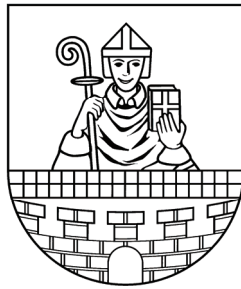
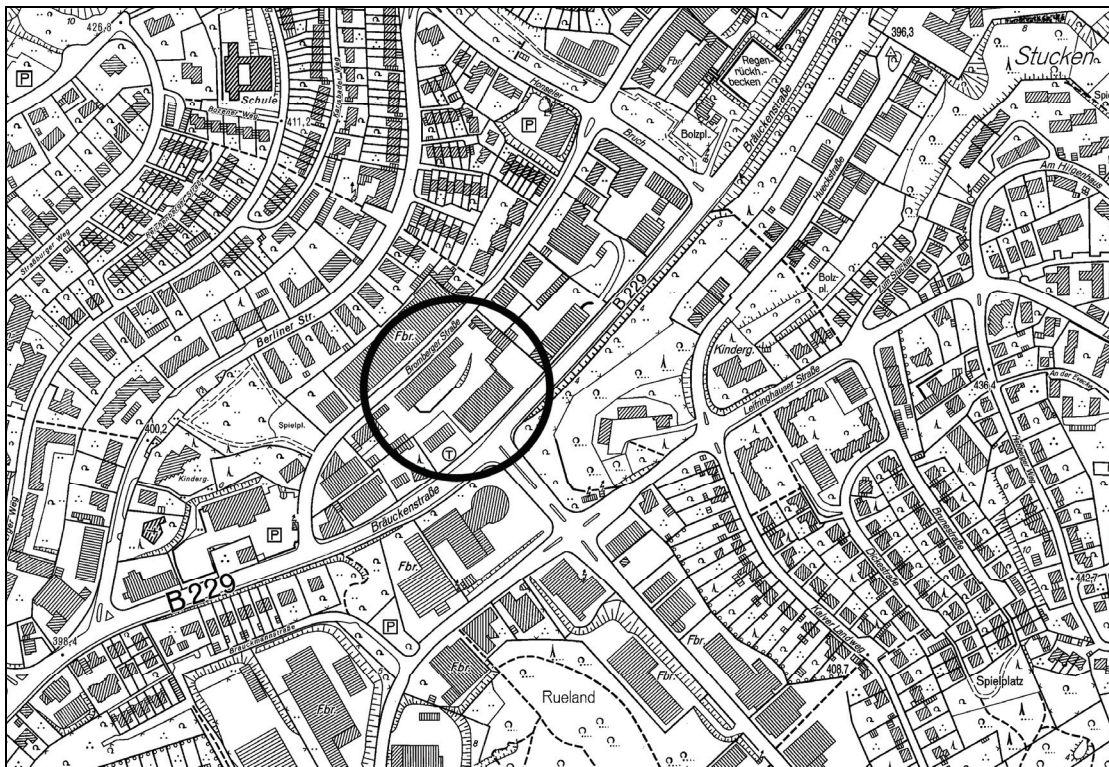


## Stadt Lüdenscheid



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 820 "Nahversorgungszentrum Bräckenstraße" sowie 130. 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> .....	
2.1	<u>Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid</u> .....	4
2.2	<u>Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit</u> .....	5
2.3	<u>Umwelt</u> .....	7
3.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> .....	
4.	<u>Festsetzungen des Bebauungsplanes</u> .....	
4.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> .....	
4.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> .....	9
4.3	<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> .....	11
4.4	<u>Leitungsrechte</u> .....	
4.5	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	
5.	<u>Verkehrliche Anbindung</u> .....	12
6.	<u>Altlasten</u> .....	13
7.	<u>Immissionsschutz</u> .....	
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u> .....	14
9.	<u>Denkmalschutz</u> .....	15
10.	<u>Umwelt</u> .....	
11.	<u>Kosten</u> .....	16

### Teil II - Umweltbericht

---

## **Teil I - Begründung**

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

Anstoß der Planung war die Anfrage einer Grundstückseigentümerin, auf ihrem Grundstück zwischen der Bromberger und Bräuckenstraße einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dieser Anfrage ist zwischenzeitlich ein Antrag der Eigentümerin auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt. In den bestehenden, mittlerweile leer gezogenen Gebäuden auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße ist bisher ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Textildiscounter mit insgesamt knapp 1.000 qm Verkaufsfläche sowie auf dem Grundstück an der Bromberger Straße ein Bauunternehmen angesiedelt gewesen. Die Eigentümerin möchte gerne die Grundstücke zusammenfassen, die bestehenden Gebäude abreißen und in entsprechenden Neubauten wieder Einzelhandel ansiedeln. Da die geplanten Verkaufsflächen mit insgesamt ca. 3.550 qm die bisher genehmigten Verkaufsflächen übersteigen und zwei der geplanten Märkte großflächig sein sollen, wird eine Bauleitplanung notwendig.

Um die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum neu zu errichten.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt neben der Begründung und dem Umweltbericht auch ein Vorhaben und Erschließungsplan bei. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag mit der planungsbegünstigten Eigentümerin der Flächen als Vorhabenträgerin zu schließen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag sollen weitergehende Maßnahmen wie die Sicherung sowie Kostenübernahme notwendiger Erschließungsmaßnahmen, des architektonischen Konzeptes, der Werbeanlagen etc. getroffen werden. Zudem hat der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu erklären, dass er gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist.

### **2. Flächennutzungsplan**

Parallel zur Bebauungsaufstellung wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier zurzeit ein Gewerbegebiet darstellt, geändert (130. Änderung). Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes. Da innerhalb des Nahversorgungszentrums auch großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt werden soll, die gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, muss entsprechend der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan auch die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Das zukünftige Sondergebiet soll vorrangig der Aufnahme von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen. Als nahversorgender Einzelhandel sollen zwei Lebensmittelmärkte (ein Vollsortimenter mit 1.350 qm sowie ein Discounter mit 1.000 qm), ein Getränkemarkt (500 qm) und ein Drogeriemarkt (600 qm) angesiedelt werden. In einer weiteren Fläche mit maximal 100 qm Verkaufsfläche können das Nahversorgungszentrum ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe oder Gast-

ronomiebetriebe angesiedelt werden. Eine bestehende Tankstelle soll ebenfalls in das Gebiet eingebunden werden.

Entsprechend der geplanten und vom Einzelhandels-Gutachterbüro „Stadt und Handel“ untersuchten Verkaufsflächenzahlen für die einzelnen Sortiments- und Vertriebsbereiche wird die maximale Verkaufsfläche für das Sondergebiet Einzelhandel – Nahversorgungszentrum mit 3.550 m<sup>2</sup> dargestellt.

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 einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich bandartig entlang der Bräuckenstraße und der parallel liegenden Bromberger Straße von Nordosten nach Südwesten erstreckt. Nordwestlich und südöstlich grenzen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) an. Somit liegt das Vorhabengrundstück zwischen zwei ASB-Bereichen und dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, wie im Einzelhandelsgutachten des Büros „Stadt und Handel“ dargestellt wird.

## **2.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid**

Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2005 stellt in naher Nachbarschaft am Honseler Bruch einen zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungsstandort Honseler Bruch“ fest. Allerdings sieht das Büro „Stadt und Handel“ in seinem Gutachten über die Verträglichkeit des hier zu planenden Einzelhandelsstandortes eine mangelnde Zukunftsfähigkeit des Bereiches Honseler Bruch. Bestätigt wurde dies durch einen Projektentwickler, der zunächst Interesse bekundet hat, den Einzelhandelsstandort am jetzigen Kaufpark neu zu entwickeln, aber letztlich wegen mangelnder räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten davon Abstand genommen hat.

Vor dem Hintergrund dieser Tatsachen und der mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung zum Thema „zentrale Versorgungsbereiche“ ist das Gutachterbüro „Junker und Kruse“, welches 2005 das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lüdenscheid erstellt hat, beauftragt worden, in einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes die Situation um den Versorgungsstandort Honseler Bruch unter Berücksichtigung der heute vorliegenden Erkenntnisse erneut zu untersuchen. Die Teilaktualisierung des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes liegt seit Mai 2011 vor. Darin wird festgestellt, dass das 2005 formulierte Ziel einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Honseler Bruch“ seit der Aufstellung und dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2005 nicht umgesetzt werden konnte.

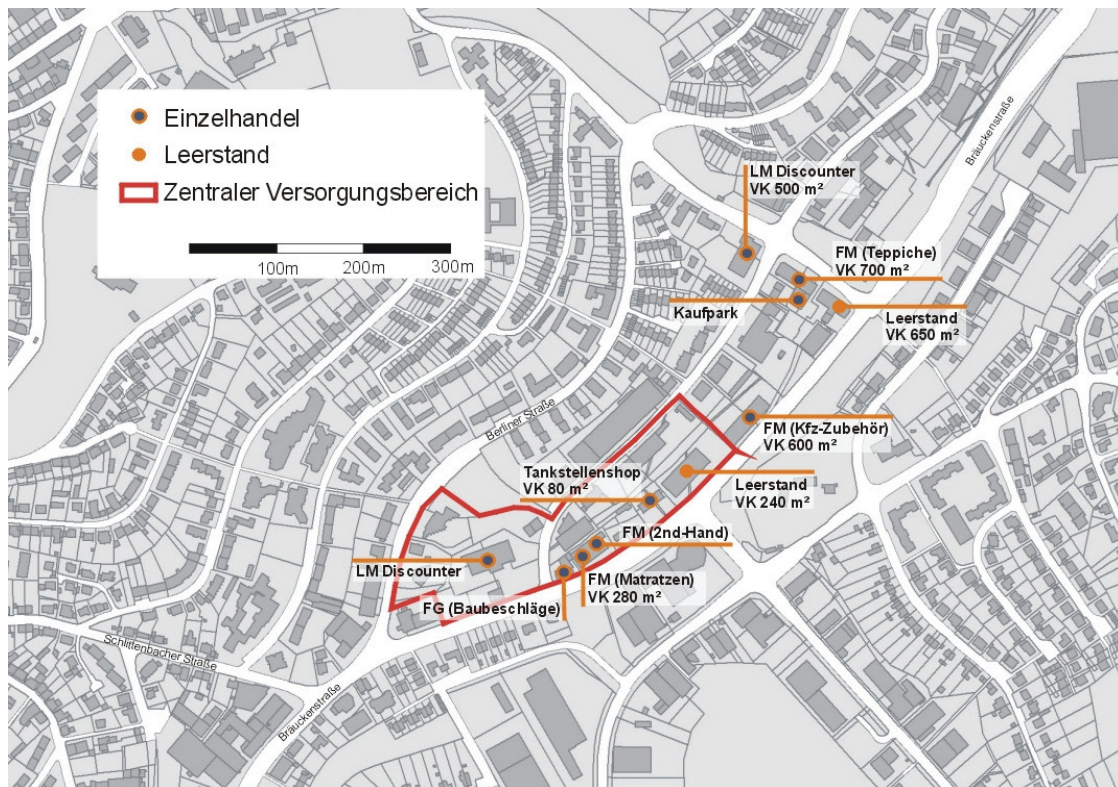
Des Weiteren wird festgestellt, dass sich seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2005 die Anforderungen zur Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der Rechtssprechung zum Baugesetzbuch geändert haben. Unter diesen heutigen Gesichtspunkten sieht der Gutachter für die nahversorgungsrelevante Standortgemeinschaft „Honseler Bruch“ die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht hinreichend erfüllt. Die Lebensmittelmärkte entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die an moderne, neu an den Markt tretende Betriebe (Betriebsgröße, Gestaltung, Parkplätze, etc.) gestellt werden. Außerdem fehle es an ergänzenden Angeboten, wie Dienstleistungen oder gastronomischen Angeboten. Da seit 2005 keine Entwicklungen zur Verbesserung der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation stattgefunden hat, sieht der Gutachter die im Einzelhandelskonzept

von 2005 angedachte Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Honseler Bruch vor diesem Hintergrund mittel- bis langfristig nicht umsetzbar.

Eine mittel- bis langfristige Aufgabe der Märkte scheinbar wahrscheinlich. Sollte diese eintreten, würde sich die wohnungsnah Grundversorgungssituation in diesem Lüdenscheider Stadtteil merklich verschlechtern.

Dieser drohenden Verschlechterung der räumlichen Versorgungsqualität soll durch die Ansiedlung des neuen Nahversorgungszentrums auf dem Vorhabengrundstück in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen zentralen Versorgungsbereich Honseler Bruch entgegengewirkt werden.

Der Gutachter hat hierbei einen größeren zentralen Versorgungsbereich festgelegt, in dem sich sowohl das hier geplante Nahversorgungszentrum als auch ein im näheren Umfeld befindlicher Lebensmittelmarkt, eine Kirche und einen Kindergarten befinden. Die räumliche Abgrenzung soll zur Abrundung eines zentralen Versorgungsbereichs auch ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie ermöglichen. Dieser neue zentrale Versorgungsbereich soll den bisherigen zentralen Versorgungsbereich „Honseler Bruch“ ersetzen. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 820 vorgesehenen quantitativen Begrenzungen wird eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zum Stadtteilzentrum „Brückenkreuz“ gesehen und eine Eingliederung in das hierarchische Zentrumsystem der Stadt Lüdenscheid gewährleistet.



Karte: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße  
(Quelle: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid – Teilaktualisierung -, Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2011)

Am 20.06.2011 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid die entsprechende Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Ansiedlungswünsche und Planungen in Einzelhandelssektor beschlossen.

Zur Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums ist die Ausweisung eines solchen zentralen Versorgungsbereiches nach § 24 a LEPro NRW erforderlich.

## **2.2 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit**

Das Einzelhandelsgutachterbüro „Stadt und Handel“ hat in seinem Gutachten „Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Lüdenscheid“ vom 26.04.2011 sowie der ergänzenden „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungszentrum Berliner Str./ Bräuckenstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL, Bromberger Str. 1 und einer größeren Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der aktuellen Planung „Schwarz“ vom 13.09.2011 die zu erwartenden städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. In dem ergänzenden Gutachten ist explizit die Erweiterungsabsicht des in der Nähe befindlichen aber außerhalb des Plangebietes liegenden Lidl-Marktes von 800 qm auf 1.000 qm Verkaufsfläche berücksichtigt worden. Diese Erweiterungsabsicht hat den Vorhabenträger veranlasst, im laufenden Verfahren die Verkaufsflächen seines geplanten Lebensmitteldiscounters ebenfalls von 800 auf 1.000 qm zu erhöhen. Auch damit hat sich der Gutachter in seiner Ergänzung auseinandergesetzt.

In dem Gutachten werden methodisch eine Einzelhandelsbestandserhebung, eine Umsatzschätzung (Bestandsumsatz), eine Nachfrageanalyse, eine städtebauliche Analyse, eine absatzwirtschaftliche Einordnung (Umsatzverteilungen) vorgenommen und die städtebaulichen Auswirkungen anhand absatzwirtschaftlicher Varianten verdeutlicht.

Das Gutachten stellt fest, dass das geplante Nahversorgungszentrum in städtebaulich integrierter Lage liegt und aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig erreichbar ist. In seiner Struktur und seinem Umfang weist das zu versorgende Gebiet ein gewisses städtebauliches Gewicht auf. Die zu versorgenden Wohnbereiche befinden sich westlich und östlich des Honselers Bruchs sowie südöstlich der Bräuckenstraße. Gemäß Gutachter leben in diesem Bereich insgesamt rund 6.500 Einwohner. Der Standort wird somit für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums als grundsätzlich geeignet angesehen.

Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte am Honselers Bruch bezieht der Gutachter in seiner Betrachtung ein. Hier stellt er fest, dass es bei Fortbestand der beiden Märkte zu hohen Umsatzverteilungen kommen könne, bei denen auch städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind. Allerdings erscheint ihm eine langfristige Fortführung der Bestandsmärkte am Honselers Bruch sowohl unter Berücksichtigung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von bis zu 50 % Umsatzverteilung als auch davon losgelöst in einer vorhabenunabhängigen Betrachtung mehr als fraglich. Daher rechnet der Gutachter die Auswirkungen realistischerweise in der zu erwartenden Variante der „Substitution Bestand Honselers Bruch“.

Vor dem Hintergrund der Verlagerung des zentralen Versorgungsbereichs bekennt sich die Stadt Lüdenscheid zu dem Ziel, die Nahversorgung der Bevölkerung in diesem Bereich langfristig zu erhalten. Damit werden die privaten Nachteile durch Umsatzverteilung für die bestehenden Lebensmittelmärkte, die nicht mehr in einem zentralen Versorgungsbereich liegen, bis hin zur Aufgabe der Märkte zugunsten des öffentlichen Zieles der Versorgung der Bevölkerung in Kauf genommen.

Da parallel zur Planung des Nahversorgungszentrums der vorhandene Lebensmitteldiscounter in der Bromberger Straße seine Verkaufsfläche erweitern möchte, sind diese Bestrebungen in der o.g. ergänzenden Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse in die

Betrachtung eingeflossen. Dementsprechend hat das Vorhaben mit den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächengrößen, welche in die Bauleitplanung übernommen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, potenziell folgende Auswirkungen: Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich zum nächst gelegenen Versorgungsbereich Brückenkreuz Umsatzverteilungen von insgesamt ca. 9% - 11%.

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung Variante „Substitution Bestand Honse- ler Bruch“	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadt Lüdenscheid	27,2	0,6 – 0,7	2 - 3
ZVB Brückenkreuz	6,1	0,6 – 0,7	9 – 11
ZVB Kluser Straße	2,5	~ 0,1	5 – 6
ZVB Honse- ler Bruch (Bestandsabgrenzung)	4,9	-	-
Sonstige Lagen Untersu- chungsraum (ohne LIDL)	44,0	2,7 – 3,5	6 – 8
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	0,5 – 0,6	-
<b>Gesamt**</b>	<b>88,7</b>	<b>4,5 – 5,6</b>	<b>-</b>

Tabelle: Umsatzverteilung Nahrungs- und Genussmittel in Varianten im Untersuchungsgebiet (Quelle: Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungszentrum Berliner Str./ Brückenstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-discounters LIDL, Bromberger Str. 1 und einer größeren Dimensionierung des Lebensmittel-discounters im Rahmen der aktuellen Planung „Schwarz“, Stadt und Handel, Dortmund, 13.09.2011)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Innenstadt Lüdenscheid, der Kluser Straße den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden nicht erwartet. Die Umsatzverteilung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht im ZVB Brückenkreuz einen gemäß Gutachter durchaus nennenswerten Rahmen, muss jedoch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des ZVB Brückenkreuz bewertet werden. So besitzt dieser eine sehr gute verkehrliche Anbindung an zwei überörtliche Hauptverkehrsstraßen, die Lebensmittelmärkte sind sehr gut sichtbar, verfügen über ausreichend Parkraum, zudem werden Agglomerationsvorteile in Form von Kopplungspotenzialen wirksam. So sind z.B. in der Nähe der Hochstraße ergänzende Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie und sowie in der Wefelshohler Straße ein Getränkemarkt, ein Futtermittelmarkt und Elektronikfachmarkt als Anziehungsmagnet vorhanden. Angesichts der für Lebensmittelanbieter grundsätzlich guten Standortrahmenbedingungen und des gegebenen Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld des ZVB Brückenkreuz sieht der Gutachter das Interesse der Betreiber von Lebensmittelmärkten für diesen Standortbereich weiterhin als gegeben an. Tendenziell sieht der Gutachter daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des ZVB, allerdings sind Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht auszuschließen.

Hinsichtlich Drogeriewaren ergibt sich eine potenzielle Umsatzverteilung von rund 7% - 10% aus der Innenstadt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand des ZVB Innenstadt anhand dieser Umsatzverteilungswerte sind aufgrund der endogenen Standortstärke des Innenstadtzentrums nicht zu erwarten. Allerdings könnte die gemäß Einzel-

handelskonzept der Stadt Lüdenscheid angestrebte weitere Entwicklungsmöglichkeit durch die Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Vorhabens geschmälert werden. Dennoch ist der Auffassung des Gutachters zuzustimmen, dass kleinflächige Ansiedlungen im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (wie Drogeriewaren) außerhalb der Innenstadt grundsätzlich zulässig sein sollten, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Ein überwiegender Nahversorgungsbezug ist bei einer Größenordnung von 600 qm Verkaufsfläche noch gegeben.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Brückenkreuz beläuft die sich die Umsatzverteilung im Bereich Drogeriewaren auf weniger als 0,1 Mio Euro und ist daher empirisch nicht konkret nachweisbar. Vor der Reduzierung von 700 auf 600 qm Verkaufsflächen Drogeriemarkt waren es noch 16 – 23% bzw. 0,1 – 0,2 Mio Euro für das Brückenkreuz und 13 – 19% (0,7 – 1,0 Mio Euro) in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum. Prozentual sind die Umverteilungswerte im Bereich Drogeriewaren relativ hoch, was jedoch darauf zurückzuführen ist, dass das Sortiment Drogeriewaren lediglich als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten geführt wird. Aufgrund der geringen monetären Auswirkungen in diesem Randsortiment sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Da jedoch dieselben Betriebe wie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel betroffen sind, kann es zu kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen. Allerdings handelt es sich bei dem in Nahversorgungszentrum Brückenstraße geplanten Drogeriefachmarkt um ein anderes Angebotsniveau, als es in den Lebensmittelmärkten (als Randsortiment) vorgehalten wird. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass es zu städtebaulich negativen Auswirkungen kommt.

Hinsichtlich der zukünftigen Kaufkraftbindung im zu versorgenden Gebiet geht das Vorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht wesentlich über die vorhandene Kaufkraft hinaus und ist demnach im Hinblick auf seine Dimensionierung als Nahversorgungszentrum geeignet. Im Bereich Drogeriewaren übersteigt der Umsatz lediglich in einer städtebaulichen worst case Betrachtung die im engeren zu versorgenden Gebiet ansässige Kaufkraft. Insofern ist für den Drogeriemarkt mit 600 qm Verkaufsfläche abwägungsrelevant, dass sowohl für die Innenstadt als auch für das Brückenkreuz keine negativen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten sind.

Obwohl der Drogeriemarkt mit 600 qm Verkaufsfläche in der Abwägung als grenzwertig erscheint, wird das Gesamtvorhaben im Kontext der Lüdenscheider Zentren- und Nahversorgungsentwicklung vom Gutachter als positiv bewertet. Eine Dimensionierung des Drogeriemarktes in dieser Größenordnung kann daher im Kontext der Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens mitgetragen werden.

Insgesamt hält der Gutachter fest, dass das geplante Vorhaben

- die Nahversorgung im Stadtteil in angemessener und noch ausgewogener Art verbessert,
- das Vorhaben die Chance bietet zur Ausbildung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums beizutragen,
- gleichzeitig damit keine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen verbunden sind und
- letztlich auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die hier vorliegende 130. Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Diese Prüfung ist derzeit noch nicht abgeschlossen, aber in den Grundzügen mit der übergeordneten Behörde vorabgestimmt.

### **2.3 Umwelt**

Der Umweltbericht sagt hinsichtlich der 130. Änderungen des Flächennutzungsplanes aus, dass für die zu untersuchenden Schutzgüter durch die Planung überwiegend sehr geringe bzw. geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

### **3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan und die 130. Flächennutzungsplanänderung erstrecken sich auf das Baugrundstück des ehemaligen Lebensmittel-, Getränke- und Textilmarktes sowie eine Esso-Tankstelle an der Bräuckenstraße und einen ehemaligen Baubetrieb an der Bromberger Straße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ aus dem Jahr 1967 setzt im Bereich des ehemaligen Bauunternehmens als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Der Grundstücksteil entlang der Bräuckenstraße befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier befindet sich neben diversen Einzelhandelsangeboten, der besagten Tankstelle, einer Autowerkstatt auch Wohnnutzung. Der Gebietstyp tendiert hier in Richtung eines Mischgebietes.

Entschädigungsansprüche werden in diesem Verfahren nicht relevant, da außer der Planungsbegünstigten keine weiteren Eigentümer betroffen sind.

### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.550 qm. Konkret geplant sind für das Sondergebiet folgende Einzelhandelsnutzungen: ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit maximal 1.350 qm Verkaufsfläche (VF), ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm VF, ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Discounter mit maximal 1.000 qm VF und ein Drogeriemarkt mit maximal 600 qm VF. Für eine weitere Fläche von ca. 100 qm besteht noch kein konkreter Nutzer, so dass hier ein für das Nahversorgungszentrum typisches ergänzendes Nutzungsspektrum festgesetzt werden soll.

Die Auswirkungen dieses Nahversorgungszentrum mit seinen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben und die Verträglichkeiten mit anderen zentralen Versorgungsbereichen sind gutachterlich untersucht worden (siehe Kapitel 2.2). Generell werden dabei den beiden Betriebstypen Lebensmittelvollversorger und Lebensmitteldiscounter verschiedene Umsatzerwartungen und Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zugeschrieben. Die daraus resultierenden Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Einzelhandelsnutzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen besteht, können die Betriebstypen der beiden vorgesehenen Lebensmittelmärkte festgesetzt werden. Ebenso werden der Getränkemarkt

und der Drogeriemarkt als Betriebsform bestimmt und als solche mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt.

In der Teilfläche 1 werden die Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel mit den Kernsortimenten Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel und mit dem Nebensortiment Drogeriewaren als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 qm sowie ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfläche als allgemein zulässig festgesetzt. Da Lebensmittelmärkte wie der hier vorgesehene Vollversorger üblicherweise auch Randsortimente wie Haushaltswaren, Zeitungen, Zeitschriften, Grußkarten u.a. anbietet, sind solche Randsortimente ausnahmsweise bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Ausnahme soll sicherstellen, dass nicht allein ein zentrenrelevantes Sortiment (z.B. Bekleidung o.ä.) angeboten wird. Die Größenordnung von 10 % ist als branchenüblich anzusehen.

In der Teilfläche 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel mit den Kernsortimenten Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel und mit dem Nebensortiment Drogeriewaren als Discounter mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Lebensmitteldiscounters haben üblicherweise Flächen, auf denen Aktionsware angeboten werden und führen Zeitungen/Zeitschriften im Sortiment. Die im Segment Aktionswaren angebotenen Sortimente wechseln turnusmäßig und können sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten. Um diese üblichen Angebote zu ermöglichen, sind solche Randsortimente ausnahmsweise bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Auch hier kann die Größenordnung von 10 % als branchenüblich angesehen werden.

Die Teilfläche 3 ist ein Teilbereich, in dem der Vorhabenträger noch keine konkrete Nutzung benennen kann. Daher wird hier ein für einen Nahversorgungsstandort typisches Angebot verschiedener Nutzungen ermöglicht. Denkbar sind hier Einzelhandelsbetriebe mit einem das Nahversorgungszentrum ergänzenden Flächenprogramm entweder mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder sonstigen Läden, die der Gebietsversorgung dienen. Dies können der klassische Kiosk mit dem Verkauf von Zeitschriften, Zeitungen, Tabakwaren und Lotto/Toto-Aannahmestelle, die kleine Bedienapotheke oder der auch für Wohngebiete übliche kleinere Blumenladen sein. Ausgeschlossen sind jedoch z.B. eine Apotheke mit größeren Verkaufsflächenanteilen für die Selbstbedienung, die von Ihrer Nutzung und städtebaulichen Auswirkungen her eher in die Richtung einer Drogerie- oder eines Reformwarenhouses tendieren oder ein Buchladen, der nur untergeordnet Zeitschriften absetzt. Das Backbistro wird gesondert abgegrenzt und ist nur mit maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig, da die Besonderheit hier aus einer Mischung von Einzelhandel (Verkauf von Backwaren) und Gastronomie besteht. Aufgrund der vom Gutachter bescheinigten Umsatzauswirkungen von Bäckereien ist hier sicherzustellen, dass nicht ein zusätzliches größeres Bäckereigeschäft mit nur untergeordneter Gastronomie wie z.B. einer kleinen Stehecke, entstehen kann.

Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und –nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in Ergänzung der vorhandenen Betriebe unproblematisch, das heißt sie hätten keine Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (EHK) gehören hierzu Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör, Sportgroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Leuchten, Möbel, Rolläden/Markisen, Teppiche, Baumarktsortiment, Pflanzen, Gartenbedarf, Gartengeräte, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, zoologischer Bedarf und Tierfutter. Lediglich das im EHK als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestufte Sortiment der Elektrogroßgeräte wurde nicht unter den zulassungsfähigen Sortimenten aufgelistet. Hier hat eine Einzelhandelsuntersuchung von März 2011 im Rahmen der Erweiterung eines am Bräu-

ckenkreuz ansässigen Elektrofachmarktes bescheinigt, dass dieses Sortiment aufgrund der mittlerweile veränderten Marktsituation in der Innenstadt als zentrenrelevant angesehen werden könnte. Gemäß der Empfehlung des Gutachters im Hinblick auf die Gesamtattraktivität des Vorhabens in Relation zum zentralen Versorgungsbereich Brückenkreuz soll die maximal zulässige Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreiten.

Außerdem sollen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Frisöre, Schuster, Schlüsseldienste oder freie Berufe wie Versicherungsagenturen, Ärzte etc. zulässig sein. Ebenfalls ergänzend für ein Nahversorgungszentrum kann eine Imbissbude wirken, die unter dem Begriff Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein soll.

In der Teilfläche 4 wird ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Drogeriemarkt mit den Kernsortimenten Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel, etc. und mit den Nebensortimenten Nahrungs- und Genussmittel und zoologischer Bedarf/Tierfutter als zulässige Nutzung festgesetzt. Der Anteil von Nahrungs- und Genussmittel wird normalerweise durch Reformhausprodukte besetzt. Gemäß Einzelhandelsuntersuchung ist die vom Vorhabenträger angestrebte Verkaufsfläche von 600 qm gerade noch als verträgliche Größe gegenüber dem nächstliegenden Nahversorgungszentrum Brückenkreuz anzusehen. Auch Drogeriemärkte führen üblicherweise Randsortimente wie z.B. Haushaltswaren, Dekoartikel, Spielwaren u.a. mit sich. Um diesen Bereich abdecken zu können, wird auch hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zugestanden.

In der Teilfläche 5 wird der von den verschiedenen Einzelhandelsbetrieben gemeinsam genutzte Parkplatz festgesetzt. Hier sollen die erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum realisiert werden. Auf dem Parkplatz sollen als Nebenanlagen Abstellanlagen für Einkaufswagen und Werbeanlagen, die dem Sondergebiet Nahversorgungszentrum dienen, zulässig sein.

In der Teilfläche 6 wird die vorhandene Tankstelle als zulässige Nutzung festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass es sich um einen üblichen, einer Tankstelle zugeordneten Shop handelt und nicht um einen Shop mit größerer Verkaufsfläche und/oder schwerpunktmäßigem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, denen untergeordnet eine Zapfsäule beigelegt ist. Das Grundstück der Tankstelle wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da es zum einen zum Grundstück der Vorhabenträgerin gehört und zum anderen eine mögliche Orientierung der Tankstelle zur Stellplatzanlage erreicht werden soll. Somit wird durch die Einbeziehung der Tankstelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Da die Tankstelle jedoch in Betrieb ist und derzeit noch keine konkreten Änderungsabsichten vorliegen oder Baumaßnahmen geplant sind, wird dieser räumliche Teilbereich nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Regelungen im Durchführungsvertrag.

Als Ergänzung des Angebotes ist in Teilfläche 7 noch ein gesonderter Standort für einen Imbiss ausgewiesen.

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

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Teilflächen des Sondergebiets Nahversorgungszentrum überschreiten die nach § 17 BauNVO zugeordnete Kapazitätsgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 auf bis zu 1,0. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um die Reaktivierung einer zuvor nahezu vollständig versiegelten Brachfläche handelt. Die GRZ im bebauten und versiegelten Bestand

liegt bei ca. 0,98. Die GRZ für das geplante Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ liegt insgesamt bei ca. 0,95. Der Unterschied bei der Überschreitung der Kappungsgrenze in den einzelnen Teilflächen ergibt sich durch die verschiedenen großen Anteile an Anpflanzflächen und Baumstandorten. Insgesamt ist bei der Überschreitung der Kappungsgrenze zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Fläche zwar nicht bebaut wird, aber als befestigte Fläche im Wesentlichen für PKW- Zufahrten und -Parken, aber auch für die LKW-Zulieferung gestaltet werden muss. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit der Überschreitung, die jedoch an das Vorliegen bzw. die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft ist.

Die erste Voraussetzung ist das Erfordernis eines besonderen städtebaulichen Grundes. Dieser ist durch das Ziel, ein modernes, funktionsfähiges Nahversorgungszentrum an dieser Stelle einzurichten und einen leistungsfähigen Mix aus nahversorgungsrelevanten Betrieben anzusiedeln, um langfristig die Nahversorgung des Stadtteils zu gewährleisten (s. auch Kapitel 2.1), gegeben. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Ein dadurch entstehender Zielkonflikt mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der sich in diesem Fall durch die erhöhte Bodenversiegelung ergibt, untersteht damit grundsätzlich der Abwägung unter Beachtung der verstärkten Bedeutung des Umweltschutzes durch den gesonderten Hinweis in § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Da die Flächenverfügbarkeit in dem bebauten Gebiet begrenzt ist, wird die Ausnutzung der Flächen, die für diese Planung zu Verfügung stehen, erhöht, um den Erfordernissen des Gesamtkonzeptes mit den daraus resultierenden Parkplatzflächen gerecht zu werden. Nur so ist die Realisierung eines zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes gegeben.

Bei den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (in Betracht kommen: die Versiegelung und dadurch mangelnde Belüftung des Bodens, Beeinträchtigung der Bodenflora- und fauna, Beeinträchtigung des Kleinklimas, fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs, zusätzliche Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation, zusätzliche Belastung der Kläranlagen und Vorfluter) ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück bereits über die Kappungsgrenze hinaus versiegelt ist. Insofern erhöht die vorliegende Planung den vorhandenen Versiegelungsgrad nicht.

Darüber hinaus geht die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche gleichzeitig mit der Schonung des Außenbereichs einher, da für die Neubebauung keine weiteren bisher unbebauten Flächen herangezogen werden müssen und damit gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Beachtet werden auch die privaten Interessen, die bei einer Reaktivierung einer Brachfläche mit dem Abbruch von aufstehenden Gebäuden, der Neuordnung des Grundstücks und ggf. noch der Bereinigung von Altlasten oftmals wirtschaftlich ungünstiger gestellt sind als bei einem Neubau auf der grünen Wiese.

Die zweite Voraussetzung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann als erfüllt angesehen werden, da eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist und durch die Überschreitung der GRZ keine Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse zu erkennen sind.

Die Notwendigkeit, eine ausreichende Stellplatzanzahl auf der Fläche bereit zu stellen und damit eine erhöhte Versiegelung in Kauf zu nehmen, ergibt sich auch aus den Erfordernissen des Verkehrs. Geplant sind 149 Stellplätze. Grundsätzlich soll vermieden werden, dass Parksuchverkehre und ruhender Verkehr sich auf die öffentlichen Verkehrsflä-

chen ungeregelt verlagern. Insofern werden damit indirekt auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Ein weiteres Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wird derzeit nicht gesehen.

Das Nahversorgungszentrum soll im wesentlichen eingeschossig errichtet werden. Die heutige Form der Einzelhandelsbetriebe setzt auf eine ebenerdige Anlage mit möglichst gefällefremem Zugang zu den Stellplätzen. Damit soll den Kunden ein bequemer Weg mit den Einkaufswagen von den Regalen bis zum PKW ermöglicht werden. Lediglich ein Bereich der Teilfläche 1 soll mit Sozial- und Technikräumen zweigeschossig errichtet werden.

Durch die weitgehend eingeschossig vorgesehene Bauweise in Verbindung mit den eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen erübrigt sich die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) in den Teilflächen 1 bis 5 und 7. Dies gilt auch für den zweigeschossig festgesetzten Bereich in der Teilfläche 1, da auch hier das Maß der ausnutzbaren Geschossflächen durch die Baugrenzen bestimmt ist. Lediglich bei der Teilfläche 6, in der eine Tankstelle überplant wird, handelt es sich bei der überbaubaren Grundstücksfläche um eine Angebotsplanung hinsichtlich der Lage einer zukünftigen Tankstelle auf dem Grundstück. Daher wird hier die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Zahl ermöglicht auch zukünftig die Errichtung einer üblichen Tankstelle mit Gebäude und ggf. untergeordneter Waschbox o.ä..

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich prinzipiell an der Lage und Größe der geplanten Gebäude. Im Grad der Genauigkeit bleibt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hinter dem konkreten Vorhaben –und Erschließungsplan zurück, aus dem die konkrete Lage der einzelnen Gebäude ersichtlich wird. Da der Imbisswagen in Regelmäßigkeit oder von Dauer an demselben Standort aufgestellt werden soll, gilt er als bauliche Anlage. Daher wird hierfür ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bei der Tankstelle wird der Bauspiegel etwas größer gefasst, da der Eigentümer sich für die Zukunft auch eine andere Gebäudestellung, ausgerichtet auf das Nahversorgungszentrum, vorstellen kann und diese Umgestaltung durch die Festsetzung der Baufläche offen gehalten werden sollen. Da eine solche Umkonzeptionierung der Tankstelle mit dem Entfallen einer Tankstellenzufahrt einhergehen könnte, wenn diese die zukünftig ampelgeregelte Zufahrt zum Nahversorgungszentrum mitnutzt, steht der Stadt dieser Option offen gegenüber.

#### **4.4 Leitungsrechte**

Im Plangebiet liegen sternförmig drei Kanaltrassen und die verrohrten Bachläufe des „Schlittenbaches“ und in ihn einmündend der „Wefelshohler Siepen“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt sowohl für die Kanaltrassen als auch für die verrohrten Bachläufe Leitungsrechte fest. Da die Stadt Lüdenscheid bzw. der von ihr beauftragte Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) für die Kanal- und Gewässerunterhaltung zuständig ist, werden die entsprechenden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lüdenscheid in den neuen Bebauungsplan übernommen bzw. im Teil des bisher unbeplanten Innenbereichs neu festgesetzt. Die Instandsetzung, Wartung oder Verlegung der Bachverrohrung bleibt dabei Sache des Grundstückseigentümers. Im Falle einer vom Grundstückseigentümer gewünschten Verlegung der Bachverrohrung kann ein Geneh-

mitigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Behörde des Märkischen Kreises erforderlich werden.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

In den örtlichen Bauvorschriften sollen die Werbeanlagen als Mindestanforderungen geregelt werden. Durch seine Funktion als Nahversorgungsstandort für die wohnortnahe Bevölkerung soll das zukünftige Nahversorgungszentrum nicht nur ein reiner autoorientierter Einzelhandelsstandort werden, sondern auch fußläufig von der umliegenden Bevölkerung aufgesucht werden. Da der Standort in einer Tallage liegt und die zu versorgenden Wohngebiete sowohl im Bereich Honsel als auch im Bereich Kalve hangaufwärts liegen, können insbesondere sich bewegende Werbeanlagen, Anlagen mit bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sich auf die Qualität der Wohngebiete nachteilig auswirken. Auch auf Werbeanlagen oberhalb der Traufenoberkante soll daher verzichtet werden.

Der Vorhabenträger selbst plant eine ansprechende Architektur, welche für den derzeitigen Standort mit seinen Brachflächen und den alten leerstehenden Gebäuden eine Verbesserung des Stadtbildes bedeuten würde. Schräg gegenüber befindet sich an der Bräuckenstraße / Ecke Nottebohmstraße die ebenfalls architektonisch interessante Ausstellungshalle eines Audi-Autohauses. Schützenswert in der Umgebung ist des Weiteren das Baudenkmal der ehemaligen Fabrik Hesse und Jäger, welches sich nur ein Grundstück weiter östlich des zukünftigen Nahversorgungszentrums befindet.

Werbeanlagen sollen daher in ihrer Wirksamkeit die Architektur der o.g. Gebäude nicht überstrahlen. Tankstellenpylone auf der Teilfläche 6 sollen daher nicht höher als 6 m errichtet werden. Dieses Maß haben die Tankstellenketten in der Regel als Sockelpylon alternativ zu 12 – 13 m hohen Preismasten im Programm. Um den unregelmäßigen Verbleib nicht mehr benötigter Werbeanlagen vorzubeugen, wird bestimmt, dass sofern eine Nutzung beendet wird, die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen sind.

Die im Nahversorgungszentrum geplanten Werbeanlagen werden im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan unter diesen Rahmenbedingungen in Anzahl, Größe und Anbringungsort weitergehend konkretisiert.

Bezüglich einer Begrünung und Auflockerung des Gebietes wird auf örtliche Bauvorschriften verzichtet. Diese Anpflanzungen wie z.B. Bäume in der Stellplatzanlage und Bepflanzung der Restgrünstreifen sollen konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt werden.

#### **5. Verkehrliche Anbindung**

Das derzeit brachgefallene Vorhabengrundstück ist sowohl über die Bromberger als auch über die Bräuckenstraße (B 229) erschlossen. Die Konzeptplanung der neuen Nutzung als Einzelhandelsstandort erforderte eine detaillierte Untersuchung bezüglich der verkehrlichen Anbindung sowie der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Auf Grund dieser Aufgabenstellung hat die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bondzio, Weiser ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung zur Anbindung von Einzelhandel im Bereich der Bräuckenstraße / Bromberger Straße in Lüdenscheid, Schlussbericht April und November 2011).

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Lüdenscheid ergab sich für die Anbindung des Standortes die folgende Vorzugsvariante: Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes für den zu- und abfließenden Kundenverkehr erfolgt sowohl über die Brückenstraße als auch über die Bromberger Straße in alle Fahrtrichtungen. Für den zu- und abfließenden Lieferverkehr erfolgt die Anbindung über die Bromberger Straße in alle Fahrtrichtungen.

Die Lage der Zufahrten weicht von den derzeitigen Zufahrten ab. An der Bromberger Straße entstehen hierdurch keine nennenswerten Auswirkungen. Die Anbindung an die Brückenstraße im Knotenpunkt Brückenstraße / Nottebohmstraße erfordert jedoch umfangreiche bauliche und signaltechnische Maßnahmen. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte erreicht nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) mit einer Ausnahme mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität. An der Einmündung Honselers Bruch / Brückenstraße wird bereits heute unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsschwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens lediglich eine ausreichende bis mangelhafte Verkehrsqualität erreicht. Für den Prognosefall stellt sich in jedem Falle lediglich eine mangelhafte Verkehrsqualität ein. Das Gutachten empfiehlt daher bereits heute aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse, der erhöhten Geschwindigkeiten im Zuge der übergeordneten Straße und der Verkehrsbelastungen, den Bau einer Lichtsignalanlage in Erwägung zu ziehen.

Dabei müssen die entstehenden Kosten zu zwei Dritteln von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und zu einem Drittel von der Stadt Lüdenscheid getragen werden. Eine den Knotenpunkt regelnde Lichtzeichenanlage soll zumindest zu dem Anteil vom Vorhabenträger mit finanziert werden, der sich aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen des Vorhabens bemisst, so dass der städtische Anteil von einem Drittel reduziert werden kann. Die Kostenübernahme des städtischen Anteils wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt werden.

In der Bromberger Straße gegenüber dem geplanten Vorhaben befindet sich die Firma Julius vom Hofe. Die Materialan- und -ablieferungen der Firma erfolgt sowohl mit Lastzügen als auch mit Sattelzügen, die rückwärts an die Laderampe andocken müssen. Der Rangiervorgang eines Lastzuges dauert insgesamt etwa 5 Minuten, spielt sich jedoch vorwiegend außerhalb der Fahrbahn ab. Behinderungen auf der Bromberger Straße treten i.d.R. nur kurzzeitig auf. Für den Fall, dass ein Lieferfahrzeug der Firma eine Fahrspur blockiert, ist der Verkehrsablauf auf der Bromberger Straße dennoch gewährleistet. Die geplante Zufahrt des Nahversorgungszentrums liegt ungefähr 15 m vom Versand (Tore 3 und 4) der Firma entfernt. Die Fahrbeziehungen „rechts-rein“ und „links-raus“ sind also auch für den Fall gewährleistet, dass ein Lieferfahrzeug die gesamte Fahrbahn blockieren sollte. Zukünftig plant die Firma bauliche Veränderungen, so dass die Lieferfahrzeuge hier auch parallel zur Straße Laden und Liefern können und die Situation somit entzerrt wird. Aus verkehrlicher Sicht wird kein Handlungsbedarf gesehen.

## **6. Altlasten**

Gemäß Umweltbericht befindet sich der Altstandort einer ehemaligen Betriebstankstelle an der Bromberger Straße im Plangebiet. Hier liegt im Zusammenhang mit der Stilllegung der Erdtanks eine „Gefährdungsabschätzung/Orientierende Untersuchung“ des Gutachterbüros Fuhrmann & Braukmann GbR aus Oktober 2002 vor. Demgemäß wurden keine umweltrelevanten Bodenverunreinigungen im Bereich der Erdtanks festge-

stellt, so dass auf der Grundlage des Kenntnisstandes von 2002 bei der vorhandenen Nutzung keine Gefährdung von diesem Standort ausgeht. Die Stilllegung der Erdtanks erfolgte 2003.

Im Südwesten grenzt eine 1993 aufgegebene Tankstelle an. Der Ausbau von 4 Erdtanks im Jahre 1994 ist gutachterlich begleitet und dokumentiert worden. Weder im Bodenaushub, im anstehenden Boden oder im Sandbett sind Kohlenwasserstoffe gefunden worden, so dass keine Sanierung erforderlich war. Es ist davon auszugehen, dass auf das Plangebiet keine Belastungen durch diesen angrenzenden Altstandort stattgefunden haben.

Ansonsten ist das Grundstück derzeit noch bebaut und muss für die Umsetzung des Konzeptes komplett geräumt werden. Hierzu liegt ein Rückbaukonzept des Ingenieurbüros Slach aus Dez.2010/Jan.2011 vor. Im Bereich des ehemaligen Lidl Marktes ist das Gelände nach Norden zunehmend mehrere Meter hoch angeschüttet. Gleiches gilt für die westlich und östlichen Bereiche des Betriebsgrundstücks der ehemaligen Baufirma.

Seitens der zuständigen Behörde des Märkischen Kreises, Fachdienst 45, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau wird auf einen sanierten Altstandort in diesem Bereich hingewiesen, von dem keine Gefährdung ausgeht. Es wird ein Hinweis auf zu ergreifende Maßnahmen gegeben, sollten bei Bauarbeiten dennoch sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden gefunden werden. Dieser Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **7. Immissionsschutz**

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio, Weiser hat im April 2011 eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ vorgelegt. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die umliegenden Nutzungen zu ermitteln und die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen für Geräuschemissionen zu überprüfen. Dabei liegt der Vorhabenplanung zugrunde, dass das zukünftige Nahversorgungszentrum über eine Zufahrt von der Bräuckenstraße und eine Zufahrt von der Bromberger Straße angefahren werden soll. Die Anlieferbereiche für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte sollen dabei ausschließlich von der Bromberger Straße erfolgen.

Als Grundlagen ist bei städtebaulichen Planungen dabei grundsätzlich die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau anzuwenden. Diese verweist bei gewerblichen Nutzungen (bzw. technischen Anlagen) auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), nach der die Betriebsgeräusche zu prognostizieren und zu beurteilen sind. Darüber hinaus ist geprüft worden, ob auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen im Untersuchungsbereich eine wesentliche Änderung der Geräuschbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eintritt. Diese Berechnung erfolgt auf der Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Als Fazit der schalltechnischen Untersuchungen ist anzuführen, dass die vorgesehenen Ladebereiche an der Bromberger Straße so zu gestalten sind, dass die Geräuschabstrahlung in Richtung der Wohnungen an der Bromberger Straße beschränkt wird. Dabei ist für einen Ladebereich an der westlichen Grundstücksgrenze (Teilfläche 1) eine Einhausung vorzusehen, um die Geräuschemission in Richtung des Hauses Bromberger Straße 6 im Tageszeitraum zu begrenzen. Im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr sind

Anlieferungen nur möglich, wenn der Rangiervorgang auf der Bromberger Straße vor dem Wohngebäude vermieden werden kann. Für den Ladebereich am Nordostrand des Grundstücks (Teilfläche 2) ist eine Schallschutzwand vorzusehen, sofern Anliefervorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr erfolgen sollen. Bei diesen Vorgaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch weitere gewerbliche Nutzungen gegeben. Die geplante gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) liefert keinen relevanten Geräuschbeitrag zur Gesamtbelastung. Die Veränderungen im öffentlichen Straßenraum führen nicht zu unzumutbaren Verhältnissen.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist. Die berechneten Richtwertüberschreitungen sind mit den vorgeschlagenen Maßnahmen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, lösbar. Im nachgeschalteten Bauantragsverfahren ist darauf zu achten, dass die Begrenzung der Geräuschabstrahlung im Bereich der Anlieferung beachtet wird.

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

Die Grundstücke sind bebaut und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über ein im Gebiet liegendes Mischwassersystem. Entsprechende Kanäle liegen in der Bromberger Straße, in der Bräuckenstraße sowie sternförmig verlaufend über drei Kanaltrassen im Plangebiet selbst. Um eine Überbauung mit dem neuen Vorhaben zuzulassen, ist vorab eine Erneuerung des öffentlichen Kanalbestandes Voraussetzung. Grundlage dafür ist die Erarbeitung einer Planung mit der Vorbereitung zur Ausführung. Ziel ist es also, zunächst die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Kanäle zu erneuern und eine Überbauung durch das Vorhaben zu ermöglichen. Auf die Kanaltrassen selbst dürfen keine statischen Belastungen der Baukörper ausgeübt werden. Der Vorhabenträger steht diesbezüglich mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid-AöR (SEL) in Kontakt.

Des Weiteren befinden sich noch die verrohrten Bachläufe des „Schlittenbaches“ und in ihm einmündend der „Wefelshohler Siepen“ im Baugebiet. Die technische Anlage des Gewässers als Verrohrung mit Schächten liegt im Eigentum des jeweiligen Grundstücksbesitzers. Die Gewässerunterhaltung obliegt der Stadt. Diese beinhaltet ausschließlich die Räumung des Eintrages. Die Unterhaltung wird im Auftrage durch den SEL wahrgenommen. Die im Zuge der Neubebauung geplante Überbauung bedarf neben der Abstimmung mit dem SEL auch der Vorlage eines entsprechenden Wasserrechtsantrages bei der Unteren Wasserbehörde (Märkischer Kreis) und der Genehmigung vor Baubeginn. Einleitungen von Oberflächenwasser sind ebenfalls von dem Vorhabenträger vor Vollzug dort zu beantragen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit hat die zuständige Behörde des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt. Die innerhalb des Baugebietes liegenden Kanal- und Bachtrassen werden mit einem Leitungsrecht gesichert.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmal bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen gewesen und außerdem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, besteht keine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW).

Ein ausreichender Anschluss an die Wasserversorgung wird aufgrund der langjährigen Nutzung durch gewerbliche Betriebe und durch Einzelhandelsnutzungen unterstellt.

## **9. 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.

## **10. Umwelt**

Seitens der zuständigen Behörden des Märkischen Kreises, des Fachdienstes 45, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau ist auf die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 99 LWG für die verrohrten Bachläufe hingewiesen worden. Maßgeblich für eine Genehmigung ist der technische Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit, die vorab gutachterlich zu prüfen ist. Ggf. sind die Anlagen zu sanieren oder zu erneuern. Dies hat die Vorhabenträgerin im entsprechenden Verfahren mit der Behörde zu regeln. Generelle Bedenken, die dem Bauleitplanverfahren und der mit ihr beabsichtigten planungsrechtlichen Vorbereitung der Überbauung der verrohrten Bachläufe entgegenstehen könnten, werden nicht geäußert.

Der Umweltbericht sieht für das Schutzgut „Mensch“ bezüglich der Lärmimmissionen nur geringe Auswirkung durch die allgemeine Verkehrszunahme. Für den Anlieferbereich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Sehr gering betroffen sind die Schutzgüter „Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter“, „forstwirtschaftliche Nutzungen“, „landwirtschaftliche Nutzungen / Jagd und Fischerei“, da diese im Plangebiet nicht stattfinden bzw. nicht vorhanden sind. Ebenfalls als sehr gering werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt“ und „Bodenverbrauch“ aufgrund der bereits beplanten und bebauten Flächen eingestuft.

Gleiches gilt im Rahmen der Gesamtbebauung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen höheren Begrünungsanteile können zugunsten einer auf Realisierung des Nahversorgungszentrums (s. Kapitel 4.2) ausgelegten Projektplanung nicht umgesetzt werden.

Es sind Anschüttungen im Plangebiet und sanierte Altstandorte in der Nachbarschaft vorhanden. Aufgrund der Ergebnisse vorliegender Untersuchungen werden die Auswirkungen der Planungen jedoch als gering eingestuft.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ werden ebenfalls gering eingestuft, da vorhandene Bäche bereits seit Jahrzehnten verrohrt sind und sich diese Situation nicht verändern wird. Die betroffenen Behörden haben außer dem Hinweis, dass

bezüglich der Überbauung der verrohrten Bachläufe noch genehmigungsrechtliche und technische Fragen zu klären sind, keine Bedenken gegen die Planung oder Gründe für die Nicht-Durchführbarkeit vorgetragen, so dass von der prinzipiellen Vollzugsfähigkeit der Planung auszugehen ist.

## **11. Kosten**

Die planungsbegünstigte Eigentümerin der Flächen trägt die Kosten für die erforderlichen Gutachten, die Erschließungskosten und Planungsleistungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die von der Stadt Lüdenscheid auf Private übertragbar sind. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten, die durch ihre hoheitlichen Aufgaben im Planverfahren entstehen. Am Knotenpunkte Honseler Bruch / Bräuckenstraße ist der Bau einer Lichtzeichenanlage erforderlich. Dabei müssen die entstehenden Kosten zu zwei Dritteln von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und zu einem Drittel von der Stadt Lüdenscheid getragen werden. Eine den Knotenpunkt regelnde Lichtzeichenanlage soll zumindest zu dem Anteil vom Vorhabenträger mitfinanziert werden, der sich aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen des Vorhabens bemisst, so dass der städtische Anteil von einem Drittel reduziert werden kann. Die anteilige Beteiligung mit der Vorhabenträgerin soll im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf