

# Teil I - Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund einer von der Bahn AG durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung sind im Bereich des Bahnhofes Brügge nicht mehr bahnotwendige Flächen frei geworden und der Stadt Lüdenscheid zum Kauf angeboten worden. Die Stadt Lüdenscheid hat die nicht mehr benötigten Flächen erworben, um diese z. T. brachliegenden und untergenutzten Flächen städtebaulich aufzuwerten und zu entwickeln.

Für einen östlichen Teilbereich der Gesamtfläche soll diese 87. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird hieraus der Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ entwickelt. Die Planungen stellen einen ersten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung der nicht mehr benötigten Bahnflächen dar. Der östliche Teilbereich liegt verkehrsgünstig am Einmündungsbereich der Bundesstraßen 54 (Volmestraße) und 229 (Talstraße) und soll zukünftig durch den Bau einer neuen Brücke über die Volme erschlossen werden.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, auf dem ehemaligen Bahngelände ein Sondergebiet sowie ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Sondergebiet soll u.a. der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Aus dem im Jahre 2005 durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht hervor, dass im Ortsteil Brügge sowie im angrenzenden Ortsteil Stüttinghausen ein Defizit bezüglich der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung vorliegt.<sup>1</sup> Diese Versorgungslücke soll durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel geschlossen werden.

Geplant ist, dort einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.600 qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit 400 qm Verkaufsfläche anzusiedeln; darüber hinaus ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste vorgesehen. Das Büro Stadt + Handel hat verschiedene mögliche Einzelhandelsansiedlungen auf ihre Verträglichkeit hin untersucht und der Stadt Lüdenscheid eine fachlich fundierte Entscheidungsbasis für die künftige Entwicklung dargestellt.<sup>2</sup>

Aus städtebaulicher Sicht ist die Reaktivierung der Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen geboten. Durch eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen kann die Siedlungstätigkeit in der freien Landschaft entsprechend verringert werden. Dies dient dem Freiraumschutz und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die Stadt Lüdenscheid folgt damit der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

## 2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

### 2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe - Ruhr - Kreis, Märkischer Kreis) vom 17.07.2001 stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auswirkungen der Planung auf den Gebietsentwicklungsplan sind nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, Dortmund, September 2005

<sup>2</sup> vgl. Stadt + Handel: Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauN-VO für die Stadt Lüdenscheid, Dortmund, Juni 2006

Die Ortsumgehung Brügge („Wahrdeabstieg“) ist im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen als Maßnahme des weiteren Bedarfs eingestuft.

## **2.2 Landschaftsplan / Überschwemmungsgebiete**

Im Landschaftsplan Nr. 3 der Stadt Lüdenscheid vom 16.12.1994 sind keine Landschaftsschutzgebiete im Bereich dieses Plangebietes festgesetzt.

Das Grundstück liegt außerhalb des von der Bezirksregierung Arnsberg für den Bereich der Volme festgelegten Überschwemmungsgebietes. Die Bezirksregierung Arnsberg hat jedoch für die größeren Fließgewässer in Lüdenscheid eine Hochwassergefahrenkarte durch die Ingenieurgesellschaft Pro Aqua aus Aachen erstellen lassen. Diese neu erarbeiteten Ergebnisse weichen in Randbereichen des Plangebietes von dem durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet ab. Ein Abgleich der vorliegenden Planung mit den neu erarbeiteten Hochwassergefahrenkarten des Ingenieurbüros Pro Aqua zeigt, dass geringfügige Flächenanteile des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes für HQ 50 bzw. HQ 100 („fünfzigjähriges“ bzw. „hundertjähriges“ Hochwasser) liegen. Aufgrund der Größe dieser Anteile sind diese jedoch nicht darstellungsrelevant. Parallel zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren betreibt die Stadt Lüdenscheid ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit dem Ziel, das Volmeufer ökologisch aufzuwerten. Dabei sind als wesentliche Maßnahmen u. a. Abflachungen der Uferbefestigung vorgesehen, so dass sich dadurch zusätzlicher Retentionsraum ergeben wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens werden neue Berechnungen zu den Überschwemmungsgebieten erfolgen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Planänderungsgebiet als Flächen für Bahnanlagen dar. Aus diesem Grunde ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wird vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge" vorgenommen. Inhaltlich ist bereits mit der Bezirksregierung Arnsberg vorabgestimmt, das Plangebiet zukünftig überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.

Südlich des Grundstücks verläuft im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Ortsumgehung („Wahrdeabstieg“) für den Ortsteil Brügge. Hierfür soll eine Flächenvorhaltung erfolgen.

## **3. Untersuchung von Alternativflächen**

Da der Standort Bahnhof Brügge-Ost städtebaulich nicht integriert ist, ist im Vorfeld eine städtebauliche Untersuchung zur Ermittlung von geeigneteren Standorten zur Schließung der Versorgungslücke in Brügge vorgenommen worden. Es wurden insgesamt 9 Alternativstandorte untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass sich keine der Flächen als Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignet. Die untersuchten Flächen kommen entweder aus topographischen oder ökologischen Gründen, aufgrund ihres Zuschnittes, ihrer Erreichbarkeit oder ihrer von der Ortslage deutlich abgesetzten Lage als Alternativflächen nicht in Frage.

Der Standort Bahnhof Brügge ist städtebaulich zwar nicht integriert, eignet sich bei der gegebenen Siedlungsstruktur und der Topographie des Ortsteils Brügge jedoch am besten für die Nahversorgung des Ortsteils. Darüber hinaus ist der Standort insofern als günstig anzu-

sehen, als er in Randlage sowohl von Brügge als auch des östlich angrenzenden Stadtteils Stüttinghausen liegt. Auch dieser Wohnbezirk ist nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept in Bezug auf Lebensmitteleinzelhandel komplett unterversorgt. Bei den vorliegenden Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der angrenzenden Ortsteile am Standort Brügge städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

#### **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die Fläche des Plangebietes wird im Westen durch die vorhandenen Bahngleise, im Osten durch die Volme begrenzt. Aus diesen beiden im Süden zusammenlaufenden Begrenzungslinien ergibt sich ein spitzwinklig zulaufender Plangebietszuschnitt im Süden. Im Norden bildet die bestehende Schleiferei Dormann den Abschluss des Plangebietes.

Das Plangebiet – derzeit vollständig Flächen für Bahnanlagen als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB – wird nunmehr überwiegend als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Verkaufsfläche soll sortimentsbezogen auf

- max. 2.000 qm für Lebensmittel / Getränke,
- max. 650 qm für Bettwaren / Matratzen sowie
- max. 550 qm für Tierfutter / Zooartikel
- max. 3.000 qm für Holzgroßwaren (wie Gartenhäuser, Carports u. dgl. – Bestand Holz Vöpel)
- max. 250 qm für Einrichtungsgegenstände (Accessoires und Möbel – Bestand Garden Art)

begrenzt werden. Die bereits auf der Fläche ansässigen Betriebe Holz Vöpel und Garden Art werden somit in ihrer derzeitigen Größenordnung festgeschrieben.

Im Süden des Plangebiets wird ein kleiner Bereich ergänzend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.

Der „Wahrdeabstieg“ ist nachrichtlich in die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen worden.

#### **5. Immissionsschutz**

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnnutzungen im Ortsteil Lüdenscheid - Eininghausen. Zur Klärung der Immissionssituation ist vom Investor im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten in Auftrag zu geben. Es ist damit zu rechnen, dass Nutzungseinschränkungen, insbesondere nachts, festgesetzt werden müssen.

Im Übrigen ist das Plangebiet durch Immissionen, die durch den angrenzenden Eisenbahnbetrieb verursacht werden (Schall, Erschütterungen sowie evtl. elektromagnetische Einwirkungen), vorbelastet.

#### **6. Geplante Einzelhandelsansiedlung**

Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsansiedlung hat die Stadt Lüdenscheid bereits 2006 ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, ob und

ggf. welche Einzelhandelsansiedlungen am Standort Bahnhof Brügge Ost verträglich sind.<sup>3</sup> Im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wurde dieses Gutachten – nicht zuletzt aufgrund von Bedenken der Nachbargemeinde Halver – 2009 aktualisiert.<sup>4</sup> Das Gutachten basierte zunächst auf zwei alternativen Szenarien.

In **Variante 1** wurde das Plangebiet vollständig als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt und bot somit die größtmögliche Fläche für Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten wies hierfür als verträglich aus:

- Lebensmitteleinzelhandel (Supermarkt) mit max. Verkaufsfläche von 1.600 qm
- Getränkemarkt mit max. Verkaufsfläche von 400 qm
- Gartenmarkt (Gartencenter) mit max. Verkaufsfläche von 5.000 qm

In **Variante 2** wurde der überwiegende, nördliche Teil als Sondergebiet für Einzelhandel sowie der südliche Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Das Gutachten stellte in dieser Variante als verträglich dar:

- Lebensmitteleinzelhandel (Supermarkt) mit max. Verkaufsfläche von 1.600 qm
- Getränkemarkt mit max. Verkaufsfläche von 400 qm
- zwei Märkte aus nachfolgendem Sortimentsspektrum:
  - Betten / Matratzen mit max. Verkaufsfläche von 500 qm
  - Tierfutter mit max. Verkaufsfläche von 350 qm
  - Teppiche / Bodenbeläge mit max. Verkaufsfläche von 800 qm
  - Garten / Blumen mit max. Verkaufsfläche von 800 qm

Parallel zum Bauleitplanverfahren betreibt die Stadt Lüdenscheid ein Vergabeverfahren zum Bau und Betrieb von Einzelhandelsmärkten am Standort Bahnhof Brügge Ost. Nach einer europaweiten Ausschreibung hat sich herauskristallisiert, dass die Variante 1 verworfen werden kann, da hierfür kein Investor zur Verfügung steht. Variante 2 ist dagegen weiter verfolgt und konkretisiert worden. Demnach sind nunmehr neben der Errichtung eines Lebensmittel- und eines Getränkemarktes zwei Fachmärkte mit den Sortimenten Bettwaren / Matratzen auf max. 650 qm Verkaufsfläche und Zoologische Artikel / Tierfutter auf max. 550 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Diese Konkretisierung hat für diese beiden Fachmärkte eine Erhöhung der bisher vorgesehenen Verkaufsflächen mit sich gebracht. Diese Erhöhung beläuft sich auf 150 qm im Sortiment Bettwaren / Matratzen sowie 200 qm im Sortiment Zoologische Artikel / Tierfutter und ist dadurch begründet, dass nach Angaben des Investors geringere Verkaufsflächengrößen am Markt nicht mehr platzierbar sind. Daher hat die Stadt Lüdenscheid die Verträglichkeit der Erhöhung der Verkaufsflächen ergänzend untersuchen lassen.<sup>5</sup>

Insgesamt ist bei der Begutachtung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung der Einzugsbereich des Lüdenscheider Einzelhandels und die bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept erfasste Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftabfluss in die Berechnungen mit einbezogen worden. Die Ergebnisse der Modellrechnungen zeigen, aufgeschlüsselt nach Sortimentsgruppen, ein differenziertes Bild:

So zeigen sich potentielle Auswirkungen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in erster Linie im Ortsteilzentrum Brügge sowie an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Um Auswirkungen auf zentrale Standorte zu minimieren, ist für die Versor-

<sup>3</sup> vgl. Stadt + Handel: Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Stadt Lüdenscheid, Dortmund, Juni 2006

<sup>4</sup> vgl. Stadt + Handel: Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Stadt Lüdenscheid, Aktualisierte Fassung, Dortmund, Juni 2009

<sup>5</sup> vgl. Stadt + Handel: Ergänzende Stellungnahme zum städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Stadt Lüdenscheid (Dortmund Juni 2009) für Einzelhandelsvorhaben in Lüdenscheid Brügge, Dortmund, Oktober 2009

gung des kurzfristigen Bedarfs lediglich ein Supermarkt und ein Getränkemarkt mit entsprechenden Flächenbegrenzungen zu empfehlen. Mit der Konkretisierung der Einzelhandelsansiedlung hat sich eine genauere Spannweite der Flächenproduktivität sowie eine genauere Aufteilung des Flächenprogramms ergeben, woraus sich ein konkreter Vorhabenumsatz in diesem Sortimentsbereich ableiten lässt, der in seiner Gesamtheit geringer ausfällt, als im Gutachten vom Juni 2009 bezeichnet. Aufgrund des geringeren Umsatzes ergeben sich auch geringere absatzwirtschaftliche und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen. „Der Lebensmittelmarkt ist damit weiterhin als verträglich zu bewerten.“<sup>6</sup>

Die Ansiedlung eines eigenständigen Drogeriemarktes könnte je nach Ausgestaltung eine nennenswerte Umsatzumverteilung auch an zentralen Standorten zur Folge haben, daher wird auf die potentielle Ansiedlung eines solchen Marktes verzichtet.

Im Bereich Gartenmarktsortimente und Blumen ist die Kaufkraftbindungsquote in der Stadt Lüdenscheid mit 96,7% relativ hoch und sollte unter Berücksichtigung weiterer Aspekte der Einzelhandels- und Stadtentwicklung überdacht und abgewogen werden. Allerdings sind die Auswirkungen eher wettbewerblicher Natur. Unmittelbar aus dem Vorhaben resultierende städtebauliche oder landesplanerische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Errichtung eines Gartenmarktcenters ist mit der Konkretisierung und dem Verwerfen der Variante 1 jedoch obsolet geworden.

Die Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Betten- oder Matratzenfachmarktes sind als verträglich einzuschätzen. Allerdings ist ein Ergänzungssortiment mit Bett- und Tischwäsche im Hinblick auf den Einzelhandelsbestand insbesondere der Lüdenscheider Innenstadt nicht zu empfehlen bzw. entsprechend einzugrenzen. Wenngleich die mit der Konkretisierung auf 650 qm erhöhte Verkaufsfläche im Sortiment Bettwaren / Matratzen die im Gutachten vom Juni 2009 noch als verträglich empfohlenen 500 qm Verkaufsfläche übersteigt, ist die Verkaufsfläche in der projektierten Dimensionierung „weiterhin als städtebaulich verträglich zu bewerten“<sup>7</sup>, da es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt und von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffene Betriebe keine struktur- und standortprägende Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen. Selbst, wenn sich planungsbedingte Betriebsaufgaben ergeben sollten, resultieren daraus keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes im Bereich der Sortimentsgruppe Tiernahrung und Zooartikel sowie der Sortimente Teppiche und Bodenbeläge ist innerhalb der dargestellten Verkaufsflächenbegrenzungen als unbedenklich einzustufen. Die mit der Konkretisierung einhergehende Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortiment Tiernahrung und Zooartikel auf 550 qm überschreitet ebenfalls die im Gutachten vom Juni 2009 noch als verträglich empfohlene Verkaufsfläche von 350 qm. Gleichwohl ist ein Fachmarkt in diesem Sortiment auch in der nunmehr projektierten Dimensionierung weiterhin als verträglich zu bewerten, da eine geringere Flächenproduktivität festzustellen ist, die sowohl dem Anstieg der Verkaufsfläche als auch der geringeren Ausstrahlungskraft des Gesamtvorhabens durch die Reduzierung auf drei Betriebe geschuldet ist. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche steigt der Umsatz max. um 0,1 Mio. Euro an. Die von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffenen Betriebe übernehmen keine struktur- und standortprägende Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche, sodass, selbst wenn sich planungsbedingte Betriebsaufgaben ergeben sollten, daraus keine negativen städtebaulichen Auswirkungen resultieren.

Die derzeit am Standort Bahnhof Brügge Ost ansässigen Betriebe „Garden Art“ sowie „Holz Vöpel“ können am Standort verbleiben und werden in ihrer derzeitigen Größenordnung fest-

---

<sup>6</sup> Stadt + Handel: Ergänzende Stellungnahme zum städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Stadt Lüdenscheid (Dortmund Juni 2009) für Einzelhandelsvorhaben in Lüdenscheid Brügge, Dortmund, Oktober 2009, S. 3

<sup>7</sup> a. a. O., S. 4

geschrieben. Dies korrespondiert mit den von den Betreibern geäußerten Wünschen um eine Einbindung ihrer Betriebe in ein Gesamtkonzept.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

### *Äußere Erschließung*

Die Anbindung des Plangebietes soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Volme im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Talstraße / Volmestraße (B 229 / B 54) erfolgen. Die z. Z. vorhandene Brücke ist baufällig und wird daher abgerissen werden.

### *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, die an den Kreuzungsbereich Talstraße / Volmestraße (B 229 / B 54) angebunden wird. Die im Kreuzungsbereich vorhandene Lichtzeichenanlage ist entsprechend anzupassen und zu erweitern.

Eine Flächenoption für die Anbindung der westlich gelegenen Fläche der „Gleisharfe“ als Gewerbestraße soll im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen werden.

### *Fuß- und Radwegverbindung*

Um die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen, ist ein Fuß- und Radweg entlang der Volme auf städtischem Grundstück geplant. Dieser soll bei einer Entwicklung des westlich anschließenden Gebietes fortgeführt werden und somit zukünftig die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortsteil Brügge schaffen.

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltstelle „Schlade“. Sie wird von nachfolgenden Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) und der Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH (BRS) angefahren:

- 55 LÜD Kulturhaus – Wipperfürth Busbahnhof
- 56 LÜD Ahelle – LÜD Wehberg, Wendestelle
- 56 Brügge Schule – Eininghausen
- 58 Meinerzhagen, Stadthalle ZOB – LÜD Kulturhaus
- 59 LÜD Kulturhaus – Kierspe, Feuerwehrgerätehaus
- 134 Radevormwald, Busbahnhof – LÜD Kulturhaus

Damit ist das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

## **8. Ver- und Entsorgung / Versickerung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lüdenscheid. Sie ist vom Investor mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung ist vom zukünftigen Investor entsprechend den Vorgaben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) auszubauen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in den auf der gegenüberliegenden Seite der Volme befindlichen Sammler einzuleiten ist.

## **9. Altlasten**

Zwischen 1993 und 2006 erfolgten auf dem Gelände zahlreiche Untersuchungen des Untergrundes aus umwelttechnischer Sicht. Im Frühjahr 2006 wurde ein ca. 0,1 ha großer Kohlenwasserstoffschaden vom Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband NRW und mit dessen Förderung in Abstimmung mit dem Märkischen Kreis als unterer Bodenschutzbehörde mittels Bodenaushub saniert. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen sind als Sofortmaßnahmen nicht erforderlich. Gleichwohl ist das Gelände an mehreren Stellen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. In einer Sondierung ist der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung für Benzo(a)pyren im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch knapp überschritten. Hieraus sind nach einem zusammenfassenden Gutachten zur Altlastensituation jedoch keine sofortigen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen abzuleiten.<sup>8</sup> Bei zukünftigen Baumaßnahmen können jedoch weitergehende gutachterliche Baubegleitungen, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Entsorgungskonzepte sowie ggf. zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden.

Gem. § 5 (3) BauGB ist das Plangebiet als für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## **10. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

## **11. Kosten**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Planungs- und Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 24.11.2009

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter

---

<sup>8</sup> vgl. Ahlenberg Ingenieure: Bahnhof Lüdenscheid-Brügge Ost – Stellungnahme zur Altlastensituation, abfalltechnische und geotechnische Beurteilung -, Herdecke, Februar 2009, S. 5 ff