

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Weidemann, Tel. 17-1544

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: A) 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge"; abschließender Beschluss

B) Bebauungsplan Nr. 775 "Bahnhof Brügge"; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 158/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.09.2018
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.09.2018

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge" 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 (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

A)

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen sowie den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis Schreiben vom 23.03.2018 und 04.07.2018:

Auf Anregung des Naturschutzbeirates wird darauf verwiesen, dass die Verbesserung der Geländesituation im Volmeverlauf nicht zwangsläufig zu einer für die Retention (im Sinne des Hochwasserschutzes) ausreichenden Situation führe. Dies solle im Rahmen der Planungen entsprechend berücksichtigt werden.

Grundsätzlich bestünden keine wasserrechtlichen Bedenken. Dem Planverfasser sei bekannt, dass seitens der unteren Wasserbehörde eine Retention vor der Einleitung nicht für erforderlich gehalten wird.

Dem Planvorhaben stünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen. Wie der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (Stadtforschung Planung) zu entnehmen sei, werde zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Standortes für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Festsetzung als Sondergebiet unter Nutzung des entsprechenden Feinsteuerungsinstrumentariums (u. a. Festsetzung Gesamtverkaufsfläche, Sortimente) empfohlen. Bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr bzw. Nachtanlieferungen seien entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. In diesem Zusammenhang werde auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ verwiesen.

Stellungnahme:

Der Hochwasserschutz ist durch die Volmeuferrenaturierung – auch für das HQ 100 („hundertjährige Hochwasser“) – ausreichend. Durch die vorliegende Planung entstehen nach Angabe der zuständigen unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises keine Probleme durch das zusätzlich eingeleitete Niederschlagswasser. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Entsprechende Festsetzungen des Feinsteuerungsinstrumentariums finden sich im Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“.

Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Maßgaben des Lärmgutachtens werden im Bebauungsplan – so weit möglich – festgesetzt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.

Westnetz, Schreiben vom 21.03.2018, 01.06.2018 und 02.07.2018:

Angrenzend an das Plangebiet verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str.116 und das Steuerkabel 021-K. Im anliegenden Übersichtsplan sei die Lage der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels zu entnehmen. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Es werde davon ausgegangen, dass das Geländeneiveau nicht wesentlich verändert werde. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und We-

gen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen. Die Erdgashochdruckleitung sei in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Der Schutzstreifen sei grundbuchlich gesichert und sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung seien in Beton nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (>0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten würden keine Bedenken erhoben. Als Anlage seien das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ sowie die Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) von Westnetz beigefügt und zu beachten.

Stellungnahme:

Die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel verlaufen außerhalb des Plangebietes. Die Anregungen und Forderungen sind daher im Wesentlichen nicht planrelevant. Gleichwohl wurde die Stellungnahme mit dem Merkblatt und den Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und künftigen Bauherren weitergeleitet.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 22.03.2018 und 27.06.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Punkte seien zu beachten:

Solange die inneren und die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt seien, gelte die Erschließung im Sinne von § 132 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert. Vorher dürfe nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

Beleuchtungsanlagen seien im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfe daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfernstraßen seien im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Grundsatz nicht erwünscht. Um eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers bei der Genehmigung von Werbeanlagen sicherzustellen, sei in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Hinweis aufzunehmen, dass diese in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bedürften, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern von der Bundesfernstraße aus eingesehen werden könnten.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme:

Die drei genannten Punkte sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant, werden jedoch für das Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 09.07.2018:

Es bestünden keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse sei die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (inkl. Baubeschreibung, maßstabsgetreuer / prüfbarer Pläne, Querschnitten) seien der DB Immobilien, Region West einzureichen.

Die Abstandsflächen nach BauO NRW seien zu beachten. Bei Unterschreitung sei der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages notwendig.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. habe der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen seien und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkämen.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Vorbelastung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu konkreten Bauvorhaben wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

Die Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist vorgesehen.

