

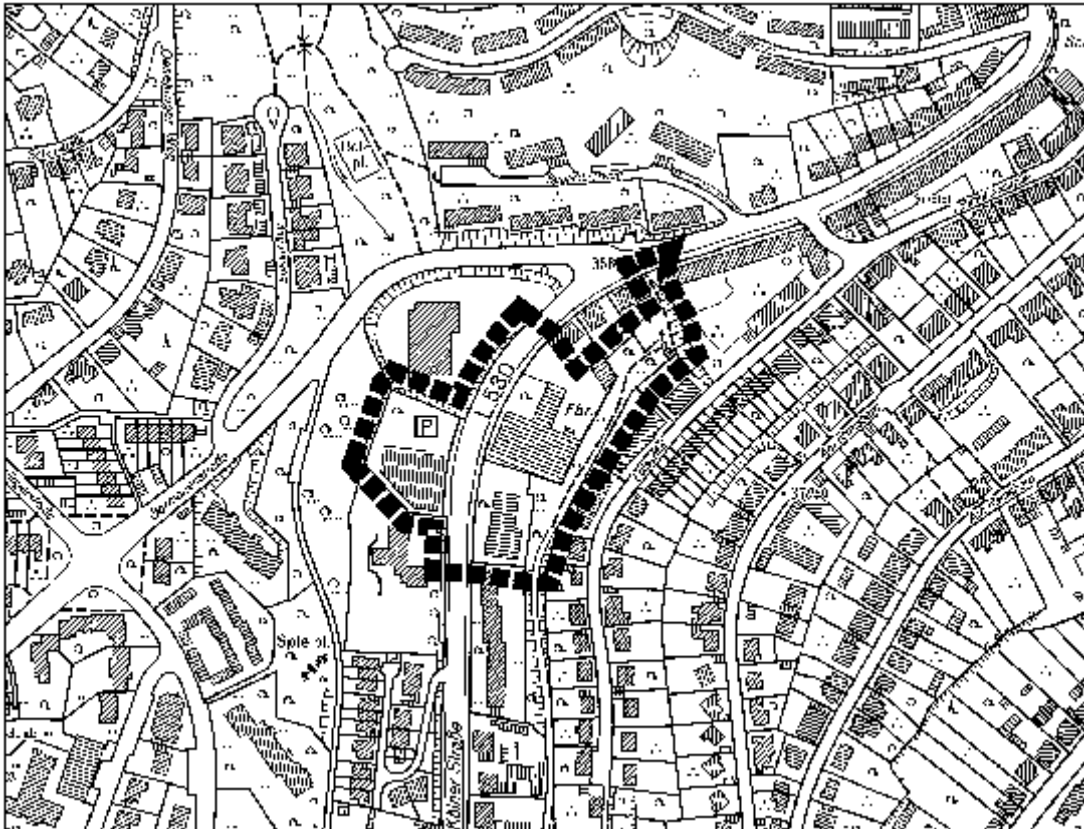
Begründung

zur

3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 538

„Kölner Straße - Ramsberghang“



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	S. 3
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	S. 3
3.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	S. 4
4.	Planinhalt.....	S. 5
5.	Verkehr.....	S. 9
6.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	S. 11
7.	Altlasten.....	S. 14
8.	Immissionsschutz.....	S. 16
9.	Ver- und Entsorgung.....	S. 17
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	S. 17
11.	Denkmalschutz.....	S. 19
12.	Störfallvorsorge.....	S. 20
13.	Städtebaulicher Vertrag.....	S. 20

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Kölner Straße, einer Hauptverkehrsstraße, die in das Stadtzentrum Lüdenscheid führt, das etwa 1,5 km entfernt ist. Der Bebauungsplan wird

- im Norden durch den Parkplatz des „Kaufpark“-Supermarktes¹, die südliche bzw. östliche Grenze des Grundstückes Kölner Straße 107 sowie den Weg zwischen Kölner Straße und der Straße Luisental,
- im Osten durch die Grünanlage mit Fußweg zwischen Kölner Straße und der Straße Luisental,
- im Süden durch die Bebauung Kölner Straße 96 und 121,
- im Westen durch die Böschung zur Germanenstraße hin

begrenzt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 1,45 ha.

2. Anlass und Ziele der Planung

Entlang der Kölner Straße befindet sich – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ – das Nahversorgungszentrum Kölner Straße. Es ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als zentraler Versorgungsbereich – Grundzentrum / Nahversorgungszentrum – dargestellt. Derzeit bilden der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Lebensmittelsupermarkt Kaufpark mit Getränkemarkt² das Nahversorgungszentrum. Dieser Einzelhandelsbesatz erfüllt die Versorgungsfunktion für Güter des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtbezirken OeneKing / Stüttinghausen und Ramsberg / Hasley / Baukloh. Das Einzugsgebiet umfasst derzeit etwa 7.300 Personen. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid – 1. Fortschreibung (2013) – handelt es sich um einen „städtebaulich sinnvollen, wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort. Vor dem Hintergrund der zu-gedachten Versorgungsaufgabe ist dieser Bereich künftig als Nahversorgungszentrum zu sichern und weiter zu entwickeln. Neben der Aufwertung der funktionstragenden Einzelhandelsbausteine ist dabei vor allem auch eine Arrondierung durch Angebote aus dem Bereich Dienstleistungen und Gastronomie notwendig. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verknüpfung der Bereiche westlich und östlich der Kölner Straße, beispielsweise durch Querungshilfen, sinnvoll.“³

Eben diesem Entwicklungsziel im Einzelhandelskonzept soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“ entsprochen werden. Derzeit ist eine Einzelhandelsnutzung östlich der Kölner Straße lediglich auf dem Grundstück des Getränkemarktes (Kölner Straße 119) zulässig. Auf der Ostseite der Kölner Straße soll nunmehr eine verstärkte Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden, um das Nahversorgungszentrum insgesamt deutlich aufzuwerten. Es bestehen Planungen, hier einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt als Vollsortimenter zu errichten. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“ soll daher ein sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel - gem. § 11

¹ Der „Kaufpark“-Supermarkt wurde im August 2015 in „REWE Ihr Kaufpark“ umbenannt. Da der Markt unter dem Begriff „Kaufpark“ in der Bevölkerung bekannt ist, wird diese Bezeichnung hier weiter verwendet.

² vormals TOP-Getränkemarkt

³ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013), Dortmund, 2013, S. 131

BauNVO festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird der umgebende Nahbereich mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen, planerisch überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB entsprechend geändert. Derzeit sind für das Nahversorgungszentrum im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Nach den Konzeptplanungen eines Investors ist vorgesehen, die Gebäude Kölner Straße 111 mit rückwärtiger Garage sowie 119 abzubrechen und auf diesen Grundstücken einen Lebensmittel-supermarkt mit einer Verkaufs- bzw. Dienstleistungsfläche von ca. 1.800 qm zu errichten. Dieser wird sich im rückwärtigen Bereich auch auf städtische Flächen erstrecken, so dass ein teilweiser Verkauf von Grünflächen unumgänglich ist. Die Grünanlage soll mit dem Fußweg neu gestaltet werden. Westlich der Kölner Straße soll der derzeitige Kaufpark-Supermarkt durch einen Droge-riemarkt im selben Gebäude ersetzt werden. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes ist mit ca. 700 qm zzgl. Shopflächen im Eingangsbereich geplant. Den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid folgend soll im Zuge der durch die Einfahrten erforderlichen Straßenraumumgestaltungsmaßnahmen auch eine Querungshilfe realisiert 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
- ein Drogeriemarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche⁴

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. Die für ergänzende Einzelhandelsanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 400 qm ist unter der Prämisse, dass es sich hierbei jeweils um kleine Ladeneinheiten mit weniger als 100 qm Verkaufsfläche handelt, vor dem Hintergrund der Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums zu begrüßen. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu erwarten.⁵

3. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan weist derzeit für das Plangebiet gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie für die Kölner Straße Verkehrsfläche – Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge – aus. Diese Darstellungen werden ergänzend durch den zentralen Versorgungsbereich – Grundzentrum / Nahversorgungszentrum Kölner Straße – überlagert. Zur Stärkung des Versorgungsbereiches werden nunmehr westlich und östlich der Kölner Straße Sondergebiete – Einzelhandel / Nahversorgung mit großflächigem und kleinflächigem Einzelhandel – gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt. Da die Kölner Straße in ihrer Funktion nicht

⁴ Hierbei handelt es sich um den vorhandenen, 2014 neu errichteten Aldi-Markt in der Kölner Straße 90, der in die Gesamtbetrachtung einbezogen wurde.

⁵ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Verträglichkeitsanalyse für eine Konzeptplanung im Nahversorgungszentrum Kölner Straße in Lüdenscheid, Dortmund, 2014, S. 32 ff

verändert wird, bleibt die bisherige Ausweisung als Verkehrsfläche unverändert. Der überlagernde zentrale Versorgungsbereich wird unverändert übernommen.

Die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel entspricht den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes und wurde vertiefend durch eine gesonderte Verträglichkeitsanalyse geprüft. Im Ergebnis wird dabei zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO unter Nutzung des entsprechenden Feinsteuerungsinstrumentariums (u. a. Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche, Festlegung von zulässigen Sortimenten) im Bebauungsplan empfohlen.⁶ Die Darstellung eines Sondergebietes für Einzelhandel / Nahversorgung entspricht dieser Empfehlung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.⁷

4. Planinhalt

Die Bauflächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimente wird eine Differenzierung für die Bauflächen östlich und westlich der Kölner Straße vorgenommen.

Östlich der Kölner Straße – hier ist die Errichtung eines Vollsortiment-Supermarktes vorgesehen – wird das sonstige Sondergebiet 1 festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.865 qm (davon maximal 1.760 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, maximal 110 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Gesundheit und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren als Randsortiment sowie maximal 130 qm für den Verkauf sonstiger Randsortimente) zulässig. Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm zulässig; je Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von 100 qm dabei nicht überschritten werden.

Westlich der Kölner Straße soll der vorhandene Kaufpark-Supermarkt aufgegeben und hierfür im bestehenden Gebäude ein Drogeriemarkt eingerichtet werden. Dieser Teilbereich wird als sonstiges Sondergebiet 2 festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 qm (davon maximal 590 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Gesundheit und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren, maximal 110 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment sowie maximal 100 qm für den Verkauf sonstiger Randsortimente) zulässig. Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm zulässig; je Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von 100 qm dabei nicht überschritten werden. Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) sind unabhängig von ihrer Größe und Wohnartigkeit ebenfalls zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Lüdenscheider Einzelhandelskonzept sind Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Ge-

⁶ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Verträglichkeitsanalyse für eine Konzeptplanung im Nahversorgungszentrum Kölner Straße in Lüdenscheid, Dortmund, 2014, S. 34

⁷ vgl. hierzu auch Kap. 2 Anlass und Ziele der Planung

nussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächengrößen und zu den zulässigen Sortimenten wurden aus einer entsprechenden Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse Stadtforschung Planung aus dem Jahr 2014 abgeleitet.⁸ Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen liegen jedoch deutlich unter den Größen, die in dieser Verträglichkeitsanalyse ermittelt wurden. Gegenüber der Vorentwurfsvariante des Plans sind die Verkaufsflächengrößen reduziert worden, da das im Zusammenhang mit dieser Planung ebenfalls erarbeitete Verkehrsgutachten⁹ von den nunmehr festgesetzten Gesamtverkaufsflächen ausgeht und darüber hinaus anzunehmen ist, dass eine Erhöhung dieser Werte ggf. zu einer Überlastung einzelner Knotenpunkte in der Kölner Straße führen könnte.

Die baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf § 11 (1) BauNVO i. V. m. § 11 (2) BauNVO gestützt werden, da in den in Rede stehenden Sondergebieten jeweils nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, mithin die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit freier Berufe ergänzt das Nahversorgungszentrum auch im Hinblick auf die Versorgung mit Ärzten und sonstigen Heilberufen oder weiteren freien Berufen sinnvoll. Durch die Einbindung in einen Einzelhandelsstandort ist eine Wohnartigkeit hier nicht erforderlich, da die Nutzung nicht in einem Wohngebäude oder -gebiet vorgesehen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet 1 durch die festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahlen (GRZ und BMZ) und durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 stellt das Höchstmaß gem. § 17 BauNVO dar und berücksichtigt somit die durch die Stellplatzanlage bedingte hohe Versiegelungsrate auf dem Grundstück. Die Baumassenzahl ermöglicht einen Gebäudekörper mit großen Raumhöhen. Die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers wird jedoch zusätzlich durch die Festsetzung vom maximalen Gebäudehöhen über NN auf das notwendige Maß begrenzt. Der Verkaufsraum wird im Wesentlichen auf die maximale Höhe von 354,80 m über NN beschränkt. Bei der vorgesehenen Oberkante des Fertigfußbodens in Höhe von 348,00 m über NN entspricht dies einer Geschosshöhe von 6,80 m. Im nördlich geplanten Eingangsbereich des Supermarktes ist eine höhere Wandscheibe vorgesehen; hierfür setzt der Bebauungsplan eine maximale Höhe von 356,50 m über NN fest und lässt damit hierfür eine um 1,70 m höhere bauliche Ausgestaltung zu. Im Süden des Baufensters für den geplanten Vollsortimenter wird in einem Teilbereich, in dem die Anlieferung vorgesehen ist, eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 350,00 m über NN festgesetzt. Dies ist für den Bereich der Anlieferung ausreichend. Damit wird der Gebäudekörper insgesamt in der Höhenentwicklung abgestaffelt: Der unmittelbar an der Kölner Straße liegende Bereich für die Anlieferung erhält eine niedrigere Ausformung als der Verkaufsraum, der deutlich von der Kölner Straße zurückgesetzt zu errichten ist. Dadurch wirkt der geplante hohe und lange Baukörper weniger massiv. Die Höhenfestsetzungen basieren auf einem neu zu schaffenden Planum für das Gesamtgrundstück, das maßgeblich durch die Höhenlage der Kölner Straße und einer entsprechenden Zufahrt von der Kölner Straße auf die erforderliche Stellplatzanlage für den Supermarkt bestimmt wird.

⁸ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Verträglichkeitsanalyse für eine Konzeptplanung im Nahversorgungszentrum Kölner Straße in Lüdenscheid, Dortmund, 2014; vgl. hierzu auch Kap. 2 Anlass und Ziele der Planung

⁹ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zu zwei Einzelhandelsvorhaben an der Kölner Straße in Lüdenscheid, Bochum, 2015 und Aktualisierungen 2016

Im Sondergebiet 2 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 0,8; maximale Zahl der Vollgeschosse: zwei) unverändert aus der 2. Änderung übernommen, da hier eine Nutzungsänderung im Gebäudebestand geplant ist und die Festsetzung der Maßzahlen ausreichende bauliche Erweiterungen auf den bereits bebauten Grundstücken gewährleistet. So war die GRZ in der 2. Änderung bereits höher festgesetzt als im Ursprungsplan; die GFZ war in der 2. Änderung ebenfalls angehoben und damit den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst worden. Hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich gleichfalls keine Notwendigkeit einer Änderung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für das Sondergebiet 2 unverändert aus der 2. Änderung übernommen. Die Baugrenzen waren im rückwärtigen Bereich bereits im Rahmen der 2. Änderung dem Bestand angepasst worden. Erweiterungen in diesen Bereich hinein sind wegen der vorhandenen topographischen Situation städtebaulich nicht erwünscht, da das stark ansteigende Gelände weitere hohe Stützmauern oder extrem steile Böschungen erfordern würde. Lediglich im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird die Baugrenze geringfügig nach Westen hin erweitert, um die Neugestaltung des Parkplatzes zu erleichtern. Dadurch wird kaum in die vorhandene Böschung eingegriffen.

Straßenbegleitend bleiben die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Durch die so entstandenen Vorgartenzonen wird das Straßenbild aufgelockert und Raum für Begrünungsmaßnahmen geschaffen.

Im Sondergebiet 1 verläuft die Baugrenze zur Kölner Straße hin mit Ausnahme des geplanten Bereiches für die Anlieferung, in der die Baugrenze deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, in einem Abstand zwischen 4,00 m und 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie. Der geplante lange und hohe Baukörper rückt damit von der Kölner Straße ab und nachteilige visuelle Wirkungen durch das massive Volumen werden somit abgemildert. Eine einheitliche Bauflucht ist in der Kölner Straße zwar ohnehin nicht vorhanden, aber über einen Abschnitt von ca. 250 m – vom Grundstück des geplanten Supermarktes im Norden bis zum Mehrfamilienwohnhaus mit der Hausnummer 127 im Süden – halten die Gebäude auf der Ostseite der Kölner Straße einen Abstand von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie ein. Auf der Westseite der Kölner Straße ist ein solcher Abstand von der Einmündung der Germanenstraße in die Kölner Straße im Norden bis zur Kölner Straße 130¹⁰ im Süden und damit über eine Distanz von etwa 370 m eingehalten. Somit wird das zumindest abschnittsweise vorhandene Abrücken von Gebäuden vom Straßenrand, das insbesondere bei voluminösen Baukörpern ein Mittel zur besseren optischen Wirkung ist, mit Ausnahme des geplanten Bereiches für die Anlieferung, fortgeführt. Da das Bauteil für die Anlieferung nur auf einer Länge von etwa 12,00 m direkt an die Kölner Straße heranrückt und in der Höhenentwicklung im Übrigen deutlich unter der Höhe des Gebäudes zurückbleibt, wird insgesamt eine erdrückende Wirkung des geplanten Baukörpers vermieden.

Gegenüber einer ersten Planung, die eine vordere Baugrenze in einem Abstand von überwiegend 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße vorsah, stellt dies im Hinblick auf die visuellen Wirkungen des geplanten Baukörpers eine Verbesserung dar.

¹⁰ Das Gebäude Kölner Straße 130 ragt dabei lediglich mit einem Gebäudeteil näher als 5,00 m an die Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße heran.

Im rückwärtigen Bereich werden die Baugrenzen teilweise erweitert. Damit erstrecken sich die überbaubaren Grundstücksflächen auch auf die städtische Grünfläche am Ramsberghang. Hierfür ist eine Veräußerung von städtischen Flächen vorgesehen. Durch den teilweisen Verkauf der städtischen Grünfläche wird der vorhandene Fußweg gleichfalls nach Osten verlegt. Die vorhandene Birkenreihe innerhalb der Grünfläche wird bei der Realisierung des geplanten Supermarktes nicht erhalten bleiben. Aufgrund des Alters der Bäume ist damit zu rechnen, dass diese ohnehin nur noch eine eingeschränkte Lebenserwartung haben, so dass der Verlust der Bäume weniger schwer wiegt. Gleichwohl sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Nachteilige visuelle Wirkungen des geplanten langen und hohen Baukörpers sind aufgrund der geringen Entfernung zum Fußweg hier nicht auszuschließen, wiegen aber wegen der geringeren Fußgängerfrequentierung weniger schwer. Zudem können die Wirkungen durch die Ersatzanpflanzung von Bäumen abgemildert werden.

Diese Wirkungen nimmt die Stadt Lüdenscheid hin, um den zentralen Versorgungsbereich Kölner Straße zu sichern und weiter zu entwickeln. In Abwägung der nachteiligen visuellen Wirkungen auf der einen Seite und der verbesserten Versorgungsqualität der Bevölkerung auf der anderen Seite entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid für die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Kölner Straße. Die Stadt Lüdenscheid hat erstmals 2005 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept¹¹ durch das Büro Junker + Kruse erarbeiten lassen, welches 2013 fortgeschrieben wurde.¹² Bereits in der Ursprungsfassung des Einzelhandelskonzeptes war der Versorgungsbereich Kölner Straße enthalten. Demnach stellte er ein qualitativ gutes, ausgewogenes Grundversorgungsangebot dar. Zur Sicherung des Standortes könnten Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe mit dem Ziel der Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen beitragen.¹³ Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2013 wurde der Standort als städtebaulich sinnvoll und wohnsiedlungsräumlich integriert bezeichnet und sollte als Nahversorgungszentrum gesichert und weiter entwickelt werden.¹⁴ Durch die vorliegende Planung bietet sich nunmehr die Möglichkeit, diese Zielstellungen der Stadt Lüdenscheid zu realisieren. In mehreren Verhandlungen hat der Investor, der beabsichtigt, den Supermarkt zu bauen sowie den vorhandenen Kaufpark-Supermarkt umzunutzen, darauf hingewiesen, dass die Ausweitung der Bauflächen in diesem Maße erforderlich sei, um eine entsprechend große Verkaufsfläche realisieren zu können und somit den Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betreiben zu können. Zur Verdeutlichung dieser Problematik ist auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen: „Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf (...).“¹⁵ Insofern erscheint der Wunsch des Investors nach einer marktüblichen bzw. zukunftsgerichteten Verkaufsfläche beim Marktzutritt nicht unverständlich.

Das in der 2. Änderung noch durchgängig parallel zur Kölner Straße festgesetzte Baufenster wird im Bereich der vorgesehenen Stellplätze für den geplanten Supermarkt unterbrochen. Die Stellplatzanlage kann hier auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Weitere Hauptanlagen sollen dagegen in diesem Bereich nicht entstehen.

¹¹ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Stadt Lüdenscheid, Dortmund, 2005

¹² Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013), Dortmund, 2013

¹³ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Stadt Lüdenscheid, Dortmund, 2005, S. 82

¹⁴ vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013), Dortmund, 2013, S. 131; vgl. hierzu auch Kap. 2 Anlass und Ziele der Planung

¹⁵ a. a. O., S. 31

Die Bauweise wird im Sondergebiet 1 als abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; Gebäudelängen von mehr als 50,0 m sind zulässig. Somit wird der geplante lange Baukörper des Supermarktes planungsrechtlich ermöglicht, ohne auf Grenzabstände an den Grundstücksgrenzen verzichten zu müssen.

Die Grünfläche am Ramsberghang wird durch einen teilweisen Verkauf von städtischen Flächen in diesem Bereich, der für die skizzierte Bauflächenerweiterung erforderlich wird, schmaler. Durch die künftige Bautätigkeit ist derzeit nicht absehbar, inwieweit der Baumbestand erhalten werden kann. Es ist daher insgesamt eine Neugestaltung der Grünfläche mit entsprechenden Ersatzpflanzungen und einer Verlegung des Fußweges nach Osten vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die verbleibende Fläche als Grünfläche – Parkanlage – gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Weitergehende Regelungen zur Neugestaltung der Grünfläche werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die Böschung zur Germanenstraße hin als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird somit planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu ersetzen.

5. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Kölner Straße erschlossen. Zur Analyse der verkehrlichen Aspekte der Planung sowie insbesondere zur Überprüfung der Kapazität und der Anbindungspunkte entlang der Kölner Straße ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden.¹⁶ Demnach stellt sich die Verkehrsqualität unter Einbeziehung des durch die Planung verursachten Verkehrs wie folgt dar:

An der Einmündung Kölner Straße / Germanenstraße verschlechtert sich die Verkehrsqualität von Stufe C (befriedigend) auf Stufe D (ausreichend). Maßgeblich für die Beurteilung der Verkehrsqualität sind hier die Linksabbieger aus der Germanenstraße in die Kölner Straße, die mit einer mittleren Wartezeit von knapp über 40 Sekunden zu rechnen haben.

Die Verkehrsqualität an der Anbindung des Aldi-Kundenparkplatzes verschlechtert sich von Stufe B (gut) auf Stufe C (befriedigend): „Für die vom Kundenparkplatz abreisenden Linksabbieger in die Kölner Straße betragen die mittleren Wartezeiten annähernd 30 Sekunden.“¹⁷ Die Länge des Linksabbiegestreifens auf der Kölner Straße zum Aldi-Kundenparkplatz bleibt ausreichend.

An der geplanten Anbindung des Kundenparkplatzes des Vollsortimenters können die prognostizierten Verkehrsbelastungen voraussichtlich mit einer Verkehrsqualität der Stufe D (ausreichend) abgewickelt werden. Für die vom Kundenparkplatz abreisenden Linksabbieger in die Kölner Straße betragen die mittleren Wartezeiten etwa 44 Sekunden. Eine Länge eines Linksabbiegestreifens von 18,00 m zum Vollsortimenter – wie vorgesehen – ist ausreichend.

An der Anbindung des heutigen Kaufparks können die Verkehrsbelastungen gleichbleibend mit einer Verkehrsqualität der Stufe C (befriedigend) abgewickelt werden. Für die vom Kundenpark-

¹⁶ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zu zwei Einzelhandelsvorhaben an der Kölner Straße in Lüdenscheid, Bochum, 2015 und Aktualisierungen 2016

¹⁷ a. a. O. S. 14

platz abreisenden Linksabbieger in die Kölner Straße betragen die mittleren Wartezeiten etwas mehr als 26 Sekunden. Der vorhandene kurze Linksabbiegestreifen bleibt ausreichend.

Zusammenfassend erwarten die gutachterlichen Empfehlungen eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Die Kapazitätsreserven sind demnach noch ausreichend; nennenswerte weitere Zunahmen des Verkehrsaufkommens können aber zu spürbaren Verschlechterungen der Verkehrsqualität führen. Es wurden jeweils nur geringe Rückstaulängen errechnet. Bei einer – vorgesehenen – Gestaltung der Verkehrsanlagen, wie im Gutachten dargestellt, sind keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität oder der Verkehrssicherheit durch die Planung zu erwarten.¹⁸

Zur Abwicklung der angegebenen Verkehrsbeziehungen soll der Straßenraum der Kölner Straße umgestaltet und ummarkiert werden. Stadteinwärts sollen insgesamt drei Linksabbiegespuren auf den Kaufpark-Supermarkt, den Aldi-Discountmarkt und die Germanenstraße führen; stadtauswärts ist eine Linksabbiegespur für die Erschließung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen. Mehrere Mittelinseln sollen die unterschiedlichen Linksabbiegerspuren abgrenzen, eine davon soll als Fußgängerinsel die Überquerbarkeit der Kölner Straße verbessern. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Parkstreifen von der Ostseite der Kölner Straße auf die Westseite zu verlegen, um bei der Ausfahrt von der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters günstigere Sichtverhältnisse zu schaffen. Die freizuhaltenen Sichtdreiecke werden gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Einfriedungen, Bepflanzungen und Geländeprofilierungen dürfen hier eine Höhe von 0,60 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume vorhanden oder vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 3,00 m über dem Fahrbahnniveau sein. Im Übrigen wird die Kölner Straße als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die nähere Ausgestaltung des Straßenraumes mit den entsprechenden Markierungen und Mittelinseln wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag mit dem Investor für den Lebensmittel-Vollsortimenter geregelt.

Mit der Verlagerung der Anlieferungszone an die Kölner Straße konnte der geplante Baukörper im Übrigen gegenüber einer vorherigen Planfassung von der Kölner Straße abgerückt werden und damit die mit der vorherigen Planfassung einhergehenden nachteiligen visuellen Wirkungen eines langen und hohen Gebäudes nahezu direkt am Gehweg vermieden werden. Allerdings bedingt die neue Planungsvariante eine Parallelerschließung zur Kölner Straße, um die Anlieferungszone andienen zu können. Dies führt zu einer zusätzlichen Einfahrt sowie zu einer zusätzlichen Ausfahrt auf einem Streckenabschnitt der Kölner Straße, auf dem ohnehin bereits viele Ein- und Ausfahrten bestehen bzw. vorgesehen sind. Sattelzüge und sonstige größere Lkw müssen zwingend von Süden anfahren und nach Norden abfahren. Wendevorgänge von der Parallelerschließung auf die Kölner Straße sind nicht möglich. Im Rahmen der ohnehin vorgesehenen Straßenraumgestaltung können diesbezüglich verkehrslenkende und / oder bauliche Maßnahmen ergriffen werden.

Für den ruhenden Verkehr sind für den Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 95 Stellplätze, darunter vier auf 3,50 m verbreiterte Stellplätze für Schwerbehinderte bzw. Eltern mit Kleinkindern vorgesehen. Die regulären Stellplätze sind in einer Breite von 2,70 m vorgesehen und ermöglichen somit ein bequemes Ein- und Ausparken. Die Stellplatzanzahl entspricht dem prognostizierten Ziel-

¹⁸ vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zu zwei Einzelhandelsvorhaben an der Kölner Straße in Lüdenscheid, Bochum, 2015, S. 16

und Quellverkehr, der an einem Normalwerktag rechnerische Belegungen von knapp unter 100 Fahrzeugen erwarten lässt.

Für den Kaufpark-Supermarkt besteht bereits eine Stellplatzanlage. Diese wird im Zuge der geplanten Nutzungsänderung des Kaufpark-Supermarktes zu einem Drogeriemarkt ggf. auf der vorhandenen Fläche umgestaltet.

Ergänzend sollen möglichst viele Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erhalten bleiben. Es ist beabsichtigt, diese von der Ostseite der Kölner Straße auf die Westseite zu verlegen. Durch die erforderlichen Zu- und Abfahrten werden jedoch im öffentlichen Straßenraum einige Parkplätze entfallen.

Mit den Stadtbuslinien

48 LÜD Pöppelsheim – Eichholz

245 LÜD Pöppelsheim – Schule Wefelshohl (nur eine Fahrt an Schultagen)

sowie den Regionalbuslinien

49 LÜD Wildmecke – Busch-Jäger Elektro (nur eine Frühfahrt täglich)

55 LÜD Kulturhaus – Halver – Wipperfürth

58 LÜD Kulturhaus – Meinerzhagen Stadthalle ZOB

59 LÜD Kulturhaus – Kierspe Feuerwehrgerätehaus,

die die in der Kölner Straße liegende Haltestelle Luisental anfahren, ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Die Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind für Fußgänger gut zu erreichen. Die Kölner Straße verfügt beidseitig über Fußwege, die erhalten werden. Darüber hinaus führt der Fußweg innerhalb der Grünfläche im Osten des Plangebietes von der Talstraße bis zur Fußwegquerverbindung zwischen der Straße Luisental und der Kölner Straße und erhält einen gesonderten Zugang zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter.

Für Radfahrer sind Fahrradabstellmöglichkeiten auf der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Objektplanung wurde ein *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Gebäudeabriss Kölner Straße 111 + 118 (sic) in Lüdenscheid* durch das Büro ökoplan (Essen) erarbeitet.¹⁹ Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag zu folgendem Fazit:

„Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe der Amphibien sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Nicht ausgeschlossen werden kann eine Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten. Hinweise auf vorhandene Fledermausquartiere ergaben sich im Rahmen der Untersuchungen nicht, wobei ein Be-

¹⁹ ökoplan. Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordes: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Gebäudeabriss Kölner Straße 111 + 118 (sic) in Lüdenscheid, Essen, 2015

satz zu anderen Zeitpunkten nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Die Zwergfledermaus wurde während der Detektorbegehung als Nahrungsgast nachgewiesen.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln und Fledermäusen sind Bauzeitbeschränkungen sowie eine erneute Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Fledermausbesatz kurz vor dem Abriss vorzusehen sowie Vorsichtsmaßnahmen bei den Abbrucharbeiten zu berücksichtigen...²⁰

Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist eine projektbedingte Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinsichtlich der Vorgaben des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten, so dass eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 nicht erforderlich sein wird.

Dieser Fachbeitrag wurde im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens durch eine entsprechende Umweltprüfung ergänzt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen, die auch dem Ausgleich bzw. der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen:

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die Böschung zur Germanenstraße hin als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird somit planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu ersetzen.

Entlang der Kölner Straße werden jeweils nördlich der Ein- und Ausfahrt zur Anlieferungszone zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Neben der allgemeinen Begrünung des Sondergebietes dienen sie vor allem auch der Gestaltung, insbesondere zur Vermeidung eines von Kölner Straße und angrenzender Parallelerschließung bedingten Erscheinungsbildes, das durch Asphaltflächen bestimmt wird. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen soll ein solches Erscheinungsbild unterbunden werden. Innerhalb der festgesetzten nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kölner Straße sind drei Säulen-Hainbuchen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, innerhalb der festgesetzten südlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind drei Säulen-Hainbuchen mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind jeweils dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.

Die verbleibende Grünfläche am östlichen Plangebietsrand wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Weitergehende Regelungen zur Neugestaltung der Grünfläche werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

Weitere Festsetzungen zur Begrünung des Baugebietes wurden gem. § 9 (4) BauGB als örtliche Bauvorschriften in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen getroffen:

Sämtliche unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,00 m x 1,00 m flächendeckend zu bepflanzen.

²⁰ a. a. O. S. 18

Die Mindesthöhe für Bäume beträgt 1,50 m, für Sträucher 0,80 m, sofern diese sich nicht in den festgesetzten Sichtflächen befinden.

Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

Bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplatzanlagen ist je 5 errichteter Stellplätze ein Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Die Flächen oberhalb der mindestens 3,00 m x 3,00 m großen Pflanzgruben sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche rund um den Stamm muss unverriegelt bleiben. Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz vor dem Überfahren zu sichern.

Östlich des Sondergebietes 1 ist eine einseitige Allee aus neun Säulen-Hainbuchen mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.

Mindestens 70 % der Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Geeignete Bäume für die Pflanzung innerhalb und außerhalb von Stellplatzanlagen

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Schw. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i> (männlich)	Ulme (Hybride)	<i>Ulmus</i> „New Horizon“
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Ulme (Hybride)	<i>Ulmus</i> „Regal“

Geeignete Bäume für die Pflanzung außerhalb von Stellplatzanlagen

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea	Johannisbeere	Ribes alpinum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Zaunrose	Rosa rubiginosa
Stechpalme	Ilex aquifolium	Kartoffelrose	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehdorn	Prunus spinosa	Eibe	Taxus baccata
Schneeball	Viburnum opulus		

Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können erteilt werden, wenn sie aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Das durch eine genehmigte Ausnahme wegfallende Grün ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzort, Pflanzenarten, -größen und -menge trifft, vorzulegen.

7. Altlasten

Am Standort Kölner Straße 111 wurde 1935 die Gustav-Hessmert-Werkzeugfabrik errichtet, in der sämtliche Werkzeuge aller Zweige der Metallwarenindustrie hergestellt wurden. 1961 wurde ein Anbau an das Fabrikgebäude errichtet, in dem große Werkzeuge, speziell für die Automobilindustrie gefertigt wurden; 1965 wurde die Fabrik nochmals erweitert. Auf dem Grundstück Kölner Straße 119 befand sich seit 1960 ein Kraftfahrzeughandel, der 1965 um eine Lackiererei erweitert wurde. Ab 1984 wurde die Lackiererei als Kraftfahrzeugwerkstatt umgenutzt. 1994 erfolgte die Umnutzung vom Autohaus zum Getränkemarkt. Aufgrund dieser Vornutzung ist nicht auszuschließen, dass der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Das nunmehr aufgegebene Fabrikgelände wird daher im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt. Im Zuge der Abrissarbeiten der aufstehenden Gebäude soll nach Angaben des Märkischen Kreises eine Gefährdungsabschätzung erfolgen. Darüber hinaus ist demnach eine Kennzeichnung der Fläche § 9 (5) Nr. 3 BauGB erforderlich.

Eine Gefährdungsabschätzung liegt nunmehr vor.²¹ Demnach liegen die Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen (C10-C40) in 10 der untersuchten 13 Einzelproben unterhalb der Bestimmungsgrenze von 40 mg/kg. Leicht erhöhte Konzentrationen wurden jedoch im Bereich der Maschinenhalle mit 230 mg/kg, dem Standort eines ehemaligen Öltanks mit 55 mg/kg und der ehemaligen Lackiererei mit 170 mg/kg nachgewiesen.

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden lediglich in einer Probe – im Bereich eines ehemaligen Öltanks – mit 42,7 mg/kg in erhöhten Konzentrationen ermittelt. Diese erhöhten Gehalte sind jedoch wahrscheinlich durch die in der Probe angetroffenen Asphaltbeimengungen bedingt.

²¹ vgl. Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG: Bericht zu Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Grundstück Kölner Straße 111 und 119 in Lüdenscheid, Wipperfürth, 2015

Ein am ehemaligen Chemikalienlager bzw. an der ehemaligen Lackiererei durchgeführtes Leichtflüchter-Screening mittels Gaschromatographie mit Massenspektrometrie-Kopplung (GCMS) ergab keinen Befund.

Polychlorierte Biphenyle (PCB) waren nur in einer Probe im Bereich der ehemaligen Lackiererei mit 0,2 mg/kg nachweisbar.

Die Schwermetall-Analytik ergab, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei, Cadmium, Chrom, Quecksilber und Zink eingehalten werden. Die Arsen-Gehalte liegen im Bereich der regionalen Hintergrundwerte. Für Kupfer wurden zwei erhöhte Werte ermittelt; im Übrigen waren die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten. Die Vorsorgewerte der BBodSchV für Nickel waren leicht überschritten.

Die Mischprobenanalytik ergab zudem noch leicht erhöhte Gehalte für Nickel im Anschüttungsbereich der Grundstücke Kölner Straße 111 und 119 sowie erhöhte Gehalte für Benzo(a)pyren (BaP), Arsen, Blei, Chrom, Nickel, Kupfer, PAK und organische Kohlenwasserstoffe (TOC) im Anschüttungsbereich hinter der Betonstützwand an der östlichen Grenze des Grundstückes Kölner Straße 111.

Die Bodenluftmessungen ergaben Gehalte deutlich unterhalb der Orientierungswerte des Landesumweltamtes NRW für leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) / Tetramethylbenzidin (TMB).

In der Gefährdungsabschätzung führen diese Ergebnisse dazu, dass für den Wirkungspfad Boden – Mensch und damit für das Schutzgut menschliche Gesundheit kein erhöhtes Gefährdungspotenzial gegeben ist. Für diesen Wirkungspfad sind die Bodenbelastungen der oberen 10 cm maßgeblich. Obgleich eine Beprobung des oberflächennahen Horizontes nicht Gegenstand der Untersuchung war, lässt sich aufgrund der Ergebnisse der Einzel- und Mischprobenanalytik ermitteln, dass die vorliegenden Schadstoffkonzentrationen als gering einzustufen und die Prüfwerte nach BBodSchV weit unterschritten sind.

Mit Blick auf das Schutzgut Grundwasser ist für die Parameter Kohlenwasserstoffe, PAK, PCB und die Schwermetalle Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink aufgrund der Standortbedingungen – die Flächen sind derzeit und auch zukünftig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt, so dass von einer nur geringen Sickerwasserrate ausgegangen werden kann – sowie „der geringen bis mittleren Mobilität und der geringen Gehalte der Stoffe eine Grundwassergefährdung zurzeit und auch zukünftig nicht zu erwarten.“²²

Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben für die untersuchten Spurengase BTEX/TMB und LHKW geringe Befunde. „Eine Gefahr für die Raumluft in Kellerräumen von Gebäuden bzw. für die Umweltmedien Boden und Grundwasser ist somit nicht zu erwarten.“²³

Da die Kleinrammbohrungen (KRB) 19 und 19 a am ehemaligen Tankstandort im jetzigen Getränkemarkt aufgrund von Bohrwiderständen in einer Teufe von ca. 0,5 m abgebrochen werden mussten, geht der Gutachter davon aus, dass sich unterhalb der Bohrendteufe weitere Bauteile

²² Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG: Bericht zu Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Grundstück Kölner Straße 111 und 119 in Lüdenscheid, Wipperfürth, 2015, S. 19

²³ ebenda

aus Beton im Untergrund befinden. Ob und in welchem Maße der Untergrund in diesem Bereich verunreinigt ist, ließ sich nicht beurteilen. Die abgegebene Bewertung bezieht sich daher nicht auf diesen Teilbereich, für den empfohlen wird, die anstehenden Böden baubegleitend auf organoleptische Auffälligkeiten zu prüfen. Im Übrigen geben die Untersuchungen einen aktuellen, jedoch begrenzten Einblick in den materiellen Bestand des Untergrundes. Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem zuvor notwendigerweise festgelegten Erkundungsrahmen, den hierbei gewonnenen Erkenntnissen und den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers außerhalb von bekannten Verdachtsbereichen und / oder außerhalb vom Untersuchungsumfang können nicht ausgeschlossen werden. Insofern erfüllt die vorgenommene Kennzeichnung in erster Linie eine Warn- und Hinweisfunktion.

8 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Lärmschutz für die umgebende Wohnbebauung wurde eine *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“, 3. Änderung, in Lüdenscheid* durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondzio Weiser angefertigt.²⁴ Nach der Grundrissänderung für den geplanten Vollsortimenter und der damit einhergehenden Verlagerung der Anlieferung an die Kölner Straße musste einerseits eine weitere *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“, 3. Änderung, in Lüdenscheid* durch o. g. Ingenieurbüro gefertigt²⁵, andererseits der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden. Der durch den Vollsortimenter sowie durch den Kaufpark und den Aldi-Markt verursachte Lärm wurde berechnet. Dabei wurden die unterschiedlichen Lärmquellen, wie zum Beispiel Verkehrslärm, Anlieferung und Geräuscheinwirkungen durch die Einkaufswagenbox berücksichtigt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für gewerbliche Geräusche eingehalten werden können, wenn nachfolgende Maßgaben eingehalten werden:

1. Anlieferungsvorgänge dürfen nicht im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) erfolgen, da andernfalls die Maximalpegel für Einzelgeräusche im Nachtzeitraum, verursacht durch die Entlüftungsgereusche der Lkw-Betriebsbremse oder Einzelgeräusche bei der Entladung mit dem Palettenhubwagen, überschritten würden.
2. Der Parkplatz des geplanten Vollsortimenters ist in Asphaltbauweise herzustellen, um sicherzustellen, dass die IRW der TA Lärm an den benachbarten Häusern Luisental 18-22 eingehalten werden.
3. Die Öffnungszeit des geplanten Vollsortimenters ist auf 21.30 Uhr o. ä. zu begrenzen, um somit sicherzustellen, dass nach 22.00 Uhr keine Fahrbewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden.

Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Betriebe kann eine Überschreitung der IRW somit ausgeschlossen werden. Für die haustechnischen Anlagen werden von der unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises ggf. Immissionsrichtwerte vorgegeben. Die vorgenannten Maßgaben werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

²⁴ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“, 3. Änderung, in Lüdenscheid, Bochum, 2015

²⁵ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“, 3. Änderung, in Lüdenscheid, Bochum, 2016

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete bereits jetzt teilweise deutlich überschritten sind. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird jedoch nicht erreicht. Das durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt lediglich eine maximale Zunahme von 0,3 dB(A) erwarten. Da das menschliche Gehör in aller Regel Pegelveränderungen erst ab 2-3 dB(A) deutlich wahrnimmt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung nicht zu wahrnehmbaren Veränderungen der Lärmbelastung im öffentlichen Straßennetz führt.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Im Osten des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal durch die Grünfläche. Dieser Mischwasserkanal soll zukünftig teilweise außer Betrieb genommen und überbaut werden, da er nicht mehr ausreichend dimensioniert ist. In der verbleibenden Grünfläche wird ein neuer Mischwasserkanal verlegt werden, an den der Vollsortimenter angeschlossen wird. Dieser neue Mischwasserkanal wird an den bestehenden Kanal DN 1100, der das Grundstück des geplanten Vollsortimenters etwa in Ost-West-Richtung quert und dann weiter unterhalb der Kölner Straße verläuft, angebunden. Für die vorhandene Trasse bestehen auf privaten Flächen entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Kanalrecht) zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL). Für die Grundstücksteile, die die Stadt Lüdenscheid zur Realisierung der Planung an den Investor verkaufen wird, sind für die Neutrassierung des Mischwasserkanals mit Leitungsrechten zugunsten des SEL zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Durch das Plangebiet verläuft darüber hinaus ein verrohrter Bachlauf, der das Grundstück des Aldi-Marktes unterirdisch quert, etwa 70 m unter der Kölner Straße nach Süden fließt und anschließend das Plangebiet zunächst in östliche, dann in südliche Richtung verlaufend gleichfalls unterirdisch durchquert. Möglichkeiten zur Offenlegung des Bachlaufes werden derzeit nicht gesehen, da bereits ein Mischwasserkanal in diesem Bereich neu verlegt wird. Daher wird der Bachlauf – nach Abriss der zur Zeit aufstehenden Gebäude – zukünftig wieder überbaut werden. Eine Verschlechterung der Situation ist dadurch nicht gegeben. Für die erneute Überbauung ist ein Antrag gem. § 22 Landeswassergesetz (LWG) NRW vom Bauherren bei der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises zu stellen. Sofern die Trasse des Bachlaufes in diesem Zuge verändert werden sollte, ist eine entsprechende Plangenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises erforderlich.

An der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Vollsortimenters verläuft zudem eine Erdgasleitung der Westfälischen Ferngas AG. Auf den privaten Flächen besteht ein Gasfernleitungs-, Benutzungs- und Schutzstreifenrecht. Weiterführender Leitungsrechte bedarf es nicht.

10. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So sind sämtliche unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,00 m x 1,00 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Mindesthöhe für Bäume beträgt 1,50 m, für Sträucher 0,80 m, sofern diese sich nicht in den festgesetzten Sichtflächen befinden.

Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Diese Bestimmungen dienen der Gestaltung der Randbereiche des Plangebietes und verhindern zu massive Höhensprünge im topographisch bewegten Gelände.

Bei der Neuanlage oder Umgestaltung einer Stellplatzanlage ist je 5 Stellplätze innerhalb dieser ein Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Die Flächen oberhalb der mindestens 3,00 m x 3,00 m großen Pflanzgruben sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche rund um den Stamm muss unversiegelt bleiben. Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz vor dem Überfahren zu sichern. Dadurch soll bei derartigen Vorhaben zukünftig ein gestalterisch besseres Erscheinungsbild erzielt werden. Die vorhandenen Stellplatzanlagen im Plangebiet wirken derzeit eher trostlos.

Östlich des Sondergebietes 1 ist eine einseitige Allee aus neun Säulen-Hainbuchen mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen. Dadurch kann einerseits die entfallende Birkenreihe in diesem Bereich kompensiert, andererseits das Erscheinungsbild des geplanten Lebensmittelmarktes, von den Wohnhäusern Luisental aus gesehen, attraktiver gestaltet werden.

Mindestens 70 % der Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Geeignete Bäume für die Pflanzung innerhalb und außerhalb von Stellplatzanlagen

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Schw. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i> (männlich)	Ulme (Hybride)	<i>Ulmus</i> „New Horizon“
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Ulme (Hybride)	<i>Ulmus</i> „Regal“

Geeignete Bäume für die Pflanzung außerhalb von Stellplatzanlagen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium
Betula pendula	Hängebirke	Traubenkirsche	Prunus padus
Fagus sylvatica	Rotbuche	Eberesche	Sorbus aucuparia
Malus silvestris	Wildapfel	Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea	Johannisbeere	Ribes alpinum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Zaunrose	Rosa rubiginosa
Stechpalme	Ilex aquifolium	Kartoffelrose	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehdorn	Prunus spinosa	Eibe	Taxus baccata
Schneeball	Viburnum opulus		

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können erteilt werden, wenn sie, aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Das durch eine genehmigte Ausnahme wegfallende Grün ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzort, Pflanzenarten, -größen und -menge trifft, vorzulegen.

Darüber hinaus werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen: Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern oberhalb der Traufe unzulässig. Insgesamt sind im Sondergebiet 1 jeweils nur fünf, im Sondergebiet 2 drei Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Pylone dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sind die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen. Mit diesen Bestimmungen wird ein – wenn auch weiter – Rahmen für die Errichtung von Werbeanlagen vorgegeben, der zur Gestaltung des Plangebietes beiträgt.

11. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mit den Etagenwohnungen (1922) Kölner Straße 73-87 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragene Baudenkmale. Sie werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bo-

dendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

12. Störfallvorsorge

Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb jeglicher Achtungsbereiche von Betrieben, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfallverordnung – bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG unterfallen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem weitere Einzelheiten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, geregelt werden. Unter anderem werden Regelungen zur Erschließung und zum ökologischen Ausgleich sowie zum Lärmschutz getroffen. Die durch die Planung bedingten Kosten für bauliche und sonstige Maßnahmen wie z. B. Straßenraumgestaltung der Kölner Straße, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Wiederherstellung der Grünfläche einschließlich des Weges sowie die Hochbaumaßnahmen selbst werden vom Planbegünstigten getragen.

Lüdenscheid, den 09.03.2017

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf