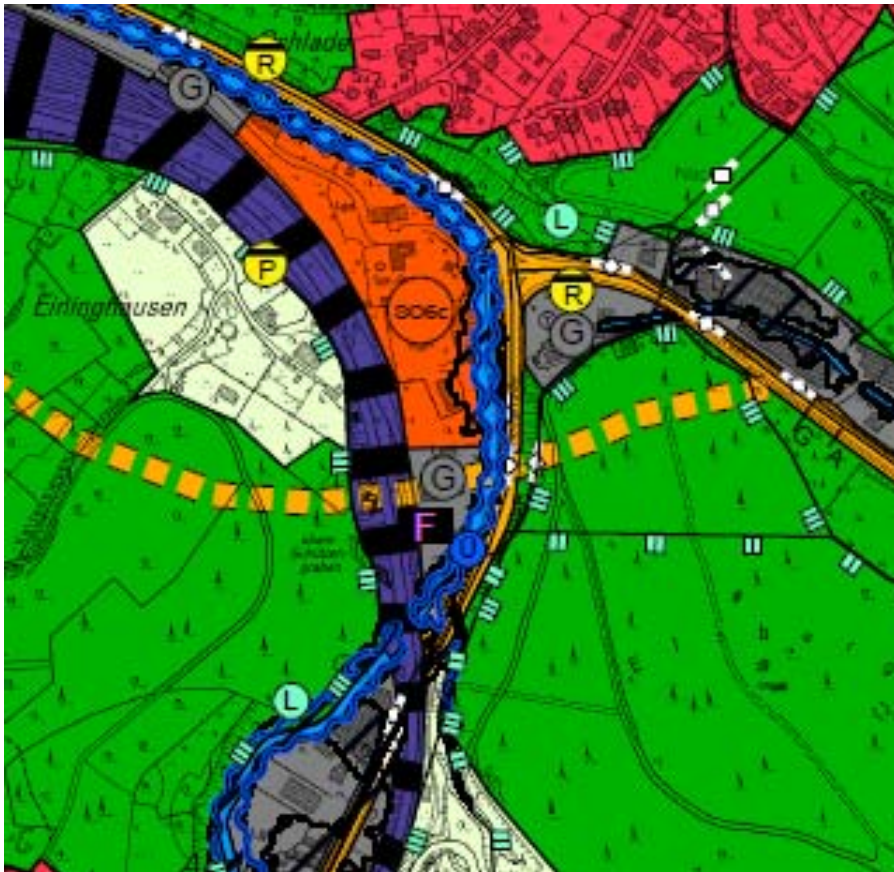


Begründung zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes
im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 775 „Bahnhof Brügge“



Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid (Ausschnitt)

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund einer von der Bahn AG durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung sind im Bereich des Bahnhofes Brügge nicht mehr bahnotwendige Flächen frei geworden und der Stadt Lüdenscheid zum Kauf angeboten worden. Die Stadt Lüdenscheid hat die nicht mehr benötigten Flächen erworben, um diese z. T. brachliegenden und untergenutzten Flächen städtebaulich aufzuwerten und zu entwickeln.

Für einen östlichen Teilbereich der Gesamtfläche soll diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Hieraus wird der Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ entwickelt werden. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am Einmündungsbereich der Bundesstraßen 54 (Volmestraße) und 229 (Talstraße) und soll zukünftig durch den Bau einer neuen Brücke über die Volme erschlossen werden.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, auf dem ehemaligen Bahngelände ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu entwickeln. Das sonstige Sondergebiet soll u. a. der Aufnahme von großflächigem Einzelhandel dienen. Aus dem im Jahre 2005 durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht hervor, dass im Ortsteil Brügge sowie im angrenzenden Ortsteil Stüttinghausen ein Defizit bezüglich der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung vorliegt.¹ Die gutachterliche Bewertung stellt im Rahmen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2013 mit 0,30 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner im Stadtbezirk Brügge bezogen auf den gesamtstädtischen (0,37 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und den bundesdurchschnittlichen (0,35-0,40 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) Ausstattungswert eine quantitativ leicht unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung fest. Für den Stadtbezirk Stüttinghausen / Oeneking ist die Verkaufsflächenausstattung mit 0,01 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner bezogen auf den gesamtstädtischen und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert deutlich unterdurchschnittlich.²

Diese Versorgungslücke soll durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel geschlossen werden. Geplant ist, dort einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit maximal 750 qm Verkaufsfläche anzusiedeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich derzeit ein Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – mit Verkaufsflächenbegrenzungen für Lebensmittel auf maximal 2.000 qm, für Holzgroßwaren auf maximal 3.000 qm sowie für Ergänzungssortimente auf maximal 1.450 qm dar.

