese tatsächlich nicht nur unwesentlich ist. Insofern müsste der Verkehrswert der Einzelhandelsimmobilie differenziert nach dem Verkehrswert für großflächigen Einzelhandel und sonstigen Gewerbebetrieben betrachtet werden. Der Bodenrichtwert bildet eine solche Differenzierung im Einzelhandelsbereich nicht ab. Marktüblich ist derzeit das Gegenteil, dass die Grundstückseigentümer mit großflächigem Einzelhandel höhere Grundstückspreise erzielen können. Demzufolge würde keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks eintreten.

Die Interessen der Privateigentümer auf eine größtmögliche Verwertbarkeit, das heißt in diesem Zusammenhang auf eine minimale Beschränkung der Nutzungsarten ihrer Immobilien und Grundstücke sind sowohl bei der Abgrenzung der Plangebietes als auch bei den planerischen Festsetzungen beachtet worden. Dennoch muss das Interesse der Privateigentümer an einem möglichst uneingeschränkten Nutzungsspektrum auch im Einzelhandelsbereich teilweise hinter den unter Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen zurücktreten.

4 Inhalt der Planänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird von einem bisher festgesetzten nicht wesentlich störenden Gewerbegebiet geändert in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 4.900 qm begrenzt. Dies entspricht ungefähr der jetzigen Verkaufsfläche von ca. 4.860 qm. Aufgrund des bereits ca. dreißigjährigen Bestandes des Verbrauchermarktes, der ehemals unter „Globus“ firmierte, ist dieser in der Einzelhandelslandschaft Lüdenscheids, in der Bevölkerung und im Beziehungsgeflecht zu den Nachbarkommunen etabliert. Im Einzelhandelskonzept (EHK) des Büros Junker und Kruse von 2005 wird dieser Standort als Einzelstandort der Grundversorgung angeführt (Karte 16, S. 69). Der Verbrauchermarkt stellt ein Grundstein des Grund- und Nahversorgungsangebotes dar und soll daher im Bestand gesichert werden. Auf Untersuchungen zu den landesplanerischen und raumordnerischen Auswirkungen des Verbrauchermarktes, seinen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche innerhalb der Stadt Lüdenscheid, auf die Innenstadt und auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen kann aufgrund seines langjährigen Bestandes verzichtet werden.

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist an diesem nicht integrierten Standort an der Altenaer Straße nicht vorgesehen. Gemäß dem EHK befindet sich der Verbrauchermarkt, der zur Zeit der Erstellung des Gutachtens noch von der Firma „Globus“ betrieben und im EHK als SB-Warenhaus bezeichnet wurde (EHK, S. 29), in der Erhebungseinheit 05 „Tinsberg/Vogelberg“. Dieser Stadtbezirk weist nach der City und dem Bereich „Wefels-hohl, Hellersen“ die drittgrößte Verkaufsfläche auf (EHK, S. 24). Hinsichtlich der Lebensmittelverkaufsflächenausstattung weist der Bezirk eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf (EHK, S. 27). Die Gutachter sehen

damit keine quantitativen Defizite, die einen Handlungsbedarf im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung auslösen würden. Auch die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln ist durch das bestehende Angebot des Verbrauchermarktes mit knapp 460 qm gegeben. Eine Erweiterungsmöglichkeit des Sortiments „Getränke“ von derzeit ca. 700 qm auf 800 qm wird zugestanden. Diese Erweiterung würde zu Lasten anderer Sortimente gehen und nicht die vorhandene Gesamtverkaufsfläche erweitern.

Bezüglich der vom Verbrauchermarkt angebotenen zentrenrelevanten Sortimente besteht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Die vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen (Textil, Elektrokleingeräte, Musik, Foto, Fernsehen, Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren) werden als vorhandene Sortimente und für ein SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermarkt typische Begleitsortimente hingenommen. Da das EHK jedoch empfiehlt, im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zentrenrelevante Sortimente generell der Innenstadt zuzuordnen, ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen nicht erwünscht. Bestehende Betriebe können aus Sicht des EHK jedoch am Standort weitergeführt werden (EHK, S. 93).

Das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse – wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Hier ändert sich durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 die Berechnungsgrundlagen (s. Punkt 3.1 dieser Begründung).

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen

Auch die übrigen Festsetzungen wie Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Straßenbegrenzungslinien, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Sichtflächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird im südwestlichen Bereich um 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen. Anstelle einer möglichen Grenzbebauung soll somit eine bauliche Zäsur die Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet verdeutlichen.

Aufgrund geplanter Änderungen in der Fahrbahnaufteilung der Altenaer Straße (Mittelinsel, Fahrbahnbreiten) soll die bisher festgesetzte innere Aufteilung der Verkehrsfläche entfallen und nur noch allgemein als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Altenaer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsadern nach und durch Lüdenscheid (L 530). Neben den an der Altenaer Straße ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die mit Werbung auf sich aufmerksam machen und den üblichen Plakatanschlagtafeln hat die Stadt Lüdenscheid zur Zeit Anfragen, unter anderem auch an der Altenaer Straße große (ca. 5 x 4 m), zur Straße quer stehende moderne Werbeträger für Fremdwerbung zu installieren. Hier ist die Stadt mit den Betreibern in Verhandlung, einige ausgewählte geeignete Standorte zu finden und zu genehmigen.

Die Stadt Lüdenscheid möchte sich nicht der Notwendigkeit von Werbung verschließen und erkennt ihre Bedeutung sowohl für die ansässigen Unternehmer (an der Stätte der Leistung) als auch als freie Werbeträger an. Gleichwohl sieht die Stadt Lüdenscheid, die sich derzeit bemüht, ein Image als Stadt des Lichtes aufzubauen, Werbeanlagen nicht in jedem Fall als Qualitätssteigerung für das Stadtbild an. Obwohl es im Einzelfall ansprechende und positiv wirkende Werbeanlagen gibt, trägt die Mehrheit der Werbeanlagen -

und gerade in ihrer Summenwirkung – nicht zu einer Verschönerung des Ortsbildes bei. Die Wahrnehmung der architektonischen Bebauung eines Straßenzuges wird reduziert. Diese Tendenz wird gerade an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wie der Altenaer Straße mit Sorge betrachtet.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird daher mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren, eigene Werbung noch größer als die der Nachbarn zu gestalten (Aufschaukelungsprozess) und/oder mit störenden Lichteffekten zu versehen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Grundsätzlich aber soll Werbung zulässig bleiben. Lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert. Durch diese Festsetzung werden einige bereits bestehende Werbeanlagen überplant, die jedoch Bestandsschutz genießen.

Für künftige Sonderfälle (z.B. besonders große Betriebsgebäude, oder Splitting eines Gewerbegrundstücks auf viele kleinere Gewerbetreibende, oder topografische Besonderheiten des Grundstücks, etc.) sollen Ausnahmen von einigen Vorschriften eine flexible, auf die Örtlichkeit abgestimmte Handhabung des Instrumentariums sicherstellen.

5. 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 Werkzeuge 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 zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

6. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Als Ergebnis des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2005 sollen an den Einfallstraßen der Stadt Lüdenscheid die Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel gesteuert werden. Die Steuerung erfordert die Aufstellung oder – wie vorliegend – die Änderung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne.

In der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 ‚Altenaer Straße‘ und der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll konkret ein bestehender großflächiger Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert werden. An der möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) ändert sich nichts. Allerdings bedingt die Änderung des Bebauungsplanes, dass zukünftig die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, so dass die Kappungsgrenze für Versiegelungen – auch für Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze – zukünftig bei 80 % des Baugrundstücks liegt und das Baugrundstück somit – soweit es nicht bereits in stärkerem Maße versiegelt ist – mit Nebenanlagen nicht mehr rechtmäßig bis zu 100 Prozent versiegelt werden kann. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Die bisher festgesetzte Nutzungsart von ‚nicht wesentlich störendes Gewerbe‘ wird in ‚Sondergebiet – Verbrauchermarkt‘ geändert und somit an den bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Bestand angepasst.

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 Bedarf an Grund und Boden

Erstmaliger Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die Planung nicht. Die zukünftige Verbindlichkeit der Baunutzungsverordnung von 1990 verringert die versiegelbare Fläche der Baugrundstücke von 100 auf 80 Prozent. Da das Grundstück jedoch bereits hochgradig versiegelt ist, wird sich im Bestand nichts verändern.

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, Freizeitlärm, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Da die geänderte Nutzungsart keine weitergehenden baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und im Hinblick auf den Verkehr keine Veränderungen mit sich bringt, sind im Hinblick auf Immissionsbelastungen der Bewohner des Plangebietes wie auf seine Umgebung keine nachteiligen Änderungen zu erwarten. Auch im Fall der Nullvariante sind keine Änderungen zu besorgen.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein.

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

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

1. Nutzungsbilanz

Durch die Planänderung verändert sich die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht. Das Gewerbegebiet wird in ein Sondergebiet ohne ökologische Auswirkungen umgeplant.

2. Biotoptypenbewertung

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird durch die Planung nicht erstmalig zugelassen.

3. Biotopvernetzung

Die Planung greift nicht in die Biotopvernetzung ein.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Die Planung ist nicht artenschutzrelevant. Probleme hinsichtlich geschützter Arten können im Hinblick auf das schon bestehende und grundsätzlich nicht geänderte Planungsrecht nur im konkreten Bauvorhaben - etwa durch Abriss oder andere bauliche Veränderungen – entstehen, sofern dadurch Brutquartiere oder Winterquartiere besonders (streng) geschützter Arten betroffen wären. Dies ist aber im konkreten Bauantragsfall zu berücksichtigen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | Gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

ist nicht erforderlich.

2. Ausgleich Biotopvernetzung

ist nicht erforderlich.

3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist bebaut. Durch die Planänderung sind keine baulichen Veränderungen möglich, die als klimatisch relevant zu betrachten wären. Die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 80 Prozent verhindert die vollständige Versiegelung noch nicht vollständig versiegelter Bereiche und somit die negative Entwicklungsmöglichkeit zu weiterer Aufheizung auf Grund extremer Versiegelung.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | 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

In die freie Landschaft wird nicht eingegriffen. Das Ortsbild ist und bleibt baulich geprägt. Grundsätzliche Veränderungen finden weder durch die Planung noch durch die Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

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

Die Festsetzung der Baunutzungsverordnung von 1990 verhindert bisher weitergehende, über 80 Prozent der Fläche der Baugrundstücke hinausgehende, Flächenversiegelungen und beschränkt somit den unkontrollierten Bodenverbrauch. Negative Veränderungen sind daher weder durch die Planung noch durch die Nullvariante zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | Hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet umfasst den größten Teil der im Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises dargestellten Altlastverdachtsfläche „Altenaer Straße/Brüderstraße“.

Die Änderung des Planes wird jedoch keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben. Auch im Falle der Nullvariante (= Nichtvornahme der Planung) sind altlastenbezogen keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist kein Eingriff festzustellen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist bereits auf hundert Prozent seiner Baugrundstücke bebaut und wird hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert. Es ist in der städtischen Entwässerungsplanung eingerechnet.

Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 werden Versiegelungen von über 80 % noch nicht vollständig versiegelter Baugrundstücke unterbunden, so dass aus dem Gebiet nicht mit zusätzlich zu entsorgenden Wassermengen, die über Kanal oder Gewässer als Vorfluter zu entsorgen wären, zu rechnen ist.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | 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 sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten schützenswerte oder erhaltenswerte Güter von bestimmten Vorhaben betroffen sein, so ist dies Gegenstand des nachgeordneten Bauordnungsverfahrens.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | 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

Waldflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Veränderungen finden weder im Planungsfall noch im Fall der Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | 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, Güllerverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Landwirtschaftliche Nutzungen, Fischerei und Jagd sind von der Planung nicht betroffen. Veränderungen finden weder im Planungsfall noch im Fall der Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da die verschiedenen Schutzgüter in der überwiegenden Mehrzahl nicht betroffen sind, kann eine Betrachtung der Wechselwirkungen unterbleiben.

Wechselwirkungen bestehen im Allgemeinen und vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Da die Versiegelung aber nicht erhöht wird, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | Mittel | Hoch | sehr hoch |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|

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

Durch die Planung finden keine Eingriffe statt. Gleiches gilt im Fall der Nullvariante.

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

Auf Grund der vorliegenden Untersuchung ergibt sich keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich oder Monitoring.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Als Planungsalternative besteht lediglich die Beibehaltung des Status Quo. Auch dieser ist nicht verschärfend umweltrelevant.

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 nicht erforderlich.

3.4 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Keine.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Ansiedlung von großflächigem, zentrumsrelevantem Einzelhandel entlang der Einfallstraßen von Lüdenscheid zu steuern und den bestehenden großflächigen Verbrauchermarkt an der Altenaer Straße zu sichern, soll der Bebauungsplan Nr. 594 ‚Altenaer Straße‘ und der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich geändert werden. Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen sind daher gleichfalls nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 01.03. 2010

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Theissen

Theissen
Beigeordneter