Der Hinweis zur Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgeranhörung am 13.03.2018):

Die Anwohner wünschen sich eine sichere Erreichbarkeit zum Einkaufszentrum mit dem Rad und zu Fuß. Der Geh- und Radweg sollte möglichst vorzeitig – zumindest vom Feuerwehrgebäude in Brügge bis zur neuen Brücke – mit gebaut werden.

Stellungnahme:

Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie für den Gesamtverlauf des überörtlichen Geh- und Radweges erarbeitet, die voraussichtlich bis Ende 2018 vorliegt. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Lüdenscheid Ende 2018 einen Vertrag mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abschließt

und 2019 mit der konkreten Ausführungsplanung beginnt, um ggf. den Geh- und Radweg zeitnah bauen zu lassen.

II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

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

B)

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ vorgebrachten Anregungen sowie den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 23.03.2018 und 04.07.2018:

Die Nutzbarmachung und die Berücksichtigung einer Trasse für den Volmetalradweg würden begrüßt. Der Radweg sei jedoch im Gesamtverlauf durch weitere Verfahren zu genehmigen.

Die Nutzung einer vorbelasteten Fläche solle aus ökologischer Sicht und das Landschaftsbild betreffend nicht zwangsläufig eine so intensive Bebauung begründen. Bei einem Versiegelungsgrad von 80 % sowie den zu erwartenden massiven und weithin wirkenden Baukörpern werde hier eine weitere Verschlechterung des Zustands eintreten. Die vorliegende Planung solle daher dringend hinsichtlich des Versiegelungsgrades sowie des Landschaftsbildes überarbeitet werden. Hier entstehe trotz Vorbelastung ein hoher, auch ökologischer Wertverlust. In den Festsetzungen fehlten ausreichend große und dauerhaft wirksame öffentliche Grünflächen. Hier seien insbesondere Baumreihen entlang der Volme bzw. des potenziellen Volmetalradweges zu nennen. Die vorhandene Grünstruktur an der Volme sei dort nicht ausreichend, weil sie kaum wahrnehmbar sei. Wichtig sei hier eine zusätzliche Abgrenzung (Bäume, Gehölze) des Geh- und Radweges zum Sondergebiet / Gewerbefläche. Ein weiterer Ansatz sei, die südliche und recht schmale Spitze des Gebietes durch Grünstrukturen aufzuwerten.

Für die Baureifmachung seien die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zum Satzungsbeschluss solle der verbliebene Ausgleichsbedarf von 1,55 Wertpunkten nachgewiesen und gesichert sein. Aus formalen Gründen sei der Umweltbericht um eine Inhaltsangabe / Gliederung und insbesondere eine allgemeinverständliche Zusammenfassung zu ergänzen.

Die untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtige aber nicht zu dem Schluss, dass diese Arten im Einwirkungsbereich nicht vorkämen und ggf. Nachteile erleiden könnten. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass solche Arten vorkämen, so sei unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Im Zusammenhang mit der im Umweltbericht aufgeführten hohen Schadstoffbelastung wird angeregt, entsprechende Potenziale im Rahmen der Bebauung zu schaffen und nicht nur auf eine allgemeine Verbesserung der Motorisierung zu hoffen. Die Dachflächen böten die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung. Es böte sich an, mit diesem Strom die Ladung von E-Mobilen vor Ort zu ermöglichen.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolge nur unter Vorbehalt, da der Umweltbericht in Teilen noch unvollständig sei. Dies betreffe insbesondere die Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Ausgleich sowie die Festsetzung des angeregten höheren Grünflächenanteils.