Mit insgesamt maximal knapp 2.550 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel³ weicht das vorgesehene Planungskonzept somit von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Daher hat das Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung ein weiteres Gutachten erarbeitet, das die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüdenscheid, aber auch auf die Nachbargemeinde Halver untersucht.⁴

Demnach ergeben sich für die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid Umsatzumverteilungsquoten von 4,1 % bis 6,5 % bzw. 0,4 bis 0,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Planungen insbesondere für die Nahversorgungszentren Kölner Straße und Bräucken-

¹ vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, Dortmund, September 2005

² vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, 1. Fortschreibung, (2013), Dortmund, Dezember 2013

³ Getränke stellen einen Unterfall von Nahrungs- und Genussmitteln dar.

⁴ vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Lüdenscheid-Brügge, Dortmund, Februar 2016

kreuz mit Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte ist damit zu rechnen, dass hier tendenziell mit niedrigeren Umverteilungsquoten zu rechnen ist.

Für die Nachbarkommune Halver ergeben sich mit 0,2 bis 0,4 Mio. Euro geringe monetäre Umsatzumverteilungen, die prozentual mit 4,7 % bis 8,9 % zu beziffern sind. Die Umverteilungsquoten für den innerstädtischen, gesamtstädtisch bedeutsamen zentralen Versorgungsbereich in Halver liegen dabei bei 4,7 % bis 5,9 %. Vor dem Hintergrund aktueller Einzelhandelsentwicklungen auf einer Bahnbrache in der Innenstadt ist davon auszugehen, dass die Umverteilungsquoten auch hier künftig eher geringer ausfallen werden. „Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Versorgung in Halver ist damit auszuschließen.“⁵

Die stärksten Umverteilungen ergeben sich mit 7,4 % bis 9,2 % bzw. 0,4 bis 0,5 Mio. Euro aufgrund der räumlichen Nähe für den Nahversorgungsstandort Brügge. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an diesem Standort ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist; die Ansiedlung eines Vollsortimenters würde das vorhandene Angebot qualitativ ergänzen. „Nicht zuletzt auch aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.“⁶

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Planvorhaben aus einzelhandelsrelevanter Sicht grundsätzlich dazu beitragen kann, die Versorgungsstrukturen in den Stadtbezirken Brügge und Stüttinghausen / Oeneking zu stärken. „Es ist sowohl eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid sowie den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel gegeben. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid und in Halver (Untersuchungsraum) ist nicht zu erwarten.“⁷

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen der Wirkungsanalyse verwiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Reaktivierung der Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen geboten. Durch eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen kann die Siedlungstätigkeit in der freien Landschaft entsprechend verringert werden. Dies dient dem Freiraumschutz und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die Stadt Lüdenscheid folgt damit der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

2. Landschaftsplan / Überschwemmungsgebiete

Im Landschaftsplan Nr. 3 der Stadt Lüdenscheid vom 16.12.1994 sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete im Bereich dieses Plangebietes festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des von der Bezirksregierung Arnsberg für den Bereich der Volme festgelegten Überschwemmungsgebietes. Die Bezirksregierung Arnsberg hat jedoch für die größeren Fließgewässer in Lüdenscheid eine Hochwassergefahrenkarte durch die Ingenieurgesellschaft Pro Aqua aus Aachen erstellen lassen. Diese Ergebnisse weichen in Randbereichen des Plangebietes von dem durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet ab. Geringfügige Flächenanteile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Hochwassergefahrenkarten des Ingenieurbüros Pro Aqua. Diese sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2012 nachrichtlich übernommen worden. Zwischenzeitlich hat sich durch die Volmeuferrenaturierung in

⁵ Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Lüdenscheid-Brügge, Dortmund, Februar 2016, S. 22

⁶ ebenda

⁷ ebenda

diesem Bereich, bei der als wesentliche Maßnahmen u. a. Abflachungen der Uferbefestigung durchgeführt wurden, zusätzlicher Retentionsraum ergeben, so dass sich die Situation insgesamt verbessert hat. Nach Auffassung des Märkischen Kreises als unterer Wasserbehörde besteht keine Notwendigkeit einer weiteren Retention aufgrund zusätzlicher Einleitmengen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

3. Untersuchung von Alternativflächen

Da das Plangebiet aus einzelhandelsrelevanter Sicht städtebaulich nicht integriert ist, ist im Vorfeld eine städtebauliche Untersuchung⁸ zur Ermittlung von geeigneteren Standorten zur Schließung der Versorgungslücke in Brügge vorgenommen worden. Es wurden insgesamt 9 Alternativstandorte untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass sich keine der Flächen als Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignet. Die untersuchten Flächen kommen entweder aus topographischen oder ökologischen Gründen, aufgrund ihres Zuschnittes, ihrer Erreichbarkeit oder ihrer von der Ortslage deutlich abgesetzten Lage als Alternativflächen nicht in Frage.

Der Standort ist städtebaulich zwar nicht integriert, eignet sich bei der gegebenen Siedlungsstruktur und der Topographie des Ortsteils Brügge jedoch am besten für die Nahversorgung des Ortsteils. Darüber hinaus ist der Standort insofern als günstig anzusehen, als er in Randlage sowohl von Brügge als auch des östlich angrenzenden Stadtteils Stüttinghausen liegt. Auch dieser Wohnbezirk ist nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept in Bezug auf Lebensmitteleinzelhandel komplett unterversorgt. Bei den vorliegenden Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der angrenzenden Ortsteile am Standort Brügge städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Fläche des Plangebietes wird im Westen durch die vorhandenen Bahngleise, im Osten durch die Volme begrenzt. Aus diesen beiden im Süden zusammenlaufenden Begrenzungslinien ergibt sich ein spitzwinklig zulaufender Plangebietszuschnitt im Süden.

Das Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Verkaufsfläche des Sondergebietes ist sortimentsbezogen auf

- max. 2.000 qm für Lebensmittel
- max. 3.000 qm für Holzgroßwaren
- max. 1.450 qm für Ergänzungssortimente

begrenzt. Darüber hinaus ist eine Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr – ohne Flächendarstellung ausgewiesen.

Der „Wahrdeabstieg“ ist als Vorbehaltsfläche für Straßenplanung nachrichtlich übernommen worden.

⁸ vgl. Stadt Lüdenscheid, Amt für Stadtplanung und Verkehr: Städtebauliche Untersuchung zur Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Lüdenscheid-Brügge, Lüdenscheid, Februar / März 2006

Die Flächendarstellung für das Sondergebiet wird leicht zurückgenommen, da die Flächen für den Verkauf von Holzgroßwaren nicht mehr benötigt werden. Der Betreiber hat zwischenzeitlich außerhalb von Lüdenscheid einen neuen Standort gefunden. Die Verkaufsflächenbegrenzung wird der aktuellen Planungskonzeption angepasst. Nunmehr sind

- max. 1.800 qm für Lebensmittel
- max. 750 qm für Getränke

die entsprechenden Obergrenzen.

Die Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr – entfällt. Die Feuerwehr Brügge wurde zwischenzeitlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 822 „Bahnhof Brügge West“ neu errichtet, so dass auf die Ausweisung dieses Standortes verzichtet werden kann.

Die nachrichtliche Übernahme gem. § 5 (4) BauGB – das fachlich abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Volme – wird unverändert übernommen.

Die Vorbehaltsfläche für Straßenplanung – der „Wahrdeabstieg“ – entfällt als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 (4) BauGB. Diese Ortsumgehung für Brügge ist nicht mehr im Bundesfernstraßenbedarfsplan enthalten.

5. Immissionsschutz

Westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnnutzungen in den Bereichen Eininghausen, Schlade sowie Talstraße. Zur Klärung der Immissionssituation dieser zu schützenden Wohnlagen ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten erarbeitet worden. Im Ortsteil Eininghausen können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. In den übrigen Wohnlagen ist die Vorbelastung durch den Verkehr auf den Bundesstraßen sehr hoch; die durch die Planung bedingte weitere Erhöhung der Lärmpegel ist an den betroffenen Immissionsorten dagegen sehr gering und bewegt sich im nicht mehr wahrnehmbaren Bereich. Gleichwohl werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sowie begleitend dazu Maßnahmen getroffen, die dazu führen, dass sich die Immissionssituation insgesamt verbessert.

Im Übrigen ist das Plangebiet auch durch Immissionen, die durch den angrenzenden Eisenbahnbetrieb verursacht werden (Schall, Erschütterungen sowie evtl. elektromagnetische Einwirkungen), vorbelastet.

6. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Volme im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Talstraße / Volmestraße (B 229 / B 54) erfolgen. Die ursprünglich dort die Volme querende Brücke war baufällig und ist daher abgerissen worden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, die an den Kreuzungsbereich Talstraße / Volmestraße (B 229 / B 54) angebunden wird. Die im Kreuzungsbereich vorhandene Lichtzeichenanlage ist entsprechend anzupassen und zu erweitern.

Fuß- und Radwegverbindung

Um die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen, ist ein Fuß- und Radweg entlang der Volme auf städtischem Grundstück geplant. Dieser soll bei einer Entwicklung des westlich anschließenden Gebietes fortgeführt werden und somit zukünftig die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortsteil Brügge schaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltstelle „Schlade“. Sie wird von nachfolgenden Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) und der Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH (BRS) angefahren:

- 55 LÜD Kulturhaus – Halver / Wipperfürth
- 56 LÜD Eininghausen – LÜD Wehberg, Wendestelle
- 58 LÜD Kulturhaus – Meinerzhagen, Stadthalle ZOB
- 59 LÜD Kulturhaus – Kierspe, Feuerwehrgerätehaus
- 134 Radevormwald, Busbahnhof – Halver Oberbrügge Post

Damit ist das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lüdenscheid. Sie ist vom Investor mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung ist vom Investor entsprechend den Vorgaben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) auszubauen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser aus den Anlieferungsbereichen des geplanten Lebensmittelmarktes und des geplanten Getränkemarktes wird über öffentliche Freispiegelkanäle einer unterirdischen Pumpstation innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zugeführt und über eine Druckleitung an den öffentlichen Mischwasserkanal auf der gegenüberliegenden Seite der Volme angeschlossen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des mit Bodenverunreinigungen belasteten Untergrundes nicht möglich. Daher wird in der Erschließungsstraße ein öffentlicher Regenwasserkanal verlegt. Er bildet die Vorflut für das Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie für die an die Wendeanlage angrenzenden Grundstücke. Die Erforderlichkeit einer Niederschlagswasserbehandlung ist mit der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Die Einleitung des Regenwassers in die Volme kann ungedrosselt ohne Rückhaltung erfolgen. Der SEL stellt dem Investor die Ableitung des Dachflächenwassers des geplanten Lebensmittelmarktes und des geplanten Getränkemarktes in die Volme frei und wird in diesem Fall einen Anschluss- und Benutzungszwang nicht ausüben. Die Erforderlichkeit einer Niederschlagswasserbehandlung ist auch hierfür mit der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Die Gebietsentwässerung ist in dieser Form mit der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises und dem SEL abgestimmt. Die Planung und Errichtung der öffentlichen Kanalisation wird über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem SEL geregelt.

8. Altlasten

Zwischen 1993 und 2006 erfolgten auf dem Gelände zahlreiche Untersuchungen des Untergrundes aus umwelttechnischer Sicht. Im Frühjahr 2006 wurde ein ca. 0,1 ha großer Kohlenwasserstoffschaden vom Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband NRW

und mit dessen Förderung in Abstimmung mit dem Märkischen Kreis als unterer Bodenschutzbehörde mittels Bodenaushub saniert. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen sind als Sofortmaßnahmen nicht erforderlich. Gleichwohl ist das Gelände an mehreren Stellen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. In einer Sondierung ist der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung für Benzo(a)pyren im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch knapp überschritten. Hieraus sind nach einem zusammenfassenden Gutachten zur Altlastensituation jedoch keine sofortigen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen abzuleiten.⁹ Bei zukünftigen Baumaßnahmen können jedoch weitergehende gutachterliche Baubegleitungen, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Entsorgungskonzepte sowie ggf. zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt Lüdenscheid liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB als besonderem Teil der Begründung ausführlich beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält gleichfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Aussagen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

11. 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.

12. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Lüdenscheid und den zukünftigen Grundstückseigentümern wird begleitend zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren 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 getroffen.

⁹ vgl. Ahlenberg Ingenieure: Bahnhof Lüdenscheid-Brügge Ost – Stellungnahme zur Altlastensituation, abfalltechnische und geotechnische Beurteilung -, Herdecke, Februar 2009, S. 5 ff

13. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 11.04.2018

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf