

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Herr Weidemann , Tel. 17-1544

**TOP: 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 538  
"Kölner Straße - Ramsberghang", 3. Änderung;**

**Abwägung über vorgebrachte Anregungen; Beschluss**

Beschlussvorlage Nr. 239/2016

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	07.12.2016
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	12.12.2016

**Finanzielle Auswirkungen?**                      ja    nein

investiv    konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig:                      /                      /

Laufend:                      /                      /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

## **Beschlussvorschlag:**

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

### **Märkischer Kreis, Schreiben vom 15.08.2016 und 18.06.2016 (offensichtlich Tippfehler, gemeint ist 18.11.2016)**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes lägen keine Anregungen vor, sofern die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser empfohlenen Schutzmaßnahmen berücksichtigt würden.

Im Hinblick auf den Lärmschutz für die umgebende Wohnbebauung sei festzustellen, dass im Tageszeitraum durch die Verlagerung der Anlieferung an die Kölner Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten würden. Kritisch sei die Lärmbelastung in der Nachtzeit zu sehen. Hier komme es zum Teil zu deutlichen Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte an den Häusern Kölner Straße 107 und Luisental 22. Ausschlaggebend hierfür seien die Bewegungen der Einkaufswagen in und aus den Einkaufswagensammelboxen am Eingang des Einkaufszentrums und der An- und Abfahrtsverkehr auf den Parkplätzen nach 22.00 Uhr. Es sei daher erforderlich, die Öffnungszeiten der geplanten Einzelhandelsgeschäfte auf 21.00 Uhr zu begrenzen. Somit sei sichergestellt, dass die Nachtruhe ab 22.00 Uhr eingehalten werden könne.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzes sei im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung vorzunehmen, die Aussagen der Artenschutzprüfung berücksichtigt sowie Angaben zur naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht. Die vorgesehenen Pflanzungen seien nach DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen. Insbesondere Größe und Ausgestaltung der Pflanzgruben sei zu berücksichtigen.

Die Durchführung der in Kapitel 5.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschriebenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Zeitraum der Baufeldräumung, Kontrolle vor dem Abriss, Vorgehen beim Abriss etc.) sei im Verfahren rechtlich so zu sichern, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wirksam vermieden werden könnten.

Die Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahme (ökologischer Ausgleich) sei rechtlich zu sichern. Die Zuordnung der Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 538 sei in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises einzutragen.

Auf eine Beteiligung des Landschaftsbeirates wurde verzichtet.

## **Stellungnahme**

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geändert; das Lärmgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Die nunmehr empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig und werden daher in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Demnach sind auch die Öffnungszeiten so zu gestalten, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr kein Kundenverkehr und kein An- oder Abfahrtverkehr durch das Personal auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelvollsortimenters stattfindet.

Eine Umweltprüfung, die auch die Aussagen der Artenschutzprüfung zum Gebäudeabriss (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Gebäudeabriss Kölner Straße 111 und 119 in

Lüdenscheid) und Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht, ist vorgenommen worden und im Umweltbericht ausführlich dokumentiert. Im der Flächennutzungsplanänderung nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) bei den geplanten Pflanzungen zu berücksichtigen. Der Grundstückseigentümer und das von ihm beauftragte Architekturbüro wurden entsprechend unterrichtet.

Die Gewerbehalle mit dem ehemaligen Fitnessstudio ist bereits abgerissen worden. Die Birken entlang des Fußweges sind bereits gefällt worden. Der Getränkemarkt wird derzeit noch betrieben. Aufgrund der baulichen Struktur des Gebäudes und insbesondere der Dachkonstruktion – ein Keller ist nicht vorhanden – sind Überwinterungsplätze für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten nicht zu erwarten. Sollte der Abriss nicht in den Wintermonaten erfolgen, werden in Absprache mit dem Fachdienst Umweltschutz und Freiraum der Stadt Lüdenscheid seitens des Bauherren Maßnahmen zur Vermeidung einer möglichen Ansiedlung von geschützten Arten ergriffen. Eine rechtliche Sicherung wird somit nicht für erforderlich gehalten.

Im Zuge des der Flächennutzungsplanänderung nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme des Investors für die Ausgleichsmaßnahmen vereinbart werden. Eine Eintragung der Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises ist vorgesehen. Ein entsprechender Erfassungsbogen für das Ausgleichsflächenkataster wird bereits bearbeitet.

## II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

## III

Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

## **Begründung:**

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013) ist das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu sichern und weiter zu entwickeln. Für eine solche Weiterentwicklung liegen Pläne eines Investors vor, nach denen ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung um die 2.000 qm neu errichtet und das Gebäude des bestehenden Supermarktes „Kaufpark“ durch einen Fachmarkt für Drogeriewaren mit ca. 700 qm Verkaufsflächen umgenutzt werden sollen. Ergänzend sollen kleinere Ladeneinheiten und Dienstleistungsbetriebe das Versorgungsangebot für die Bevölkerung der Stadtbezirke Oenecking / Stüttinghausen und Ramsberg / Hasley / Baukloh abrunden und dieses somit verbessert werden. Im Hinblick auf diese Planungen ist durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung Forschung 2014 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet worden. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit maximal 400 qm Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche (vorhandener Aldi-Markt)

aus einzelhandelsrelevanter Sicht grundsätzlich dazu beitragen können, das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu stärken. Es ist demnach sowohl eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid als auch eine städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO gegeben. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Aufwertung des Nahversorgungszentrums Kölner Straße zu schaffen, ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – erforderlich. Derzeit weist der Flächennutzungsplan hier gemischte Bauflächen aus. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 04.11.2015 den Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgeranhörung am 20.01.2016 stattgefunden. Das Protokoll ist in der Anlage beigefügt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Am 21.09.2016 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 20.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016 öffentlich ausgelegen. Nunmehr hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in einer Abwägung über vorgebrachte Anregungen zu entscheiden. Sodann kann die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 28.11.2016

Im Auftrag  
Martin Bärwolf

*gez. Martin Bärwolf*

## **Anlage/n:**

Planzeichnung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Begründung mit Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Stellungnahmen des Märkischen Kreises vom 15.08.2016 und 18.11.2016