Dem Planvorhaben stünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen, wenn die unter Ziffer 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser sowie die im Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser unter Ziffer 5 aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden. Wie der Wirkungsanalyse von Juncker + Kruse Stadtforschung Planung zu entnehmen sei, werde zur bauplanerischen Sicherung des Standortes für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Festsetzung als Sondergebiet unter Nutzung des entsprechenden Feinsteueringstrumentariums (u. a. Festsetzung Gesamtverkaufsfläche, Sortimente) empfohlen. Bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr bzw. Nachtanlieferungen seien entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Wasserrechtliche Bedenken bestünden grundsätzlich nicht. Es werde angeregt, bezüglich der südlichen GE-Flächen die wasserrechtlichen Anträge nicht durch den Erschließungsträger, sondern zu gegebener Zeit vom konkreten Bauherren stellen zu lassen. Folgende Auflagen seien zu beachten:

1. Da die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im einzelnen Bauvorhaben geprüft würden, sei eine Einzelfallbeteiligung bei den Bauvorhaben notwendig, wo wassergefährdende Stoffe verwendet werden sollen. Dies gelte vor allem für den Bebauungsplanbereich, wo u. a. die Errichtung einer Tankstelle ermöglicht werden soll.
2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit einem Volumen $> 1 \text{ m}^3$ oberirdisch sowie unterirdische Anlagenteile unterlägen einer einmaligen bzw. wiederkehrenden Prüfung durch einen Sachverständigen gem. § 53 AwSV. Diese Anlagen seien der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises anzuzeigen.
3. Die Vorgaben des § 50 AwSV (Anforderungen an Anlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten) seien bei der Planung und Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz werde angeregt, die Wohnsituation für die Häuser Schlade 1 und Talstraße 148 wegen der erheblichen Schallbelastung zu prüfen, da durch die hohen Lärmwerte eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden könne.

Stellungnahme:

Der Hinweis zum Gesamtverlauf des Geh- und Radweges wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist wegen der Großflächigkeit der Nutzungen (EDEKA, Getränkemarkt) und der erforderlichen bzw. vorgesehenen Anzahl der Stellplätze nicht mit einem geringeren Versiegelungsgrad zu realisieren; dies zeigen nicht nur bereits vorliegende Berechnungen der Grundflächenzahl (GRZ), sondern auch bereits umgesetzte Einzelhandelsstandorte (z. B. der Standort Kölner Straße). Für das geplante Gewerbegebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ein übliches Maß, da eine größtmögliche Variationsbreite möglicher Nutzungen gewährleistet werden soll. Aufgrund der Vorbelastungen in lärmtechnischer Hinsicht sind diesbezüglich ohnehin einschränkende Festsetzungen getroffen worden. Gleiches gilt für die Baukörper und die entsprechend hoch festgesetzte Baumassenzahl (BMZ). Der ökologische Wertverlust wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berechnet und ist im

Rahmen der Volmeuferrenaturierung bereits ausgeglichen worden. In einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Begrünung der Sondergebiete getroffen. Dazu zählen die Anpflanzung von Bäumen entlang der geplanten Erschließungsstraße sowie innerhalb der Stellplatzanlagen, die Anpflanzung von Sträuchern sowie von Rasen. Im Übrigen ist die Reaktivierung der Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen aus städtebaulicher Sicht 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.

Öffentliche Grünflächen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht vorgesehen. Es ist auch nicht ersichtlich, warum das Gewerbegebiet oder die Sondergebiete durch öffentliche Grünflächen aufgewertet werden sollten. Dies gilt nicht für die vorgeschlagene Begrünung, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen entlang des Geh- und Radweges an der Volme. Diesbezüglich wird die Auffassung des Märkischen Kreises – zumindest teilweise – geteilt. Obzwar für das Landschaftsbild keine weiteren Bäume erforderlich sind, da in der Böschung zum Volmeufer ausreichend Bäume stehen, die bereits jetzt wahrnehmbar sind und in einigen Jahren deutlich an Größe hinzugewonnen haben werden, werden eine Baumreihe sowie weitere Anpflanzungen westlich des Geh- und Radweges an der Volme für die Erholungsfunktion als sinnvoll erachtet. Ein weiteres Abrücken der geplanten Gebäude von der Böschung mit ansprechender Bepflanzung zwischen der hier massiven, langen Fassade des geplanten Lebensmittelmarktes und dem Geh- und Radweg entlang der Volme wäre wünschenswert. Die vorliegende Planung ist in dieser Hinsicht gegenüber einer vorherigen Fassung bereits verbessert worden. Ein weiteres Abrücken der geplanten Gebäude von der Böschung würde der aktuellen Planungskonzeption des Investors zuwiderlaufen; bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen könnten mitunter nicht eingehalten werden, was eine Umplanung der Gesamtkonzeption bedingen würde. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies nicht undenkbar. Allerdings benötigen die vorgesehenen Betreiber nach Angaben des Investors jeweils einen vorwiegend rechteckigen, nicht zu schmalen Gebäudezuschnitt, um ihre Filialkonzepte umsetzen zu können. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist im Westen der Abstand zur Bahnlinie inkl. Einfriedung einzuhalten. Zudem ist die Trasse für die Umverlegung des 10-KV-Stromkabels zur Versorgung von Eininghausen, die nicht überbaut werden kann, zu berücksichtigen. Durch die innere Gebäudekonzeption des geplanten Marktes reicht dieser sehr dicht an den Geh- und Radweg an die Volme heran. Eine Umstellung der Gesamtkonzeption mit einem Vorziehen der geplanten Gebäude in die (z. T. nur wenig) breiteren Bereiche direkt angrenzend an die Erschließungsstraße würde eine Verlagerung der Stellplätze in die rückwärtigen Bereiche bedingen, was zu zusätzlichen inneren Erschließungswegen und zu einer weniger effizienten Raumaufteilung führen würde, da derzeit die Stellplätze kundenfreundlich mit kurzen Wegen vor den Märkten platziert sind. Zudem können die Anlieferungsbereiche derzeit straßenabgewandt realisiert werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen möglichst weit gefasst worden, um den zukünftigen Bauherren weite Spielräume bei der Ausnutzung der Grundstücke zu geben. Durch den nach Süden schmal zulaufenden Grundstückszuschnitt, die zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung erforderliche Lärmkontingentierung sowie die vorhandenen Anschüttungen auf dem Gelände des zukünftigen Gewerbegebietes bestehen ohnehin bereits Restriktionen. Die Ausnutzung der Fläche zu gewerblichen Zwecken soll daher nicht weiter erschwert werden. An dem festgesetzten Baufenster wird daher festgehalten. Eine Begrünung der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich des geplanten Baufensters ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage (Begrenzung durch die Volme und durch die Eisenbahnlinie) in ökologischer Hinsicht zu vernachlässigen. Gestalterisch könnte eine Begrünung in diesem Bereich zu einer Aufwertung führen. Dies soll aus den angeführten Gründen jedoch den zukünftigen Bauherren anheimgestellt werden.

Der Hinweis auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen finden sich im Umweltbericht. Der ökologische Ausgleich für die Planung ist im Rahmen der Volmeuferrenaturierung bereits erfolgt.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Trotz intensiver Nachsuche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten oder Brutplätze europäischer Vogelarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Die Anregung zur Erzeugung regenerativer Energien wird zur Kenntnis genommen; es wird den zukünftigen Bauherren des Plangebietes anheimgestellt, die Dachflächen der geplanten Gebäude zur Erzeugung von regenerativen Energien zu nutzen.

Der Umweltbericht ist vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB vervollständigt worden. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung findet sich am Ende des Umweltberichtes. Auf ein Inhaltsverzeichnis wird verzichtet. Ein rechtliches Erfordernis hierfür wird nicht gesehen; eine nachvollziehbare Lesbarkeit des Berichtes ist auch in der vorliegenden Form gewährleistet.

Die Einhaltung der Maßnahmen zum Immissionsschutz ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder – soweit nicht festsetzungsfähig – durch entsprechende Regelungen in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag gewährleistet. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km / h auf Teilabschnitten der Volmestraße und der Talstraße ist bereits umgesetzt.

Für die Sondergebiete wurden Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen festgesetzt. Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen, dass die Bauherren für Flächen innerhalb des Gewerbegebietes die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge beim Märkischen Kreis stellen. Die Hinweise der unteren Wasserbehörde, insbesondere zur Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), werden zur Kenntnis genommen.

Da durch die bereits erfolgte Maßnahme der Geschwindigkeitsreduzierung nach den Berechnungen des Lärmgutachters die Situation insgesamt verbessert wird, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein Raum für weitere Maßnahmen gesehen. In der Abwägung widerstreitender Interessen – hier: der Verwirklichung der vorliegenden Planung und somit der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Brügge und Stüttinghausen / Oeneking sowie der Wiedernutzbarmachung brachgefallener und untergenutzter Flächen einerseits und der Vermeidung zusätzlichen Verkehrs durch die Planung in durch Verkehrslärm extrem vorbelasteten Bereichen andererseits – (bei einem Verzicht auf die Planung wäre bei gleichzeitiger Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km / h in den Ausfahrten des Knotenpunktes B 54 / B 229 (auf der Volmestraße in Fahrtrichtung Norden, auf der Talstraße in Fahrtrichtung Osten) eine noch weitergehende Lärminderung für die betroffenen Anwohner zu erzielen) – entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid für die Durchführung der Planung, da ein Verzicht der positiven Auswirkungen für eine nur geringfügig weitergehende Lärminderung unverhältnismäßig wäre. Die Errichtung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen vor den Immissionsorten ist vor dem Hintergrund der bereits erzielten Verbesserung der Gesamtsituation städtebaulich nicht vertretbar und finanziell unverhältnismäßig. Für Schallschutzwälle steht zudem kein entsprechender Raum zur Verfügung. Zukünftig ist zu prüfen, welche Maßnahmen zu weiteren Verbesserungen führen können. Beispielsweise könnte die vorgezogene Realisierung des geplanten Geh- und Radweges entlang der Volme ggf. einen – wenn auch kleinen – Beitrag zur Verkehrsreduzierung zwischen Brügge und dem Plangebiet leisten.

Westnetz, Schreiben vom 21.03.2018 und 02.07.2018:

Im Plangebiet verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str.116 und das Steuerkabel 021-K. Im anliegenden Übersichtsplan sei die Lage der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels zu entnehmen. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanchluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Es werde davon ausgegangen, dass das Geländenniveau nicht

wesentlich verändert werde. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen. Die Erdgashochdruckleitung sei in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Der Schutzstreifen sei grundbuchlich gesichert und sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung seien in Beton nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (>0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten würden keine Bedenken erhoben. Als Anlage seien das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Belegkabel) von Westnetz beigefügt und zu beachten.

Stellungnahme:

Die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel verlaufen – soweit im Plangebiet – innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Berücksichtigung der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels ist im Zuge der Erschließungsarbeiten vorgesehen. Eine wesentliche Änderung des Geländeneiveaus ist nicht vorgesehen. Gleichwohl wurde die Stellungnahme mit dem Merkblatt und den Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und künftigen Bauherren weitergeleitet. Der Kreuzungsbereich, in dem auch das Steuerkabel liegt, wird umgebaut. Der Straßenbaulastträger, der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde entsprechend informiert. Zu gegebener Zeit wird eine entsprechende Abstimmung erfolgen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 22.03.2018 und 27.06.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Punkte seien zu beachten:

Solange die inneren und die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt seien, gelte die Erschließung im Sinne von § 132 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert. Vorher dürfe nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

Beleuchtungsanlagen seien im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfe daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfernstraßen seien im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Grundsatz nicht erwünscht. Um eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers bei der Genehmigung von Werbeanlagen sicherzustellen, sei in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Hinweis aufzunehmen, dass diese in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bedürften, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern von der Bundesfernstraße aus eingesehen werden könnten.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf § 132 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Beleuchtungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an die Bauaufsicht der Stadt Lüdenscheid weitergeleitet. Beleuchtungsanlagen sind jedoch in der Regel – in Abhängigkeit von ihrer Größe – baugenehmigungsfrei. Daher wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vereinbart, dass die Beleuchtungsanlagen unabhängig vom Bauantragsverfahren – in einem unabhängigen Verfahren – mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind. Dies wird in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt.

Der Hinweis auf die Zustimmung bzw. Genehmigung von Werbeanlagen durch die Straßenbauverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an die Bauaufsicht der Stadt Lüdenscheid sowie an den Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Energie Südwestfalen Energie und Wasser, Schreiben vom 23.03.2018 und 12.06.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme 21.01.2010 im Rahmen der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Energie unterhalte im Gebiet und angrenzend zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Strom und LWL. Für die Versorgung der geplanten Bebauung sei die Errichtung einer oder mehrerer 10-KV-Stationen erforderlich. Ein neues Netzkonzept sei nicht erforderlich.

Eine Versorgung mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Stellungnahme vom 21.01.2010:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Planbereich vorhandenen bzw. daran angrenzenden Versorgungsleitungen seien von Überbauung, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten sowie vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

Eine Gasversorgung sei in diesem Bereich nicht möglich.

Die Maßnahmen zur Leitungssicherung und ggf. Leitungsneuerlegung seien mit Energie abzustimmen.

Stellungnahme:

Eine 10-KV-Station kann im Plangebiet ohne gesonderte Festsetzung errichtet werden. Der Hinweis auf die Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Investor als zukünftigen Bauherr zur Kenntnis weitergeleitet. Eine Leitungsneuerlegung der 10-KV-Leitung nach Eininghausen ist mit Energie bereits abgestimmt worden. Der Bebauungsplan enthält eine festgesetzte Fläche, die mit einem entsprechenden Leitungsrecht zu belasten ist. Weitere Leitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Telekom, Schreiben vom 22.02.2018 und 25.06.2018:

Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus einem beigefügtem Plan ersichtlich seien. Die Aufwendungen der Telekom müssten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen

mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“ Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Ausweislich einer Ortsbesichtigung am 05.03.2018 ist die im Lageplan verzeichnete Leitung bereits gekappt und somit nicht mehr in Betrieb; ausweislich eines Leitungsbestandsplanes der DB - Vivico Real Estate – vom 10.04.2002 handelt es sich offenbar um eine Leitung zur Firma Dormann, die bereits seit mehreren Jahren abgerissen ist. Sofern die Telekom im Plangebiet noch Leitungen benötigt, hat sie dies in eigener Initiative mit der Stadt Lüdenscheid und dem späteren Grundstückseigentümer abzustimmen. Dies ist der Telekom bereits fernmündlich mitgeteilt worden. Im Übrigen richtet sich die Stadt Lüdenscheid bei der Planung von Verkehrswegen nicht allein nach der Lage der Telekommunikationslinien der Telekom. Hier sind auch andere Parameter wie zum Beispiel Topografie, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit u. v. m. zu berücksichtigen.

Unter öffentlichen Straßen und Gehwegen können Telekommunikationslinien untergebracht werden; einer Festsetzung einer Trasse mit einer Leitungszone bedarf es hierfür nicht. Im Übrigen wäre dies auch nicht zweckdienlich, da ohne eine solche Festlegung die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in voller Breite – mit entsprechender Flexibilität – zur Verlegung von Leitungen genutzt werden kann.

Die Pflanzung von Bäumen ist im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Der Investor wurde auf das Merkblatt und die Bitte von Enervie zu Baumpflanzungen hingewiesen.

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 09.07.2018:

Es bestünden keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse sei die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (inkl. Baubeschreibung, maßstabsgetreuer / prüfbarer Pläne, Querschnitten) seien der DB Immobilien, Region West einzureichen.

Die Abstandsflächen nach BauO NRW seien zu beachten. Bei Unterschreitung sei der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages notwendig.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. habe der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen seien und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkämen.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Vorbelastung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu konkreten Bauvorhaben wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

Die Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist vorgesehen.

Der Hinweis zur Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgeranhörung am 13.03.2018):

Die Anwohner wünschen sich eine sichere Erreichbarkeit zum Einkaufszentrum mit dem Rad und zu Fuß. Der Geh- und Radweg sollte möglichst vorzeitig – zumindest vom Feuerwehrgebäude in Brügge bis zur neuen Brücke – mit gebaut werden.

Stellungnahme:

Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie für den Gesamtverlauf des überörtlichen Geh- und Radweges erarbeitet, die voraussichtlich bis Ende 2018 vorliegt. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Lüdenscheid Ende 2018 einen Vertrag mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abschließt und 2019 mit der konkreten Ausführungsplanung beginnt, um ggf. den Geh- und Radweg zeitnah bauen zu lassen.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ vorbehaltlich der Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ und zum noch dem Rat vorzulegenden Vertrag mit Investor und Landesbetrieb Straßenbau NRW zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ wird (nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung) nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Für die von der Stadt Lüdenscheid von den Bahngesellschaften Vivico Real Estate GmbH und Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) erworbene Bahnbrache in Brügge sind die Überlegungen und Planungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie für gewerbliche Bauflächen weitergeführt und konkretisiert worden. Das Gelände soll über eine neu zu bauende Brücke über die Volme erschlossen werden. Der Investor, die Firma Ten Brinke Projektentwicklung hat ein Nutzungskonzept vorgelegt, das im Einzelhandelssegment einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit ca. 750 qm Verkaufsfläche vorsieht. Für dieses Konzept liegt eine positive Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung vor. Am 13.03.2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ in Form einer Bürgeranhörung statt. Das Protokoll hierzu ist in der Anlage beigefügt. Im Wesentlichen

wurde angeregt, den geplanten Geh- und Radweg entlang der Volme vorzeitig zu realisieren, um eine sichere fußläufige Verbindung von Brügge zum Plangebiet herzustellen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis zum 04.07.2018 stattgefunden. Über die eingegangenen Anregungen zur Planung ist nunmehr abwägend zu entscheiden. Sodann kann die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen sowie der Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ als Satzung beschlossen werden. In einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Lüdenscheid, dem Investor und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sind weitere Regelungen zur Erschließung zu treffen.

Lüdenscheid, den 22.08.2018

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“

Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“

Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Märkischer Kreis vom 23.03.2018 und 04.07.2018
- Westnetz vom 21.03.2018, 01.06.2018 und 02.07.2018
- Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 22.03.2018 und 27.06.2018
- Deutsche Bahn AG vom 09.07.2018

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“:

- Märkischer Kreis vom 23.03.2018 und 04.07.2018
- Westnetz vom 21.03.2018 und 02.07.2018
- Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 22.03.2018 und 27.06.2018
- Enervie vom 23.03.2018, 21.01. 2010, und 12.06.2018
- Deutsche Telekom vom 25.06.2018
- Deutsche Bahn AG vom 09.07.2018

Aufgrund der großen Datenmengen sind nachfolgende Gutachten nur elektronisch im Ratsinformationssystem oder über die Homepage der Stadt Lüdenscheid abrufbar:

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 775 – Bahnhof Brügge – in Lüdenscheid Erschließung des Bauvorhabens Brügge-Ost in Lüdenscheid (Verkehrsgutachten)

Bahnhof Lüdenscheid-Brügge Ost – Stellungnahme zur Altlastensituation, abfalltechnische und geotechnische Beurteilung –

Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Lüdenscheid-Brügge (Einzelhandelsgutachten)

Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit