

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

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Raiffeisen Worthplatz"

und zugleich

Begründung einschließlich Umweltbericht
für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung war die Anfrage des Grundstückseigentümers, auf dem Grundstück Worthplatz 8 einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich im Eckbereich der Kreuzung Glatzer Straße / Werdohler Landstraße / Lennestraße / Werdohler Straße an der Nahstelle der Ortsteile Vogelberg, Tinsberg/Kluse und Honsel/Eichholz. Für die Gewerbebranche (ehemalige Firma Schröder GmbH, Press- und Spritzformen) mit den aufstehenden ein- bis dreigeschossigen Baukörpern haben die Eigentümer zunächst keine geeignete Nutzung finden können. Durch den notwendigen Abriss der massiven Gebäude werden erhöhte Wirtschaftlichkeitsanforderungen an die Nachnutzung gestellt, die mit einer rein gewerblichen Nutzung wie z.B. durch produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe nicht abgebildet werden konnten. Andererseits handelt es sich um einen eher autororientierten Standort, der durch seine Lagegunst besonderes Interesse bei Investoren für die Ansiedlung von Einzelhandel geweckt hat. Die Stadt Lüdenscheid hat ein Interesse an einer zügigen Folgenutzung, um an dieser Haupteinfallstraße keine langfristige Gewerbebranche entstehen zu lassen.

Durch das Interesse von Investoren für Einzelhandelsnutzungen, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, hat die Stadt Lüdenscheid zur Sicherung ihrer im Einzelhandelskonzept der Stadt beschlossenen Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Versorgungsstandorte bereits frühzeitig im März 2011 eine Veränderungssperre erlassen. Die zeitlich befristete Veränderungssperre ist aufgrund der zeitintensiven Suche nach einer Folgenutzung und Abklärung grundsätzlicher Planungsfragen durch eine Reihe von Gutachten 2013 das erste Mal und 2014 um ein weiteres Jahr verlängert worden.

Nunmehr hat sich ein Investor für die Fläche gefunden, der die bestehenden Gebäude abreißen und den bisher in direkter Nachbarschaft mit ca. 300 qm Verkaufsfläche bestehenden Raiffeisenmarkt (Raiffeisen Südwestfalen eG, Werdohler Landstraße 2) auf der Brachfläche mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.920 qm errichten möchte. Gleichzeitig soll die bisherige Verkaufsfläche in dem bestehenden Gebäude aufgegeben werden. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Plangebiet des am 27.08.1973 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da der geplante Einzelhandelsmarkt großflächig werden soll, wird eine steuernde Bauleitplanung notwendig.

Ein Raiffeisenmarkt - eine Marktform, die sich historisch aus dem Landhandel entwickelt hat - bietet Sortimente aus den Bereichen Gartenmarkt, Baumarkt und Blumen (Indoor) / Zoo an und ist mit seinem Hauptsortiment keiner speziellen Branche zuzuordnen. Geplant sind ca. 1.920 qm Gesamtverkaufsfläche, die sich aufteilen in ca. 1.070 qm Verkaufsfläche im Gebäude, ca. 450 qm Verkaufsfläche im geschlossenen Gewächshaus, ca. 170 qm Verkaufsfläche im offenen Gewächshaus und ca. 230 qm Verkaufsfläche im nicht überdachten Freiverkauf.

Die grundsätzliche Realisierbarkeit des Raiffeisenmarktes an diesem Standort ist durch ein Einzelhandels-, ein Verkehrs- sowie ein Lärmgutachten abgeprüft worden.

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 Ausführung 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.

Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung sind im Zuge einer Umweltprüfung untersucht worden, die als Teil II dieser Begründung (Anlage) beiliegt.

2. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungen und Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan und die 2. Flächennutzungsplanänderung erstrecken sich auf das Baugrundstück der Gewerbebranche der ehemalige Firma Schröder GmbH, Press- und Spritzformen am Worthplatz.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) – vom 17.07.2001 stellt den Bereich großräumig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Für die Darstellung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan und der damit parallel erfolgenden Festsetzung eines solchen Sondergebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Ziele der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) Nordrhein-Westfalen anzupassen. Mit Schreiben vom 06.05.2014 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung unter Auflagen erklärt. Die Auflagen sind im Rahmen der Planbearbeitung abgearbeitet worden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lüdenscheid stellt den Bereich derzeit als gemischte Baufläche dar. Die notwendige Änderung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ersetzt bei Wirksamwerden der 2. FNP-Änderung die Darstellung der gemischten Baufläche an dieser Stelle.

Der Vorhabenstandort liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 554 „Worthplatz“ aus dem Jahr 1974. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt hier ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und 0,75, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und 1,5, mit VI bzw. III maximal zulässigen Vollgeschossen sowie teilweise eine geschlossene Bauweise fest. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch den hier aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen entsprechenden Festsetzungen bei dessen Rechtskraft ersetzt.

Zudem tritt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch die Veränderungssperre außer Kraft.

3. Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der geplanten Errichtung eines neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Raiffeisen-Markt“.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier zurzeit eine gemischte Baufläche darstellt, geändert. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft das Sondergebiet des Bebauungsplanes. Da ein großflächiger Fachmarkt außerhalb eines bestehenden Kern- oder Sondergebietes angesiedelt (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO) und hierfür ein entsprechendes Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, muss im Flächennutzungsplan entsprechend die Darstellung von gemischter Baufläche in Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert werden.

In Anlehnung an die tatsächlich vom Vorhabenträger geplante Gesamtverkaufsfläche wird die maximale Verkaufsfläche für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Fachmarkt (Bau, Garten- Blumen (Indoor), Zoo-Sortimente) mit maximal 2.000 qm dargestellt.

3.1 Städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens

Die städtebauliche Verträglichkeit ist gutachterlich im Juni 2014 mit einer aktualisierten „Städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Raiffeisenmarktes am Worthplatz gemäß § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB“ durch das Gutachterbüro „Junker und Kruse“ aus Dortmund untersucht worden. Zugrunde gelegt wurde die vom Vorhabenträger geplante Gesamt-Verkaufsfläche von 2.000 qm (dabei handelt es sich um einen aufgerundeten Wert, nach derzeit vorliegender Planung beträgt die tatsächlich geplante Fläche ca. 1.920 qm).

Folgende Sortimente und ihre Verkaufsflächen sind in die gutachterliche Untersuchung eingeflossen:

Als nicht zentrenrelevante Sortimente:

Gartenmarktsortimente	1.500 qm
Blumen (Indoor) / Zoo	500 qm
Baumarktsortimente	700 qm

Als zentrenrelevante Sortimente:	
Bekleidung	100 qm
Schuhe / Lederwaren	100 qm
Spielwaren / Hobbyartikel	100 qm
Nahrungs- und Genussmittel	100 qm
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100 qm

Bei den genannten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen handelt es sich nicht um Verkaufsflächenanteile, die additiv zu verstehen sind. Vielmehr handelt es sich um wechselseitig angebotene Maximalflächen in den einzelnen Sortimentsbereichen. In den zentrenrelevanten Sortimenten enthalten sind die vom Vorhabenträger ebenfalls avisierten Flächen für Aktionswaren.

Der Raiffeisenmarkt wird als Kernsortiment die oben genannten nicht-zentrenrelevanten Sortimente führen. Die genannten zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente in einer Größenordnung von insgesamt maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche – also maximal 200 qm – geplant.

Bezüglich der städtebaulichen Verträglichkeit wurden bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes zwei Einzugsgebiete mit rd. 10 bzw. 20 PKW-Minuten um das Vorhaben definiert. Im Rahmen der Modellrechnung konnte nachgewiesen werden, dass – selbst unter Berücksichtigung maximaler warengruppenspezifischer Verkaufsflächenanteile, Flächenproduktivitäten und im Untersuchungsgebiet umzuverteilender Umsatzanteile – bei einer Realisierung des Vorhabens in keiner der untersuchungsrelevanten Warengruppen negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Auswirkungen (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB) sowohl in Lüdenscheid als auch in den angrenzenden Umlandkommunen zu befürchten sind.

Für den Bereich der Gartenmarktsortimente können lediglich für die nicht integrierten Streulagen in Lüdenscheid sowie in der Umlandkommune Meinerzhagen absatzwirtschaftliche Auswirkungen prognostiziert werden. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu befürchten, da die von der Umsatzverteilung betroffenen Angebotsstandorte allesamt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lokalisiert sind. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung wird ebenfalls ausgeschlossen, da selbst bei größeren Umverteilungsquoten - wie innerhalb Lüdenscheids prognostiziert – zwar Betriebe in ihrem Bestand gefährdet werden könnten, das vorliegende Vorhaben jedoch in die Versorgungsfunktion eintreten würde.

Für den Bereich der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo können ausschließlich in Lüdenscheid absatzwirtschaftliche Auswirkungen prognostiziert werden. Diese betreffen in erster Linie den zentralen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz bzw. den hier ansässigen Zoofachmarkt, dessen Fortbestand unter Umständen durch die Realisierung des Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhabens gefährdet wird. Gleichwohl zieht dieser Umstand keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nach sich, da der vorhandene Zoofachmarkt keine Frequenz erzeugende Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich Bräuckenstraße erfüllt und zum anderen die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenstraße nicht beeinträchtigt wird. Zudem handelt es sich bei dem Kernsortiment dieses Fachmarktes (zoologische Artikel) nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß der aktuell gültigen Lüdenscheider Sortimentsliste, das vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln wäre. Da somit dem Sortiment „zoologische Artikel“ keine zentrenprägende Leitfunktion zukommt, ist eine substantielle Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenkreuz nicht zu befürchten.

ten.

Für die Hauptwarengruppe „Baumarktsortimente“ können lediglich gegenüber zwei Angebotsstandorten in Lüdenscheid sowie gegenüber Angeboten in Meinerzhagen absatzwirtschaftliche Auswirkungen rechnerisch nachgewiesen werden. Da es sich hierbei zum einen ausschließlich um Angebotsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Streulagen handelt und zum anderen die prognostizierten Umsatzumverteilungen vergleichsweise niedrig ausfallen, können negative städtebaulich wie versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten kann aufgrund der Angebotskonzentration und der räumlichen Nähe der Lüdenscheider Innenstadt gegenüber diesem Angebotsstandort in der Hauptwarengruppe Bekleidung eine absolute Umsatzumverteilung von weniger als 1 % des aktuellen Bestandsatzes in dieser Hauptwarengruppe prognostiziert werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen kann somit definitiv ausgeschlossen werden. Vergleichbare Ergebnisse zeigen sich in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren (2 %) und Spielwaren / Hobbyartikel (4 %). Auch hier ist in der Lüdenscheider Innenstadt ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

Aus Sicht des Einzelhandelsgutachters ist das Projekt demnach verträglich.

3.2 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid

Das übergeordnete Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lüdenscheid ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Bedeutung sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid, Dez. 2013, S. 103).

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den im Einzelhandelskonzept dargelegten Zielen der Stadt Lüdenscheid hat das o.g. Gutachterbüro im Juni 2014 in seiner aktualisierten städtebaulichen Wirkungsanalyse ebenfalls untersucht.

Die zukünftige Entwicklung und Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird, bei gleichzeitiger Reglementierung der zentrenrelevanten Randsortimente, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid über die Ansiedlungsregel 3 gesteuert:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt.“

Die vorangestellte Formulierung lässt erkennen, dass auch Bau- und Gartenmärkte (als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) nicht abschließend, sondern lediglich „vorrangig“ in der Innenstadt oder an den Sonderstandorten anzusiedeln sind. In diesem Sinne werden neben den Sonderstandorten auch „sonstige solitäre Sonderstandorte (ggf. als Standortgemeinschaft)“ als potenzielle Ansiedlungsstandorte benannt. Nach dem Einzelhandelskonzept sind die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sowie die Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nachzuweisen. Mit Hilfe der städtebaulichen Wirkungsanalyse aus Dezember 2012 sowie der aktualisierten Fassung aus Juni 2014 konnte nachgewiesen werden, dass zum einen durch die Realisierung des Vorhabens städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, zum anderen das Vorhaben trotz seiner Lage abseits der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit

den Zielen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel ist. So handelt es sich insgesamt um die Nachnutzung eines Gewerbestandortes innerhalb des Siedlungsbereiches.

Ausgehend vom aktuellen Bestand besteht in der Warengruppe „Gartenmarktsortimente“ derzeit keine Notwendigkeit zur Ausweitung des Angebotes. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wird deshalb darauf hingewiesen, dass es bei einer Vorhabenrealisierung innerhalb Lüdenscheids *„zu einem verschärften Wettbewerb zwischen den bereits am Markt bestehenden Anbietern und dem Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben kommen“* wird, wobei zu berücksichtigen ist, dass *„eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen in der Warengruppe Gartenmarktsortimente allerdings nicht zu befürchten ist, da das Erweiterungsvorhaben in die Versorgungsfunktion der möglicherweise aufzugebenden Betriebe eintreten würde.“*

Die Warengruppen des Vorhabens beinhalten folgende Sortimente aus der im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid festgestellten Lüdenscheider Liste:

- | | |
|---|--|
| Gartenmarktsortimente: | <ul style="list-style-type: none">- Gartenartikel und –geräte- Pflanzen / Samen- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) |
| Blumen (Indoor) / Zoo: | <ul style="list-style-type: none">- Zoologische Artikel / lebende Tiere |
| Baumarktsortimente: | <ul style="list-style-type: none">- Bauelemente / Baustoffe- Baumarktspezifische Artikel- Eisenwaren und Beschläge- Farben / Lacke- Sanitärartikel |
| Bekleidung / Textilien: | <ul style="list-style-type: none">- Bekleidung |
| Schuhe / Lederwaren: | <ul style="list-style-type: none">- Schuhe- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme |
| Spielwaren / Hobbyartikel: | <ul style="list-style-type: none">- Spielwaren |
| Nahrungs- und Genussmittel: | <ul style="list-style-type: none">- Nahrungs- und Genussmittel |
| PBS (Papier/Büroartikel/Schreib-
Waren) / Zeitungen / Zeitschriften /
Bücher: | <ul style="list-style-type: none">- Zeitungen / Zeitschriften- Bücher |

Bei den Warengruppen Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo und Baumarktsortimente sind ausschließlich nicht- zentrenrelevante Sortimente aufgelistet. Lediglich das ebenfalls der warengruppenspezifischen Bezeichnung „Blumen (Indoor) / Zoo“ zuzurechnende Sortiment „Schnittblumen“ wird gemäß der Lüdenscheider Liste als nahversorgungs- (und damit zugleich auch zentren-) relevant eingestuft. Von einer expliziten Regelung hierzu wird abgesehen, da das vom Vorhabenträger vorgelegte Flächenprogramm keine Verkaufsflächen für dieses Sortiment ausweist. Mit der Ergänzung „ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste“ bei der Festsetzung der drei genannten Warengruppen „Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo, und Baumarktsortimente“ wird im Bebauungsplan gesichert, dass keine zentrenrelevanten Sortimente wie Glas/Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Bilder u.a. in diese Warengruppen einsickern können.

Für die geplanten Aktionsflächen ist eine allgemeingültige Zuordnung nicht möglich. Sie werden zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt und dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 100 qm nicht überschreiten. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Sortimente auf den Aktionsflächen näher definiert. Ebenso wird für die genannten Randsortimente festgesetzt, dass diese dem Kernsortiment funktional zugeordnet sein müssen.

3.2 Raumordnerische Kompatibilität

Das Gutachterbüro „Junker und Kruse“ hat in der oben genannten aktualisierten „Städtebaulichen Wirkungsanalyse“ auch die raumordnerische Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ von Juli 2013 geprüft.

Ziel 1 Standorte [für großflächigen Einzelhandel] **nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.**

Ziel 1 wird durch die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandels in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche eingehalten. 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 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Ziel 2 gilt nur für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Da es sich hier um ein Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, ist Ziel 2 für das Vorhaben nicht einschlägig.

Ziel 3 Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ziel 3 beinhaltet ein Beeinträchtigungsverbot von zentrenrelevanten Sortimenten für zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden. Das hier in Rede stehende Vorhaben führt zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche (max. 200 qm) mit. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse hat der Gutachter die Auswirkungen der einzelnen maximalen Flächengrößen der zentrenrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der Umlandgemeinden untersucht (vgl. hierzu auch 3.1). Bezüglich der Umsatzverteilung der zentrenrelevanten Randsortimente befindet sich lediglich die Lüdenscheider Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in räumlicher Nähe. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen wird in der Wirkungsanalyse ausgeschlossen. Somit wird Ziel 3 erfüllt.

Grundsatz 4 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Beim Grundsatz 4 kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass sowohl in den Kernsortimenten (Bau- und Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo) als auch in den vorgesehenen Randsortimenten der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz deutlich unterhalb der entsprechenden warengruppenspezifischen Kaufkraft der in der Stadt Lüdenscheid lebenden Einwohner liegt. Folglich ist das Vorhaben auch mit Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW kompatibel.

Ziel 5 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Auch mit Ziel 5 ist das Vorhaben kompatibel. Gemäß dem Ziel darf – bei Ansiedlung des Vorhabens außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen und bei diesen Sortimenten muss es sich um Randsortimente handeln. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche (also maximal 200 qm) beschränkt. Zudem ist festgesetzt, dass die Randsortimente dem Kernsortiment funktional zugeordnet sein müssen. Insofern bewegt sich das Vorhaben innerhalb der Zielvorgaben der Landesplanung.

Grundsatz 6 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Da der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments des Vorhabens auf maximal 200 m² festgesetzt wird, ist das Vorhaben mit Grundsatz 6 kompatibel.

Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 7 betrifft großflächige Einzelhandelsstandorte im Bestand und deren verträgliche Steuerung. Das Ziel ist insofern hier nicht relevant, da es sich bei dem vorhandenen Raiffeisenmarkt derzeit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung zudem mit einem kompletten Neubau des Betriebes einhergeht.

Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Bei Ziel 8 sind die ersten beiden Sätze der landesplanerischen Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen für das avisierte Vorhaben nicht einschlägig. So befindet sich das Vorhaben zum einen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (gemäß dem Ziel ist außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel entgegenzusteuern). Zum anderen kommt es insoweit nicht zu einer Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, als dass durch die zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. hierzu auch Ausführungen zu Ziel 5) das Verkaufsflächenwachstum im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sowohl quantitativ als auch qualitativ reglementiert wird (dezidierte Festsetzung des zentrenrelevanten Randsortimentes). Planerisches Ziel bei der zukünftigen Steuerung des Einzelhandels im Bereich „Werdohler Landstraße“ ist, eine über die Randsortimente hinausgehende Entwicklung an zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auszuschließen, um zum einen die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Lüdenscheider Stadtgebiet zu gewährleisten sowie zum anderen das bestehende Netz der wohnortnahen Grundversorgung nicht zu beeinträchtigen.

Dieses Ziel ist für die weiteren Bau- und Grundstückflächen im Bereich „Werdohler Landstraße“ und Umgebung des Worthplatzes bereits durch bestehende Bebauungspläne weitgehend erfüllt. So gelten nordöstlich des Plangebiets die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 819 „Einzelhandel Werdohler Landstraße“ (nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch), der bis auf den baulichen Bestand eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (Hit-Markt) die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt. Diese Sortimente dürfen in diesem Bebauungsplan lediglich ausnahmsweise als Randsortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche mitgeführt werden. Zudem muss das zentrenrelevante Randsortiment über einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment verfügen. Lediglich dem Bestandschutz des großflächigen Lebensmittelmarktes wird Rechnung getragen, indem zum einen der Sortimentsbereich Nahrung- und Genussmittel/Getränke zulässig bleibt und zum anderen eine räumliche Vergrößerung ausgeschlossen wird.

Zwischen dem Hit-Markt und dem bestehenden Raiffeisenmarkt (das Gebäude wird im UG bereits jetzt gewerblich genutzt und soll im Erdgeschoss ebenfalls eine gewerbliche Nachnutzung bekommen) befindet sich eine Tankstelle. Die Zufahrten und Parkplätze des Lebensmittelmarktes und des zukünftigen Raiffeisenmarktes sind räumlich voneinander getrennt. Östlich, süd-westlich, westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Bebauungsplangebiete an, die „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzen (Bebauungspläne Nr. 565 (B) „Glatzer Straße / Königsberger Straße“, Nr. 554 „Worthplatz“, Nr. 551 „Verlängerte Horinghauser Straße“) und somit lediglich für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zugänglich sind.

Hieraus ergibt sich, dass auch im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens die Entstehung und Verfestigung einer Standortagglomeration mit zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme eines quantitativ deutlich untergeordneten Randsortimentes) bauplanungsrechtlich ausgeschlossen ist.

Eine weitere Vorgabe des Ziels 8 ist die Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 3.1 der Begründung), dass bei dem insgesamt sehr kleinteiligen Angebot ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.

Grundsatz 9 Regionale Einzelhandelskonzepte

Grundsatz 9 zielt auf die Beachtung von regionalen Einzelhandelskonzepten bei der Regionalplanung und ist für das vorliegende Vorhaben nicht relevant.

Ziel 10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Mit Ziel 10 wird festgestellt, dass die Ziele des LEP auch für Vorhabenbezogene Bebauungspläne beachtlich sind. Durch die Festsetzung der gutachterlich untersuchten maximalen Gesamtverkaufsfläche, der zulässigen Sortimentsbereiche und deren maximale Verkaufsflächengrößen in dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die entsprechenden Ziele der Landesplanung beachtet und umgesetzt werden.

Somit bleibt abschließend festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW kompatibel ist.

3.3 Umweltbelange

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen in Teil II – Umweltbericht in der Anlage dieser Begründung verwiesen.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sehr geringe bis geringe Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsteht kein erstmaliger Bedarf an Grund und Boden, da für das Plangebiet eine bauliche Nutzung (Gemischte Baufläche) bereits dargestellt ist und lediglich die Art der Nutzung in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert wird. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist aufgrund der zu erwartenden Kunden- und Anlieferverkehre bei großflächigem Einzelhandel gutachterlich eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden (s. auch Kapitel 7 Immissionsschutz). Die Auswirkungen werden für das Vorhaben als gering eingestuft. Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt hat die Planung keine Auswirkung, da das Gebiet bereits größtenteils bebaut und versiegelt ist. Gleiches gilt für die Schutzgüter Luft und Klima, Landschaft (das Vorhaben liegt innerhalb des bebauten Stadtgefüges), Boden (das Grundstück ist bereits bebaut und großteils versiegelt), Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind forstwirtschaftliche sowie landwirtschaft-

liche Nutzungen, Jagd und Fischerei nicht vorhanden und können entsprechend nicht betroffen sein.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Raiffeisenmarkt“. Der Raiffeisenmarkt, als Betriebsform ursprünglich aus dem Agrarbereich der bäuerlichen Genossenschaft stammend und früher auch als Landhandel bekannt, kann keinem speziellen Betriebstypus zugeordnet werden. Denn neben den im Agrarbereich verwendeten Produkten werden Sortimente der klassischen Garten-, Bau- und Tierfuttermärkte angeboten. Da jedoch bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (BauNVO) besteht, kann der Betrieb des vorgesehenen Raiffeisenmarktes als eigene Betriebstypik festgesetzt werden.

Der am Worthplatz geplante Raiffeisenmarkt zielt weniger auf die Versorgung der Landwirte als auf den allgemeinen Verbraucher ab, der auch Fachmärkte wie Bau-, Garten- oder Tierfuttermärkte aufsucht. Die Raiffeisengenossenschaft plant, den landwirtschaftlichen Sortimentsbereich schwerpunktmäßig wie bisher mit dem zweiten in Lüdenscheid bestehenden Raiffeisenmarkt Lüdenscheid-Nord (In der Dönne 2a) abzudecken. Die im geplanten Vorhaben zulässigen nicht zentrenrelevanten Kernsortimente, die der Untersuchung in der Wirkungsanalyse zugrunde liegen, werden im Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung explizit benannt und festgesetzt. Damit einhergehend werden auch die zulässigen Randsortimente mit ihren maximal zulässigen Größenordnungen benannt. Auch diese konkrete Festsetzung folgt den Empfehlungen der Wirkungsanalyse.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für den Raiffeisenmarkt. Die zulässigen Arten der Nutzung und Sortimentsbereiche werden definiert. Die Festsetzung einer solchen „Positivliste“ bedeutet gleichzeitig, dass andere, hier nicht aufgeführten Arten der Nutzung und Sortimente, unzulässig sind.

In Anlehnung an die tatsächlich geplante Verkaufsfläche von 1.920 qm wird für den Raiffeisenmarkt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 qm festgesetzt. Innerhalb dieser gutachterlich untersuchten maximalen Gesamtverkaufsfläche (s. Kapitel 3.1 bis 3.3) sind die folgenden Kernsortimente vorgesehen: Gartenmarktsortimente max. 1.500 qm Verkaufsfläche, Blumen (Indoor) / Zoo max. 500 qm Verkaufsfläche, Baumarktsortimente max. 700 qm Verkaufsfläche. Um sicherzustellen, dass in diese Warengruppen keine zentrenrelevanten Sortimente wie z.B. Glas/Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Bilder u.a. einschleusen können, sind die Warengruppen mit dem Zusatz „ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste“ versehen.

Neben den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten plant der Betreiber den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten wie

- Bekleidung / Textilien,
- Schuhe / Lederwaren,
- Spielwaren / Hobbyartikel,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters und des Ziels 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – darf der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten maximal 10 %, also maximal 200 qm, betragen. Außerdem müssen die geplanten

Randsortimente eine zentrenverträgliche Größenordnung aufweisen und darüber hinaus dem Kernsortiment funktional zugeordnet sein, da ohne diese Zuordnung die Gefahr einer uferlosen Ausweitung der Randsortimente und einer Angebotsdiversifizierung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht – dies gilt vor allem auch für die im Flächenprogramm vorgesehenen Aktionsflächen. Nach der als verträglich eingestuften Größenordnung dürfen die Verkaufsflächen für die jeweils 5 genannten Warengruppen sowie für die Fläche der Aktionswaren, die auf die Verkaufsfläche der Randsortimente anzurechnen ist, jeweils maximal 100 qm umfassen (da die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente nur 200 qm gesamt beträgt, sind die Werte nicht additiv zu verstehen, sondern als maximale Größenordnung für die jeweilige Warengruppe).

Für die zulässigen Sortimente auf den Aktionsflächen gilt folgende Definition: Aus der Gruppe der Nahrungs- und Genussmittel sind nur Erzeugerprodukte aus der Region (zum Beispiel frische Ernteprodukte (Äpfel, Kartoffeln), Säfte, Schlachtereiprodukte etc.) zulässig. Aus der Gruppe der Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sind nur Gartenfachbücher, Fachzeitschriften etc. zulässig. Der Gruppe der Bekleidung / Textilien sind nur Arbeitsbekleidung wie beispielsweise Arbeits- und Latzhosen, Sicherheitsbekleidung und Regenzeug dem Kernsortiment funktional zugeordnet. Aus der Gruppe Schuhe / Lederwaren sind dies die Artikel Arbeitsschuhe wie bspw. Gummistiefel, Sicherheitsschuhe und aus der Gruppe Spielwaren / Hobbyartikel würde „landwirtschaftliches“ Spielzeug eine funktionale Zuordnung aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,81 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Planung angegebenen Versiegelungsgrad. Mit der Festsetzung der GRZ wird die nach § 17 BauNVO zugeordnete Kappungsgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 geringfügig überschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der GRZ sich nicht durch die Hauptbaukörper ergibt, sondern im Wesentlichen dem durch die Nutzung ausgelösten Stellplatzbedarf und der damit vorgesehenen Zufahrten, Anlieferflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr geschuldet ist. Dabei wird der Stellplatzbedarf nicht übertrieben großzügig angesetzt, sondern liegt mit ca. 80 geplanten Stellplätzen im Erfordernisbereich der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Die mit Gebäuden bestandene Fläche vermindert sich von 2.338 qm im Bestand auf 2.213 qm in der Planung. Die versiegelten Flächen erhöhen sich dagegen von 2.700 qm im Bestand auf 2.861 qm. Die durch die Neuplanung nunmehr bebauten oder versiegelten Grünflächenanteile sollen durch die Anlage und Erweiterung von Grünflächen an anderer Stelle, zum Beispiel durch die Anlage eines neuen 3 m breiten Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze an der Glatzer Straße und im Kreuzungsbereich sowie einem Pflanzstreifen auf der Stellplatzanlage ausgeglichen werden. Es verbleibt allerdings eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Ist-Zustand. Gegenüber der planungsrechtlichen Ist-Situation stellt der in der Planung verbleibende und gesicherte Grünflächen-Anteil von ca. 1.186 qm eine Verbesserung dar, da nach derzeit anzuwendender Baunutzungsverordnung von 1968 eine 100%ige Versiegelung des Grundstücks theoretisch möglich wäre.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit der Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Kappungsgrenze von 0,8, die jedoch an das Vorliegen bzw. die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft ist, die im Folgenden erläutert und abgewogen werden.

Die erste Voraussetzung ist das Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe. Dies ist dadurch gegeben, dass die Stadt an dieser Stelle das Ziel verfolgt, eine Gewerbebrache an einer stark frequentierten Kreuzungslage einer neuen Nutzung zu zuführen. Aufgrund man-

gelder Nutzungsinteressen ist hier eine vom städtebaulichen Standard abweichende städtebauliche Aufgabe zu lösen.

In der zweiten zu erfüllenden Voraussetzung ist die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da Wohnen in dem Gebiet nicht vorgesehen ist und die Überschreitung der GRZ im Wesentlichen durch die versiegelten Parkplatzflächen, Zufahrten und Anlieferbereiche erfolgt. Der durch die geplanten Baukörper verursachte Versiegelungsgrad liegt bei ca. 35 %. Insgesamt gesehen ist eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse nicht erkennbar, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass z.B. eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Arbeitsstätten oder die Zugänglichkeit der Grundstücke nicht gegeben ist. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen vorhanden sind, die gesunde Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

Bei den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitung der Kappungsgrenze um 0,01 eher marginal ist. Durch die Lage des Vorhabens in Richtung Lennestraße und Werdohler Landstraße fällt das Gelände, in Richtung Wohngebiet Vogelberg und Worth steigt das Gelände an, liegt keine für den Luftaustausch ungünstige Kessellage vor. Gegen die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplatzflächen spricht, dass der Altlastengutachter (s. Kapitel Altlasten) aufgrund der nachgewiesenen Belastung des Sickerwassers mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine weitgehende Versiegelung der Fläche und keinen Eintrag von Flächenentwässerungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund empfiehlt. Außerdem lässt eine aus Gründen des Bodenschutzes vorgesehene, durchlässig befestigte Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten nicht nur Oberflächenwasser, sondern auch Öl von Kfz in den Boden einsickern und kann somit auch nachteilige Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser haben. Bezüglich der klimatischen, faunistischen und floristischen Belange wird durch die Maßnahmen der Anpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz und entlang der Glatzerstraße ein Ausgleich geschaffen.

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

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls befriedigt. Die Notwendigkeit, eine ausreichende Stellplatzanzahl auf der Fläche bereit zu stellen und damit eine erhöhte Versiegelung in Kauf zu nehmen, ergibt sich gerade aus den Erfordernissen des Verkehrs. Geplant sind ca. 80 Stellplätze. Grundsätzlich soll vermieden werden, dass Parksuchverkehre und ruhender Verkehr sich unregelmäßig auf die öffentlichen Verkehrsflächen verlagern.

Ein weiteres Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baudenkmäler wird derzeit nicht gesehen. Das Vorhaben liegt in keinem durch Immissionen belasteten Gebiet und durch andere Rechtsvorschriften verursachte Fachplanungen sind nicht vorhanden. Weitere Erkenntnisse, die ein Entgegenstehen anderer öffentlicher Belange befürchten lassen, liegen derzeit nicht vor.

Insofern liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO vor.

Der Raiffeisenmarkt soll im Wesentlichen eingeschossig errichtet werden. Die heutige Form der Einzelhandelsbetriebe setzt auf eine ebenerdige Anlage mit möglichst gefällefreiem Zugang zu den Stellplätzen. Damit soll den Kunden ein bequemer Weg mit den Einkaufswagen von den Regalen bis zum PKW ermöglicht werden. Dies ist bei dem vorliegenden Fachmarkt insofern von besonderer Bedeutung, da hier auch größere Gebinde (z.B. Blumenerde, Tierfutter) und Pflanzen vom Verbraucher nachgefragt werden. Lediglich im Bereich des Haupteingangs soll ein Bereich mit Sozial- und Technikräumen zweigeschossig errichtet werden.

Die derzeitige Planung sieht eine Geschossfläche von 37 % des Grundstücks vor. Zuzüglich eines Spielraums für die Überbauung der derzeit geplanten Freiverkaufsfläche wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,41 festgesetzt. Mit dieser Zahl wird gleichzeitig gewährleistet, dass die aufgrund der versiegelten Flächen (Stellplätze, Zufahrten) hohe GRZ von 0,81 nicht durch Hauptgebäude ausgenutzt werden kann.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Lage und Größe des geplanten Gebäudes und der Freiverkaufsfläche. Sie befinden sich im Bereich der jetzt vorhandenen Gewerbebebauung. Zur Glatzer Straße wird die Hälfte der zukünftigen Gebäudekante in etwa auf der Gebäudekante des abzureißenden Gewerbebaus liegen. In Richtung Worthplatz wird das geplante Gebäude näher an die Glatzer Straße heranrücken. Zudem ist im Vergleich zum gewerblichen Gebäudebestand eine Erweiterung der geplanten Gebäudeflächen in Richtung Osten und Norden geplant.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen werden diese gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zurückgenommen und auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten. Im Grad der Genauigkeit (Baugrenze, überbaubare Fläche) bleibt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hinter dem Vorhaben –und Erschließungsplan zurück, aus dem die konkrete Lage und Ausformung des Gebäudes ersichtlich wird.

4.4 Verkehrsfläche, Sichtdreieck

Das Vorhaben liegt im Eckbereich der Kreuzung Werdohler Landstraße / Glatzer Straße und wird sowohl von der Werdohler Landstraße als auch von der Glatzer Straße erschlossen. Die vorhandenen Zufahrten sollen weiterhin genutzt werden. Die Zuwegung von der Glatzer Straße erfolgt über einen ca. 60 m langen, nach Norden verlaufenden Straßenstich der Glatzer Straße. Von dessen y-förmigen Ende schließen sich die privaten Zufahrten zum Hitmarkt, zur Tankstelle, zum vorhandenen Raiffeisenmarkt und einem Autoglasbetrieb an. Die Anbindung an die Werdohler Landstraße kann bereits jetzt durch die Nähe zur viel befahrenen und zum Teil mehrspurigen Kreuzung (Werdohler Landstraße / Glatzer Straße / Lennestraße / Werdohler Straße) nur durch eine Fahrbeziehung „rechts rein, rechts raus“ erfolgen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Bereich der privaten Erschließungsfläche im nördlichen Grundstücksteil entlang einer parzellierten Wege- und Wendeparzelle eine Straßenbegrenzungslinie fest. Diese Festsetzung ist für die zukünftige Erschließung auf privater Fläche (Zufahrt zur Stellplatzanlage und Anlieferung) nicht notwendig und wird daher nicht übernommen.

Das im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Sichtdreieck ist aus verkehrlichen Gründen weiterhin erforderlich. Es wurde in seinem Umfang (Sichtlinie) geprüft und modifiziert festgesetzt. Der Bereich des Sichtdreiecks ist oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten, um damit den Autofahrern aus dem Erschließungsstich kommend die Sicht auf die Vorfahrt berechnigte Straße dauerhaft zu ermöglichen.

Der Erschließungsstich der Glatzer Strasse soll zur Verbesserung der Erschließungssituation um 1 m verbreitert werden. Zu diesem Zweck übernimmt die Stadt Lüdenscheid vom Vorhabenträger einen 1 m breiten Grundstücksstreifen einschließlich der notwendigen Eckausrundung im Bereich der Glatzer Straße. Die Erweiterung des Verkehrsraums dient im Wesentlichen dazu, den Fußgängerbereich von der Fahrbahn zu trennen und somit eine Verbesserung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

4.5 Begrünung

Das Grundstück weist derzeit einen Grünstreifen entlang der Glatzer Straße und des Erschließungsstichs zwischen den bestehenden Gebäuden und den Verkehrsflächen auf. Der Grünstreifen ist unregelmäßig mit Bäumen bestanden. Die restliche Grünfläche bis zur Kreuzung Worthplatz ist als Rasenfläche angelegt. Außerdem befindet sich noch eine Grüninsel mit Bäumen in Innenbereich des Grundstücks. Im Kreuzungsbereich befindet sich bis zur Grundstückseinfahrt entlang der Grundstücksgrenze ein ca. 0,8 m breiter ungestalteter Grünstreifen.

Im Zuge der Abriss- und Neubaumaßnahmen können die Bäume entlang den Straßen nicht erhalten werden. Durch die räumliche Nähe der Bäume und ihrem Wurzelwerk zu den abzubrechenden Mauerwerken wird eine Beeinträchtigung durch die Baustelleneinrichtung und Abriss- sowie der späteren Neubaumaßnahmen nicht zu verhindern sein. Die Flächen zwischen dem neuen Gebäude und der Glatzer Straße sowie dem Erschließungsstich sollen nach der Baumaßnahme wieder gärtnerisch angelegt und mit neuen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Als Ersatz für die entfallende Bepflanzung wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 10 bis 12 m mittel- bis großkronig wachsende Baumarten (z.B. Feldahorn, Ginkgo, Tulpenbaum, Ebereschen) sowie je Baum 5 Sträucher zu pflanzen sind (Pflanzstreifen B).

Der Grünstreifen im Kreuzungsbereich soll auf ca. 3 m erweitert werden und ebenfalls mit Bäumen und Sträucher bepflanzt werden. Allerdings sind hier in einem Teilbereich des Pflanzstreifens (A) aufgrund der verkehrlich notwendigen Sichtbeziehungen zur Lichtsignalanlage der Kreuzung Glatzer Straße / Werdohler Straße / Werdohler Landstraße / Lenestraße nur niedrig wachsende Sträucher bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Außerdem befinden sich in diesem Grundstücksteil eine Gasreglerstation sowie davon ausgehend Gasleitungen auf dem Grundstück. Im Bereich der Gasleitungen sind Anpflanzungen nur im Abstimme mit dem Leitungsträger (Stadtwerke / Enervie Vernetzt) zulässig.

Ein Grünbereich auf dem Grundstück muss der neu geplanten Stellplatzanlage weichen. Als Ersatz hierfür soll ein ca. 1,5 bis 2 m breiter Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen angelegt werden. Im Bereich der Grundstückszufahrt von der Werdohler Landstraße soll dieser Pflanzstreifen breiter angelegt werden. Aufgrund vorhandener Altablagerungen empfiehlt ein Gutachten hierzu eine weitgehende Versiegelung der Fläche und keinen Eintrag von Flächenentwässerungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund (s. Punkt 6 dieser Begründung). Aufgrund der geringen Auswaschbarkeit der gefundenen Substanzen bestehen nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die geplanten Grünstreifen.

Soweit die Bepflanzung nicht im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert ist, wird dies - sowie die genaue Ausführung - im Durchführungsvertrag zu dem Vorhaben geregelt werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Das Vorhaben liegt direkt im Kreuzungsbereich einer Haupteinfallstraße (Worthplatz) in die Stadt Lüdenscheid und stellt vom Autobahnzubringer Lüdenscheid-Mitte kommend eine Eingangssituation in die Stadt dar. An den Erschließungsstraßen gegenüber befindet sich an drei Seiten des Vorhabens Wohnbebauung. Aufgrund dieser exponierten Lage werden Werbeanlagen im Bebauungsplan in zwei grundsätzlichen Punkten geregelt. Zum einen sollen aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen oberhalb der Attika vermieden werden. Sie heben in der Regel die obere Raumkante der Gebäude optisch auf. Des Weiteren sind sich bewegende Werbeanlagen, Anlagen mit bewegtem Licht oder Anlagen mit sonstigen dynamischen Effekten unzulässig. Sich bewegende Anlagen oder mit dynamischen Lichtern versehene Anlagen wirken sich nachteilig auf die Qualität der umliegenden Wohngebiete aus. Als Mindestanforderung soll daher auf solche Anlagen ebenso wie auf Werbeanlagen oberhalb der Traufenoberkante verzichtet werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Vorhabenträger sein Werbekonzept verdeutlicht. Lage, Größe und Art der Werbeanlagen geht aus dem Lageplan sowie aus den Gebäudeansichten hervor. Weitere Details sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

5. Verkehrliche Anbindung

Das Vorhaben liegt im Eckbereich der Kreuzung Werdohler Landstraße / Glatzer Straße und wird sowohl von der Werdohler Landstraße als auch von der Glatzer Straße erschlossen. Dabei erfolgt die Zuwegung sowohl der ehemaligen Firma als auch des geplanten Neubaus vorhabens nicht direkt von der Glatzer Straße, sondern über einen Straßenstich der Glatzer Straße, der ca. 60 m nach Norden führt und eine y-ähnliche Endung hat. Von hier schließen sich die privaten Zufahrten zum Hitmarkt, zur Tankstelle, zum vorhandenen Raiffeisenmarkt und einem Autoglasbetrieb an. Die Zufahrt zur Werdohler Landstraße kann bereits jetzt durch die Nähe zur viel befahrenen und zum Teil mehrspurigen Kreuzung (Werdohler Landstraße / Glatzer Straße / Lennestraße / Werdohler Straße) nur mit der Fahrbeziehung „rechts rein, rechts raus“ erfolgen.

Die Konzeptplanung der neuen Nutzung 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 zum geplanten Raiffeisen-Markt am Worthplatz 8 in Lüdenscheid, Schlussbericht Mai 2013).

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung hat der Gutachter die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens sowie die Kapazität und die Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte untersucht. Im Rahmen einer Verkehrszählung wurde ermittelt, welche Verkehrsbelastungen im Umfeld des Bauvorhabens bereits vorliegen. Anschließend hat er die erwarteten Veränderungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Raiffeisen-Marktes berechnet. Im nächsten Schritt hat der Gutachter anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2009) vorgegebenen Verfahren verkehrstechnische Berechnungen für vier Knotenpunkte

1. Werdohler Landstraße (L 691) / Brunscheider Straße (L 655),
2. Werdohler Landstraße (L 691) / Worthplatz (nur rechts rein und rechts raus),
3. Lennestraße (L 691) / Werdohler Straße / Glatzer Straße / Werdohler Landstraße (L 691) und
4. Glatzer Straße / Glatzer Straße (nördlicher Arm)

durchgeführt, die durch das Verkehrsaufkommen des geplanten Raiffeisen-Marktes zusätzlich belastet werden.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die derzeitigen und die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einem vergrößerten Raiffeisen-Markt in der Nachmittagsspitze eines Werktages an den Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Verkehrsqualität entspricht den Stufen A („sehr gut“) bis D („ausreichend“). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch den geplanten Raiffeisen-Markt keine spürbaren Veränderungen der Verkehrsqualität ausgelöst werden (Vergleich zwischen Analysefall und Analyse-Planfall bzw. zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall). Unabhängig von dem Vorhaben des Raiffeisenmarktes empfiehlt der Gutachter, eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens von der Werdohler Landstraße in die Glatzer Straße zu prüfen. Für die Einmündung Werdohler Landstraße / Worthplatz wurde eine Planung erstellt, die von dem Investor umgesetzt wird. Die Anfahrbarkeit der Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird nicht eingeschränkt. Tangiert an der Haltestelle Worth sind die Buslinien S2, 41, 43, 53, 61 und 243 der MVG (Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH).

Am neuralgischen Knotenpunkt Werdohler Landstraße (L 691) / Brunscheider Straße (L 655) sieht der Gutachter bis zum Prognosejahr 2025 unter der Berücksichtigung einer Zunahme des allgemeinen Verkehrs um insgesamt 12 % eine Verschlechterung der Verkehrsqualität. Diese tritt allerdings mit oder ohne einen vergrößerten Raiffeisen-Markt ein. Am Knotenpunkt Lennestraße (L 691) / Werdohler Straße / Glatzer Straße / Werdohler Landstraße verschlechtert sich bis zum Prognosejahr ebenfalls die Verkehrssituation aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme. Hier macht der Gutachter Vorschläge zu einem optimierten Phasenablauf und zur Ummarkierung des Rechtsabbiegestreifens in der Glatzer Straße.

Gemäß Fazit des Gutachtens sind keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten. Der geplante Raiffeisen-Markt wird die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinflussen. Bei einer Zunahme des allgemeinen Verkehrs sind, unabhängig von der geplanten Vergrößerung des Raiffeisen-Marktes, weitere Maßnahmen an den signalisierten Knotenpunkten erforderlich.

6. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Altablagerung im Altlastenkataster des Märkischen Kreises – Altablagerung Nr. 231 „Werdohler Landstraße, Autobahnmeisterei, Ölschaden ARAL-Tankstelle“ verzeichnet. Hierzu liegt folgende ausführliche Untersuchung vor: „Gutachten zur Feststellung der Art und Ausdehnung von Auffüllungen – Gefährdungsabschätzung“ vom Büro Beratung und Umwelttechnik GmbH JT&S Schwerte (Februar 2003). Als Ergebnis wird festgehalten, dass im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Schröder GmbH 5 Bohrungen niedergebracht worden sind. Die Auffüllungsmächtigkeit wird mit 2,3 bis 4,8 m festgestellt. Hauptbestandteile der Auffüllung sind Boden, Steine, Bauschutt, etwas Ziegelbruch und vereinzelt leichte Schlackeeinlagerungen. Im Bereich des vorhandenen Raiffeisenmarktes ist nur eine Bohrung erfolgt, da zahlreiche Leitungstrassen vorliegen.

Bezogen auf die untersuchten Parameter wurden im oberflächennahen Bereich gering erhöhte Gehalte an Schwermetallen analysiert. Dabei stellt der Gutachter für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbegrundstücke fest.

Eine relevante Schadstoffbelastung wurde nur für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bei den Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen, so dass der Gutachter eine weitgehende Versiegelung der Fläche und keinen Eintrag von Flächenentwässerungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund empfiehlt.

Für das Betriebsgebäude selbst, welches für den Neubau des Raiffeisenmarktes abgebrochen werden soll, liegt keine Untersuchung vor. Aufgrund der historischen Recherche in den Grundakten existiert an diesem Standort seit 1910 eine Metallwarenfabrik. Es ergeben sich Hinweise auf Aluminiumfabrikation, Beizerei und Verchromerei.

Aufgrund der vorhandenen Altablagerung und des Altstandorts im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises eine Kennzeichnung im Bebauungsplan für erforderlich an. Entsprechende Kennzeichnungen und Erläuterungen sind im Kartenteil und in der Legende des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden.

Der Märkische Kreis weist darauf hin, dass bei Abbruch dieses Altstandortes eine Gefährdungsabschätzung von einem anerkannten Ingenieurbüro vor Abbruchbeginn der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Stellungnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist. Zudem sind im Zuge des geplanten Abbruchs die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere sind die Abbruch- und Aushubmaterialien zu separieren und ordnungsgemäß auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu verbringen. Sollen weitere Abbruchmaterialien recycelt und vor Ort wieder eingebaut werden, ist ein Antrag mit entsprechender Analytik eines zugelassenen Labors der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor Einbaubeginn zur Stellungnahme vorzulegen.

Weitergehende notwendige Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nicht gefordert, so dass davon auszugehen ist, dass das Thema Altlasten für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.

7. Immissionsschutz

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum hat in einer „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ in Lüdenscheid“ im Juni 2014 die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Wohnbebauung untersucht. Gegenüber der „Schallschutztechnischen Ersteinschätzung“ des Gutachters von Mai 2013 sind die Eingangswerte (damals geplante 2.900 qm Verkaufsfläche) auf die nunmehr tatsächlich geplante Größe des Vorhabens (2.000 qm Verkaufsfläche) reduziert worden.

Die Untersuchung hat zum Ziel, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die durch die vorgesehene Nutzung zu erwartenden Geräuschemissionen und die schon vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich sind. Dazu zählen

- die Geräuschemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück und die dadurch verursachten Geräuschemissionen an den umliegenden Nutzungen
- die Veränderung der Verkehrsgereusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

Grundsätzlich ist bei städtebaulichen Planungen die DIN 18005 “Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Diese verweist bei gewerblichen Nutzungen (bzw. technischen Anlagen) jedoch auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

– Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Hierzu sind die Betriebsgeräusche zu prognostizieren und zu beurteilen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die benachbarten Wohngebäude an der Glatzer Straße, am Rosenweg sowie auf der nördlichen Seite der Werdohler Landstraße zu ermitteln und zu bewerten.

Im Hinblick auf die vom Vorhaben ausgehenden gewerblichen Geräusche haben die Untersuchungen gezeigt, dass störende Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der TA-Lärm im Tageszeitraum nicht zu erwarten sind. Anliefervorgänge im Nachtzeitraum sind jedoch nicht möglich. Der Gutachter empfiehlt die Ausführung des Parkplatzes in Asphaltbauweise. Damit könne sichergestellt werden, dass der Pegelbeitrag des Raiffeisenmarktes zur Gesamtimmission im Tageszeitraum irrelevant ist. Ebenso empfiehlt er die Beschränkung der Öffnungszeit auf 21.30 Uhr, um Abfahrten von Kunden und Beschäftigten nach 22 Uhr (Beginn des Nachtzeitraums) zu vermeiden. Die o.g. Aspekte können im Durchführungsvertrag oder im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. In letzterem müssen auch die haustechnischen Anlagen bei der konkreten Gebäudeplanung auf ihre Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum geprüft werden.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßennetz zeigen die Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bereits heute überschritten sind. So ist die Obergrenze für gesunde Wohnverhältnisse von 70/60 dB(A) im Bereich der Werdohler Landstraße zumindest im Nachtzeitraum knapp überschritten. Auch ohne das Vorhaben wird sich im Bereich der Werdohler Landstraße in den nächsten Jahren aufgrund der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Steigerung um 0,8 dB (A) einstellen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens ist hier jedoch keine Veränderung der Lärmbelastung nachweisbar. Im Verlauf der Glatzer Straße fällt die Steigerung durch die allgemeine Verkehrsentwicklung nur halb so groß wie bei der Werdohler Landstraße aus. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens ist im Umfeld der Glatzer Straße eine Steigerung der Beurteilungspegel im Tageszeitraum um maximal 1 dB (A) zu erwarten, wobei die höchsten Steigerungen an der nördlichen Stichstraße vorliegen. Dort werden maximal 61/53 dB (A) erreicht. An den straßenseitigen Fassaden beträgt die Veränderung weniger als 0,3 dB (A).

Da das menschliche Gehör in aller Regel Pegelveränderungen erst ab 2 bis 3 dB (A) wahrnimmt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung nicht zu spürbaren Veränderungen der Lärmbelastung im öffentlichen Straßennetz führt. Für das Erreichen der 70/60 dB (A) Grenze ist das Vorhaben selbst nicht verantwortlich, sondern die allgemeine Verkehrszunahme im Verkehrsnetz bis zum Prognosejahr 2025.

Zusammenfassend ist gemäß des Gutachtens zu erwarten, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht mit Beachtung der empfohlenen Minderungsmaßnahmen keine wahrnehmbare Veränderung der Lärmbelastung der Anwohner herbeiführen wird und damit unkritisch ist. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Lärmbelastungen zur Nachtzeit wird seitens des Märkischen Kreises angeregt, nach Geschäftsschluss des Raiffeisenmarktes durch Schranken zu verhindern, dass Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände stattfinden können. Da der Vorhabenträger hierzu noch keine abschließende Planung hat, werden entsprechende Aussagen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

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. Der hydraulische Leistungsnachweis zeigt keine Defizite auf. Änderungen im öffentlichen Entwässerungsnetz sind nicht vorgesehen.

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). Außerdem wird aufgrund der vorhandenen Belastung der Gesamtfläche mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Sickerwasser vom damaligen Bodengutachter eine weitgehende Versiegelung der Fläche und kein Eintrag von Flächenentwässerungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund empfohlen.

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist gegeben. Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der Versorgungsträger (Enervie-Vernetzt) eine ausreichende Löschwassermenge von 1600 l/min bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitstellen.

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen und eine Gasregelstation der Stadtwerke Lüdenscheid (Enervie Vernetzt), die grundbuchlich gesichert sind. Der Verlauf der Gasleitungen ist im Bebauungsplan dargestellt. Auf eine weitergehende planungsrechtliche Festsetzung der Leitungstrasse wird aufgrund der grundbuchlichen Eintragung verzichtet. Im Rahmen der Baumaßnahme sind spätere privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Energieversorger über mögliche Verlegungen der Leitungen innerhalb des Baugrundstücks denkbar, so dass sich eine Festsetzung der Leitungsf lächen zum jetzigen Zeitpunkt erübrigt.

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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) 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 (LWL) 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

Der Planbereich ist bereits größtenteils bebaut und das Gelände technisch überformt. Der Umweltbericht kommt hier zu dem Schluss, dass durch die Bebauungsplanaufstellung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt“, „Luft und Klima“, „Land-

schaft“, „Boden“, „Wasser“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“, „forstwirtschaftliche Nutzungen“ und „landwirtschaftliche Nutzungen / Jagd und Fischerei“. Bezüglich der Bodenqualität ist kein Eingriff festzustellen. Aufgrund vorhandener Informationen zur Altablagerungsfläche Nr. 231 des Altlastenkatasters des Märkischen Kreises ergeben sich keine gravierenden Verdachtsmomente für ein besonderes Gefährdungspotential für die Bodenqualität durch die Auffüllung. Dennoch ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Auffüllung handelt und die ehemals gewerblich genutzten Gebäude und Fundamente noch nicht untersucht wurden, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan und eine gutachterliche Begleitung der Abrissmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich (s. Punkt 6).

Für das Schutzgut „Mensch“ bestehen bereits jetzt schon durch das erhebliche Verkehrsaufkommen starke Belastungen auf den öffentlichen Verkehrswegen, die bis an die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70/60 heranreichen. Die aus dem Ziel- und Lieferverkehr des Raiffeisenmarktes erwarteten Emissionen werden dagegen die Gesamtsituation nicht spürbar beeinflussen. Maßnahmen wie die Asphaltierung des Parkplatzes sowie der Verzicht auf Nachtanlieferungen und Kunden- und Beschäftigtenabfahrten nach 22 Uhr können ebenso wie eine entsprechende Planung der haustechnischen Anlagen das Vorhaben optimieren. Im Durchführungsvertrag bzw. nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren soll dies Berücksichtigung finden.

Die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises verfügt über keine Hinweise zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Bezüglich des anstehenden Abbruchs der Gebäude verweist der Märkische Kreis auf eine entsprechende Vorgehensweise, um den besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z.B. bzgl. Fledermäuse) Rechnung zu tragen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

11. Kosten

Der Vorhabenträger 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 ihr durch hoheitliche Aufgaben im Planverfahren entstehen.

12. Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Baugesetzbuch liegt diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei, aus dem die Lage der geplanten Baukörper mit deren beabsichtigten Nutzungen und Verkaufsflächen sowie die architektonischen Ansichten der Baukörper ersichtlich sind. Auch die geplante Stellplatzanlage, die Zufahrten und die Lage der Grünflächen werden hieraus deutlich. Außerdem wird gem. § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist auf eigene Kosten. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag weitere architektonische, bauliche und nutzungsbezogene Maßnahmen wie weitergehenden Ansichten, Werbeanlagen, die Begrenzung der Verkaufsflächen sowie Art und Durchführung der Grünbepflanzungen vertiefend geregelt. Außerdem sollen hier die Nutzung des Altgebäudes sowie der Rückbau bestehender Werbeanlagen am Altstandort geregelt werden.

Lüdenscheid, den 19.11.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf
Martin Bärwolf
Fachbereichsleiter

Anlage: **Teil II - Umweltbericht vom 11.11.2014**