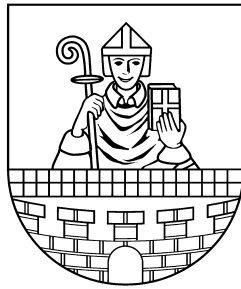
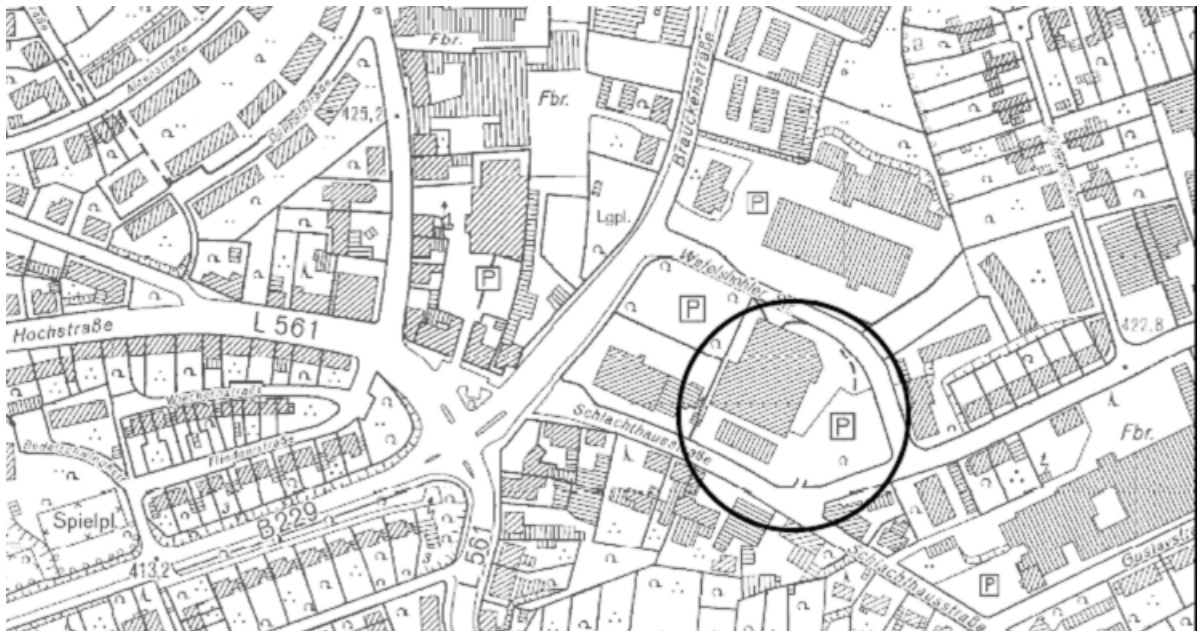


## Stadt Lüdenscheid



# Bebauungsplan Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof" 5. Änderung

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



## Gliederung

### Teil I - Begründung

---

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u> .....	3
2.	<u>Übergeordnete Planungen und derzeitiges Planungsrecht</u> .....	
3.	<u>Einzelhandelskonzept und Zentrenverträglichkeit</u> .....	4
4.	<u>Inhalt der Planänderung</u> .....	6
4.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> .....	
4.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> .....	8
4.3	<u>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Mindestgröße von Baugrundstücken</u> .....	
4.4	<u>Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen</u> .....	9
4.5	<u>Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung</u> .....	
4.6	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	10
5.	<u>Immissionsschutz</u> .....	
6.	<u>Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlastenverdacht</u> .....	11
7.	<u>Denkmalschutz</u> .....	
8.	<u>Kosten</u> .....	12

### Teil II - Umweltbericht

---

## **Teil I - Begründung**

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

Der an der Wefelshohler Straße ansässige großflächige Elektronikfachmarkt der Firma Fernseh Berlet GmbH & Co.KG möchte seine Verkaufsflächen vergrößern. Derzeit sind planungsrechtlich 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ohne Angabe der maximalen Verkaufsfläche) für einen Einzelhandelsbetrieb des Elektrofachhandels möglich. Innerhalb dieser Zulässigkeit hat der vorhandene Fachmarkt derzeit ca. 2.300 m<sup>2</sup> an genehmigter Verkaufsfläche ausgeschöpft. Mit dem Ziel, eine Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> zu realisieren, ist die Eigentümerin der Flächen zusammen mit dem betroffenen Fachmarkt an die Stadt herangetreten. Um das wirtschaftliche Überleben des langjährig ansässigen Betriebes zu unterstützen, soll unter der Voraussetzung einer Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lüdenscheid und anderer Gemeinden dieses Erweiterungsziel planungsrechtlich abgesichert werden.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb Berlet hat eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „Bräuckenkreuz“. Mit dem Ziel, diesen Magnetbetrieb zu halten, wird gleichzeitig der Erhalt und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenkreuz gestützt.

Die Verkaufsflächen des Berlet Marktes befinden sich im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage und im Obergeschoss sind derzeit andere gewerbliche und schulische Nutzungen angesiedelt. Die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen unter Wegfall der bisherigen Nutzungen im Obergeschoss realisiert werden. Bauliche Erweiterungen sind daher mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht geplant.

### **2. Übergeordnete Planungen und derzeitiges Planungsrecht**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) – aus dem Jahr 2001 stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks noch einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich entlang der Bräuckenstraße nach Norden erstreckt. Das Vorhabengrundstück grenzt jedoch direkt an den südlich liegenden Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid weist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet, Gewerbe und Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Elektrofachhandel – aus. Diese Nutzung ist 1992 mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für die damalige Ansiedlung des bestehenden Elektrofachhandelsbetriebes aufgenommen worden. Da der Flächennutzungsplan keine Aussagen zu Verkaufs- oder Geschossflächengrößen oder Sortimenten trifft und sich die beabsichtigte Vergrößerung innerhalb des räumlich dargestellten Sondergebietsbereiches bewegt, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 3. Änderung aus dem Jahr 1994 (mit der geltenden BauNVO von 1990) setzt das von dieser Änderung betroffene Plangebiet als ein Sondergebiet fest, in dem ein Elektrofachhandelsbetrieb mit max. 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig ist. Zulässiges Sortiment gemäß „Systematik der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 1979) des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden ist

die Nr. 434 (Einzelhandel mit elektronischen Erzeugnissen, Haushaltsgroßgeräten, Musikinstrumenten). Des Weiteren sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO, wobei Läden im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Neben weiteren Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise gibt es noch eine Immissionsschutzfestsetzung, eine Versorgungsfläche (Trafostation) und mehrere geschützte Bäume.

### **3 Einzelhandelskonzept und Zentrenverträglichkeit**

Der Elektronikfachmarkt Berlet liegt in einer planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten Fläche an der Wefelshohler Straße 1. Das Sondergebiet liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von 2005 im zentralen Versorgungsbereich „Bräuckenkreuz“. Dieser Bereich ist von der hierarchischen Einstufung ein Neben- oder Nahversorgungszentrum. Über das Sortimentsangebot eines Nahversorgungsbereiches hinaus geht der hier in Rede stehende Elektronikfachmarkt und ein Tierfutteranbieter. Aufgrund der mangelnden Sortimentsdifferenzierung in der bisherigen planerischen Festsetzung und in der Baugenehmigung hat der Elektronikfachmarkt die Möglichkeit, auf seiner insgesamt möglichen Verkaufsfläche innerhalb der zulässigen 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich des „Einzelhandels mit elektronischen Erzeugnissen“ und „Musikinstrumenten“ auszuschöpfen. Im Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid benennt das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid aus 2005 (Seite 69) den Standort Bräuckenkreuz als „Verdichtungsbereich“.

Leitbild der Einzelhandelsentwicklung ist gemäß Einzelhandelskonzept sowohl die Stärkung der innerstädtischen Funktionen als auch die Erhaltung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung. Eine Stärkung der Innenstadt wird damit erreicht, dass der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente der Innenstadt vorbehalten werden sollte. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen bestehenden Elektronikfachmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten. Dieser ist seit Jahren vorhanden und entfaltet eine Magnetwirkung am Standort Bräuckenkreuz, von dem auch die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Betriebe profitieren. Ziel des Bebauungsplanes ist die maßvolle Erweiterung des Betriebes zur Bestandserhaltung und damit die Erhaltung des Magnetbetriebes für den zentralen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz. Dies wiederum stützt den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenkreuz. Somit verfolgt die Planung das im Einzelhandelskonzept festgeschriebene Ziel der Erhaltung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes und der Baugenehmigung ist die Stadt Lüdenscheid mit der Bezirksregierung Arnsberg zu dem Schluss gekommen, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen, die über dem rechtlich möglichen Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten hinaus lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente begünstigt, mit den landesplanerischen Zielen vereinbar ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der bestehenden Flächenausweisung als

Sonstiges Sondergebiet (Gewerbe und Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Elektrofachhandel), aus der die Erweiterung entwickelt werden kann, nicht notwendig.

Zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Lüdenscheid und in Nachbargemeinden untersucht. Hierzu hat das Büro „Stadt und Handel“ im Oktober 2009 eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erstellt. Dabei wurde das Vorhaben hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO und im Kontext des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid geprüft und bewertet. Das Büro hat dabei alle Untersuchungen im Sinne eines städtebaulichen „worst case Szenarios“ durchgeführt. Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich gemäß Gutachten in der Gesamtschau wie folgt dar: „Von Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Lüdenscheid selbst betroffen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.“

Das Gutachten bescheinigt, dass in den Nachbarkommunen Werdohl und Altena aufgrund der prognostizierten geringen Umsatzverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für deren zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auch auf das Nebenzentrum Eiringhausen Plettenberg, bei dem die Umsatzverteilungen in der Summe aller relevanten Sortimentsbereiche max. 3 % nicht übersteige, sei eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe für den einen betroffenen Betrieb nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten seien daher auch hier nicht gegeben.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum seien aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilungen und der Streuung auf zahlreiche Angebotsstandorte in verschiedenen Kommunen, insbesondere auf Anbieter mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten (z.B. Baumärkte, Verbrauchermärkte) nicht gegeben.

In Lüdenscheid werde insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum absatzwirtschaftlich beeinträchtigt, welches durch seine Nähe zum Vorhabenstandort und den Bestand eines systemähnlichen Anbieters (Saturn), verglichen mit allen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum, die größten Umsatzverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen hinnehmen muss. Auf Grund der leistungsfähigen Ausstattung und guten Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums habe das Vorhaben jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Lüdenscheid.

Dem Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird durch die Planung Rechnung getragen.

Aufgrund der Bedeutung des Sortimentsbereiches Elektrogroßgeräte sowohl für das Vorhaben Berlet als auch für die zentralen Versorgungsbereiche Lüdenscheider Innenstadt und Lüdenscheid Kluser Straße, hat das Büro eine vertiefende Untersuchung im Bereich der Elektrogroßgeräte vorgenommen. Hierin sind drei verschiedene Verkaufsflächenvarianten untersucht worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Büro bei der von Berlet favorisierten Lösung mit der größten Verkaufsflächenerweiterung

um 910 m<sup>2</sup> negative Auswirkungen sowohl auf das Innenstadtzentrum als auch auf einen bestehenden Betrieb im zentralen Versorgungsbereich Kluser Straße sieht. Das Innenstadtzentrum würde in seinen konkreten Bestandsstrukturen durch die sortimentspezifischen und gesamten Umsatzumverteilungsquote deutlich beeinträchtigt. Bei der mittleren Flächenvariante von 750 m<sup>2</sup> seien immer noch Auswirkungen zu erwarten. Aus den Empfehlungen ist aber zu entnehmen, dass insgesamt durch diese Variante städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand im Innenstadtzentrum nicht zu erwarten sind, auch wenn die innerstädtische Weiterentwicklung im Bereich Elektrogroßgeräte erschwert würde. Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Kluser Straße werde nicht gefährdet. Für den betroffenen Betrieb seien Umsatzverteilungen zu erwarten, die in ihrer Höhe jedoch aus fachgutachterlicher Sicht noch durch Marktanpassungen aufgefangen werden können. Der kleinsten untersuchten Erweiterung von 550 m<sup>2</sup> stehen keine Bedenken entgegen. Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben bis zur mittleren untersuchten Variante aus Sicht des Gutachterbüros noch eingeschränkt entsprochen werden.

Bei Einhaltung der im Gutachten empfohlenen Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimentsbereiche werden insgesamt keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bescheinigt. Die empfohlenen Verkaufsflächengrößen werden in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen (siehe Kapitel Art der Nutzung).

#### **4. Inhalt der Planänderung**

Die beabsichtigte Planänderung umfasst räumlich die bisher bereits als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 3. Änderung zwischen den Straßen Wefelshohler Straße und Schlachthausstraße festgesetzte Fläche. Umgrenzt wird die 5. Änderung im Norden und Osten von der Wefelshohler Straße, im Süden von der Schlachthausstraße und im Westen von der Baugebietsgrenze des bisherigen Sondergebietes.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entgegen der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes, in dem außer dem großflächigen Einzelhandelsbetriebs auch Betriebsarten aus dem Baugebietstyp eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig gewesen sind, wird das Sondergebiet ausschließlich auf den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb Berlet abgestellt. Im Gegensatz zur 3. Änderung von 1994 findet nun eine Feinsteuerung der einzelnen Sortimente statt.

Da die geplante Erweiterung des Marktes innerhalb des bestehenden Gebäudes stattfinden soll und alle derzeit anderweitig genutzten Flächen aufgrund der Erweiterung aufgegeben werden, kann die Zweckbestimmung des Sondergebietes klar definiert werden.

Festgesetzt wird daher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für einen Elektronikfachmarkt mit maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Entsprechend dem Gutachten werden die zulässigen Sortimente benannt und mit ihren maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Dementsprechend sind innerhalb der maximal 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Sortimenten maximal 2.100 m<sup>2</sup> Neue Medien / Unterhaltungselektronik, 350 m<sup>2</sup> Elektrokleingeräte und in der Summe maximal 250 m<sup>2</sup>

zentrenrelevante Randsortimente (namentlich gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel; Büromaschinen, Organisation; Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen / Zeitschriften; Lederwaren; Bilderrahmen; Musikinstrumente und Zubehör) zulässig.

Die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente in Höhe von 250 m<sup>2</sup> ist erforderlich, da diese Art der Sortimente markt- und betriebsüblich, ein bestimmtes Hauptsortiment begleitend, angeboten werden. So wird zum Beispiel bei Verkauf von Druckern üblicherweise auch Druckerpapier, bei Kaffee-Pad-Maschinen entsprechende Kaffee-Pad-Produkte oder bei Telefonen Schutzhüllen und ähnliches angeboten. Außerdem kommt aufgrund der technischen Entwicklung bei bestimmten Produkten eine Unschärfe auf, so zum Beispiel bei den neuartigen elektronischen Bilderrahmen.

Innerhalb der 1.500 m<sup>2</sup> zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind maximal 750 m<sup>2</sup> Elektrogroßgeräte, maximal 650 m<sup>2</sup> Küchenmöbel und 500 m<sup>2</sup> sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste zulässig.

Die Summe der Einzelsortimente liegt dabei jeweils über der Gesamtverkaufsfläche der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente und soll dadurch die betriebliche Flexibilität bei gleichzeitiger Verträglichkeit des Gesamtvorhabens sicherstellen.

Aus dem bisherigen Sondergebiet herausgetrennt wurde das Gebäude Schlachthausstraße 11, welches zwar ein Betriebsgrundstück mit dem Gebäude Wefelshohler Straße 1 (Elektronikfachmarkt) bildet und derselben Eigentümerin gehört, aber durch eine entsprechende Grundstücksteilung herausgelöst werden könnte. Das Gebäude ist bisher gewerblich oder handwerklich in Verbindung mit Einzelhandel (früher Küchen, dann Motorräder mit Werkstatt) genutzt. Um zu vermeiden, dass bei einer Heraustrennung und Veräußerung des Gebäudes an Dritte ein Rechtsanspruch auf die für das Sondergebiet festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen entsteht, wird der Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Die bisher zulässigen Nutzungsarten aus der Gewerbegebietskategorie des bisherigen Sondergebiets bleiben weiterhin zulässig. Verzichtet wird auf die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels für einen Elektrofachmarkt. Die bisherige Beschränkung auf Läden bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird aufgehoben, da das Grundstück in einem zentralen Versorgungsbereich liegt und Einzelhandel, welcher der Versorgung der Bevölkerung dient, zugelassen werden soll. Unzulässig sind aufgrund der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie gemäß den Ergebnissen des Gutachtens für den Elektronikfachmarkt aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente das Sortiment „Elektrogroßgeräte“.

Diese an sich unzulässigen Sortimente dürfen ausnahmsweise als Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche von zulässigen Einzelhandelsbetrieben geführt werden, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht den marktüblichen Betriebsformen, in denen bei nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten untergeordnet begleitend Sortimente aus dem zentrenrelevanten Bereich angeboten werden.

In Anlehnung an diese Sichtweise sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig die Sortimente, die im Annexhandel von Betrieben und Dienstleistungen als untergeordneter Bestandteil angeboten werden. Bei der Zulässigkeit der Ausnahme kann man sich an den davor genannten Größenordnungen von Randsortimenten im Einzelhandel orientieren, z.B. nur 10 % der Geschossfläche und bis maximal 80 m<sup>2</sup>. Dieser Wert entspricht dem eines zulässigen, nicht großflächigem Einzelhandelsbetriebes von max. 800 qm und seiner maximal 10 %igen Ausnahme für an sich nicht zulässige Sortimente.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Lage des Grundstücks in einer Sackgasse (die Schlachthausstraße ist vor der Einmündung in die Bräuckenstraße abgesperrt) für eine solche Nutzung nicht geeignet ist. Aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Hier wird aufgrund des bereits bestehenden Betriebes im Nachbargebäude eine Häufung der Nutzung befürchtet, die eine städtebauliche Negativentwicklung des Gebiets einleiten könnte.

Aufgrund des Zuschnitts des bisher festgesetzten Sondergebietes, welches sich nicht an Flurstücke und Grundstücksgrenzen orientierte und sich daher auch auf Grundstücke außerhalb des vom Elektronikfachmarkt betroffenen Eigentums erstreckte, werden im westlichen Planbereich diese betroffenen Splissparzellen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit erfolgt eine saubere Abgrenzung des Sondergebietes an vorhandene Grundstücksgrenzen und eine Bereinigung der Festsetzung auf den angrenzenden Grundstücken, die größtenteils bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet wird aus der bisherigen Planung übernommen. Eine weitergehende Verdichtung des Baugebiets ist von dem Hintergrund notwendiger Stellplätze, insbesondere für die Einzelhandelsnutzungen, nicht notwendig. Das Höchstmaß von 0,8 kann bei Anrechnung der Stellplatzflächen und ihren Zufahrten erreicht werden (Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von bis zu 50 %).

Die festgesetzte Geschossflächenzahl berücksichtigt die realisierbaren Grundflächen innerhalb der Baugrenzen in Verbindung mit der Vollgeschossigkeit. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die zulässige Zahl von drei Vollgeschossen wird übernommen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Mindestgröße vom Baugrundstücken**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand mit geringfügigen Anbaumöglichkeiten im Osten und Westen der Gebäude. Gegenüber den bisherigen Grenzen sind Abstandflächen zu den Grundstücks- und Baugebietsgrenzen sowie die Festsetzung der Bepflanzungstreifen entlang der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Zufahrten zu den Stellplatzanlagen werden auf maximal 6 m begrenzt, um eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen gemäß den örtlichen Bauvorschriften tatsächlich zu ermöglichen.

Die im bisherigen Plan festgesetzte Bauweise der offenen bzw. abweichenden Bauweise ist aufgrund der bestehenden Gebäude und der Festsetzung der Baugrenzen nicht mehr erforderlich.

Die Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks in dem Sondergebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird erforderlich, um einer möglichen Teilung und Veräußerung von Grundstücksteilen, bei der Ansprüche Dritter auf den planungsrechtlich festgesetzten Einzelhandel (und den zugeordneten maximalen Verkaufsflächengrößen) entstehen könnten, entgegenzutreten. Entsprechend der vorhandenen Quadratmeter des Sondergebietes von ca. 6.228 m<sup>2</sup> wird die Mindestgröße des Baugrundstücks mit 6.200 m<sup>2</sup> angegeben.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Das Vorhabengrundstück für großflächigen Einzelhandel wird wie bisher über die Wefelshohler Straße erschlossen. Diese mündet in einer mit Lichtsignal geregelten Einmündung in die Bundesstrasse 229 „Bräuckenstraße“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs und die Belastungsfähigkeit der umliegenden Erschließungsstraßen und Knotenpunkte untersucht. Der wichtige Knotenpunkt Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße / Talstraße / Hochstraße liegt in unmittelbarer Nähe und eine zusätzliche Belastung war nicht auszuschließen. Aus diesem Grund hat die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon, Bondzio, Weiser eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen (Verkehrstechnische Untersuchung für die geplante Erweiterung des Berlet Elektromarktes an der Wefelshohler Straße in Lüdenscheid, Juni 2010), in der die Leistungsfähigkeit und die Qualität des Verkehrsablaufs nach der Erweiterung geprüft wurden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Kennwerte der Verkehrsqualität im Vergleich zwischen der heutigen und der prognostizierten Verkehrsnachfrage keine nennenswerten Unterschiede aufweisen. Eine Simulation der Verkehrsabläufe haben ergeben, dass vor und nach der Vorhabenrealisierung nur relativ geringe Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspreche weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems. Insgesamt konnte die Funktionsfähigkeit der einzelnen Verkehrsanlagen und des Gesamtsystems auch für das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Elektronikmarktes Berlet nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Fachmarktes ist damit über das vorhandene Verkehrsnetz gesichert. Eine Erforderlichkeit der Anpassung von Verkehrsflächenfestsetzungen ist daher nicht gegeben.

Im Bereich der Schlachthausstraße und der Einmündung der Wefelshohler Straße in die Schlachthausstraße sind Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinien nicht identisch. Ein Streifen der als Baugebiete festgesetzten Flächen entlang der Schlachthausstraße gehört der Stadt Lüdenscheid. Der bisher geplante Endausbau der Schlachthausstraße und des Einmündungsbereiches der Wefelshohler Straße ist noch

nicht erfolgt. An der bisher vorliegenden Straßenplanung wird jedoch festgehalten. Auf eine Anpassung der Verkehrsflächen an die Grundstücksgegebenheiten wird daher verzichtet.

Die bisher festgesetzte Versorgungsfläche (Trafostation) wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Eine Trafostation ist im Bestand vorhanden.

#### **4.5 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der ursprüngliche Plan setzte eine Anzahl von Einzelbäumen innerhalb des Sondergebietes und auf den privaten Grundstücken entlang der südlichen Wefelshohler Straße und der Schlachthausstraße fest. Die Einzelbäume sind innerhalb des Sondergebietes nicht mehr vorhanden und können daher auch keine städtebauliche Prägung mehr entfalten. Ihre Festsetzung ist obsolet. Die Flächen werden als Stellplatzanlage genutzt, die zur Gliederung der Anlage neue Bäume enthält. Zugunsten einer flexiblen Umgestaltung des Grundstücks kann auf die Festsetzung neuer Bäume verzichtet werden.

Die Bäume am östlichen und südlichen Teil des Grundstücks sind teilweise noch vorhanden. Entlang der Wefelshohler Straße hat sich ein städtebaulich prägender Grünstreifen entwickelt, der die Stellplatzanlage von der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße abschirmt und für den Straßenraum eine Grünbelebung darstellt. Dies trifft auch für den Bereich entlang der Schlachthausstraße zu. Auch hier sind nicht mehr alle ehemals festgesetzten Bäume vorhanden. Die sich entwickelten Bepflanzungsstreifen und ein Solitärbaum sollen jedoch gesichert werden. Gerade in diesem Bereich der Schlachthausstraße stellt das vorhandene Grün eine Belebung und Bereicherung des Straßenraums dar.

Soweit bestehende Pflanzungen nicht explizit gesichert werden, soll mit den Eingrünungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften, die aus dem Ursprungsplan übernommen worden sind, die städtebaulich erwünschte Eingrünung des Grundstücks und die Auflockerung der Stellplatzanlagen sichergestellt werden.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung der Gewerbe- und Sondergebiete werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Schon damals hatte man die baugestalterische Absicht, bei der Entwicklung der Brachfläche des ehemaligen Schlachthofs ein bestimmtes Konzept bezüglich Werbeanlagen in Menge, Größe und Anbringungsort umzusetzen. Aufgrund der jahrelangen Anwendung dieses Konzeptes ist die Übernahme in den neuen Bebauungsplan erforderlich, um die Kontinuität in der Baugestaltung zu wahren. Beachtet hierbei ist auch die Nähe zu Wohnhäusern in der Wefelshohler Straße und der Schlachthausstraße, deren Wohnqualität trotz und gerade wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe- und Sondergebieten durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden soll. Ergänzt wird nunmehr in Anlehnung an die in der Umgebung bereits vorhandenen Vorschriften die Höhe von Pylonen. Nicht zulässig sein sollen auch die Anwendung von bewegten Werbeanlagen und Lichtern oder sonstigen dynamischen Effekten, die eine nicht gewollte Unruhe auf die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ausüben können. Insgesamt wird die Möglichkeit geschaffen, für einen großflächigen Elektrofachmarkt und für das Gewerbegrundstück Werbung zu errichten, ohne jedoch die Wohnbebauung zu stören.

## **5. Immissionsschutz**

Die bisherige Immissionsschutzfestsetzung innerhalb des Plangebietes diene gemäß der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 765 aus dem Jahr 1990 der Rechtssicherheit für die bestehenden und zukünftigen Betriebe innerhalb dieses Bebauungsplanes, der eine unbeplante Gemengelage überplant hat. Dafür sind mittlere Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt worden, die dazu beitragen sollten, dass der Lautstärkepegel außerhalb von gewerblichen Betrieben (davon ausgehend, dass in den Betrieben gemäß Arbeitsschutzbestimmungen nicht mehr als 85 dB(A) herrschen durften) ein für das benachbarte Wohnen akzeptabler Wert erreicht wird.

Da nunmehr ein reines Sondergebiet festgesetzt wird, welches dem großflächigen Einzelhandel dient, ist eine Immissionsschutzfestsetzung der bestehenden Art überflüssig. Ein großflächiger Einzelhandel hat in der Regel innerhalb der Gebäude keine Lärmwerte, die eine explizit genannte Schalldämmung zum Schutz einer empfindlicheren Nutzung in der Nachbarschaft notwendig macht.

Auch bei dem neu festgesetzten Gewerbegebiet an der Schlachthausstraße ist eine solche Immissionsschutzfestsetzung obsolet. Da hier nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, in dem nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, wird auf die in der Schlachthausstraße gegenüberliegende Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes bereits Rücksicht genommen.

Die Stellplatzflächen der großflächigen Einzelhandelsnutzung sind auf dem Grundstück oder in dem benachbarten Gewerbegebiet Bräuckenstraße, Ecke Wefelshohler Straße realisiert worden. Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung im Obergeschoss des Gebäudes Wefelshohler Straße 1 zugunsten der Erweiterung des Elektrofachmarktes können die bisher für die Nutzungen vorgehaltenen Stellplätze nunmehr dem Berletmarkt zugeordnet werden. Da sich die Nutzung der Stellplatzanlagen als solche nicht ändert und keine Nachnutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die der bisherigen Genehmigung der Stellplatzanlagen vorliegenden Belange des Immissionsschutzes auch für die Nutzung des Einzelhandelsbetriebes ausreichend sind. Zudem sorgen auch die unter 4.5 genannten Flächen mit Bindungen für die Beplantungen für eine subjektiv empfundene Reduzierung der Belastung. Insgesamt zeichnet sich die Umgebungsbebauung durch ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen aus und ist dementsprechend vorbelastet. Im Bereich Schlachthausstraße Ecke Wefelshohler Straße sowie der südlichen Wefelshohler Straße befinden sich Mischgebiete, östlich der Wefelshohler Straße befindet sich ein Besonderes Wohngebiet, anschließend in Richtung Bräuckenstraße ein Gewerbegebiet und im Einmündungsbereich der Bräuckenstraße wieder ein Mischgebiet.

## **6. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlastenverdacht**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sowie der Versickerung von Oberflächenwasser ergeben sich gegenüber der bisherigen Situation keine Änderungen.

## **7. Denkmalschutz**

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

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

## 8. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes neben Planungs- und Verwaltungskosten kein Kosten.

Lüdenscheid, den 04.07.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Anlage  
Teil II - Umweltbericht