



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation  
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP:**

**A. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 729 "Mittlere Lennestraße", 1. Änderung;**

**B. Bebauungsplan Nr. 729 "Mittlere Lennestraße", 1. Änderung;**

**Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen;**

**Beschluss; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 095/2019

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	03.07.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	08.07.2019

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja

nein

investiv     konsumtiv

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

**Bemerkung:**

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:

nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig:            /            /

Laufend:            /            /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe  
 freiwillige Aufgabe  
Grundlage: § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

### **Beschlussvorschlag:**

A.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben, da zum öffentlich bekannt gemachten Termin der Bürgeranhörung kein Bürger erschienen ist.

2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 14.12.2018

Aus Sicht des Immissionsschutzes stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser vom August 2018 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Stellungnahme:

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser GbR bei zu Grunde Legung von werktäglichen Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
- Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
- Das durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese Änderung ist nicht wahrnehmbar.
- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. An diesen Immissionsorten ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Schallschutzwand nach § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen wie folgt festgesetzt:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

Ferner wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieses Nachtanlieferungs-Verbotes wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, in dem die Stadt Lüdenscheid in die Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung aufnimmt. Die geplanten haustechnischen Anlagen werden ebenfalls im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geprüft und unterliegen nicht dem Planungsrecht.

Mit Schreiben vom 23.05.2019 hat der Märkische Kreis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen oder Bedenken der beteiligten Sach- und Fachdienste vorliegen.

### 3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 17.12.2018

Die SIHK stellt ihre generellen Bedenken, dass Gewerblich Industrielle Bereiche (GIB) in All-gemeine Siedlungsbereiche (ASB) umgewandelt werden, im vorliegenden Fall zurück, da das Plangebiet bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird und eine zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung des Standortes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung schwierig erscheint.

Die SIHK weist darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebiets nur in einem ASB zulässig sei und es sich beim Plangebiet um ein GIB handeln würde. Sollte die zuständige Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen, bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des SO-Gebietes.

Es wird allerdings gefordert, auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes die maximale Verkaufsfläche auf 1000 m<sup>2</sup> zu beschränken, da auch im Bebauungsplan nur eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt sei.

#### Stellungnahme:

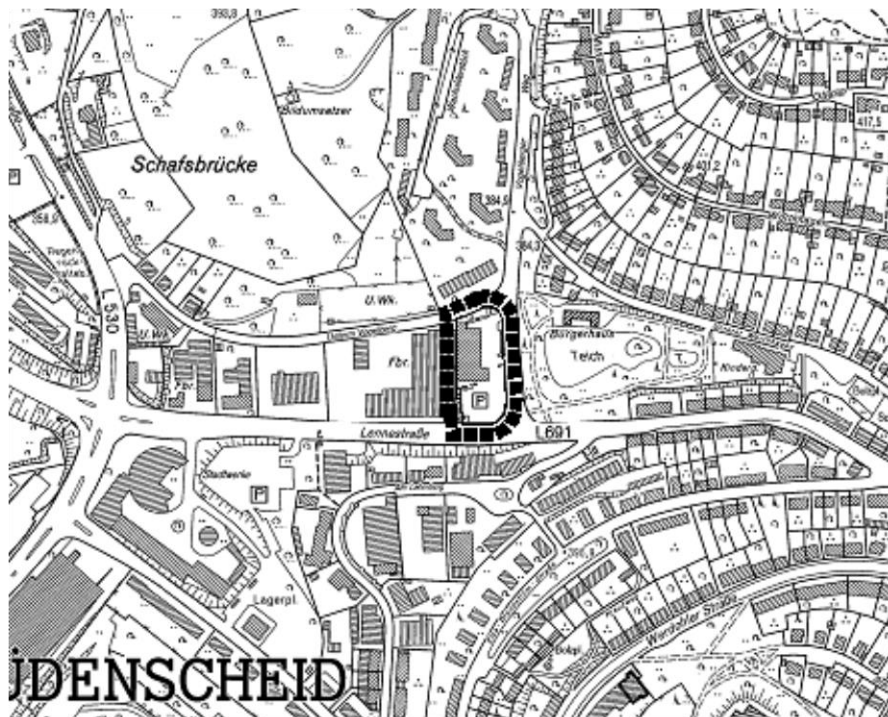
Mit Schreiben vom 15.01.2019 (AZ.: 32.02.01.02-08.08-F13.Ä) hat die Bezirksregierung Arnsberg festgestellt, dass der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, sofern die maximale Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt würde und im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolge. Die Stadt Lüdenscheid ist den Forderungen der Bezirksregierung gefolgt und hat die maximale Verkaufsfläche in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Bebauungsplan wurden zusätzlich die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Planung ist damit mit den Zielen und Erfordernissen der Raumplanung vereinbar.

Mit Schreiben vom 13.05.2019 hat die SIHK im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen bestehen.

Den Anregungen der SIHK wurde gefolgt.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 2. Februar 2018, wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg, die nach § 6 BauGB erforderlich ist, sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Flächennutzungsplanänderung in dieser Genehmigungs-Bekanntmachung wirksam.

Das Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Einmündung des Vogelberger Weges in die Lennestraße ist nachfolgend skizziert:



- B.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben, da zum öffentlich bekannt gemachten Termin der Bürgeranhörung kein Bürger erschienen ist.

## 2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 14.12.2018

Aus Sicht des Immissionsschutzes stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser vom August 2018 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

### Stellungnahme:

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser GbR bei zu Grunde Legung von werktäglichen Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nach der TA Lärm ist nur dann möglich, wenn auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.
- Neben der bereits vorhandenen Lärmschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m ü NN an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.
- Das durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen um maximal 0,2 dB(A). Diese Änderung ist nicht wahrnehmbar.
- An den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten entlang der Lennestraße östlich des Knotenpunktes Lennestraße/Vogelberger Weg wird bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. An diesen Immissionsorten ist durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme von Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung im Sinne der TA Lärm unkritisch.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Schallschutzwand nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen wie folgt festgesetzt:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Wandoberkante von 383,60 m über Normalhöhe Null zu errichten. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 mit einem Schalldämmmaß von 24 dB(A) und einer Schallabsorption von 8 dB(A) erfüllen.

Ferner wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass aus lärmtechnischer Sicht eine Anlieferung zu Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieses Nachtanlieferungs-Verbotes wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, in dem die Stadt Lüdenscheid in die Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung aufnimmt. Die geplanten haustechnischen Anlagen werden ebenfalls im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geprüft und unterliegen nicht dem Planungsrecht.

Mit Schreiben vom 23.05.2019 hat der Märkische Kreis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen oder Bedenken der beteiligten

Sach- und Fachdienste vorliegen.

3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 17.12.2018

Die SIHK stellt ihre generellen Bedenken gegen eine Umwandlung von Gewerblich Industriellen Bereichen (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) zurück, da es sich bei der Umpflanzung um einen Fall handele, der schon für Einzelhandel genutzt werde und eine zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung schwierig erschiene.

Die SIHK weist darauf hin, dass ein Sondergebiet nur in einem ASB zulässig sei, es sich beim Plangebiet aber um ein GIB handele. Sollte die Bezirksregierung Arnsberg eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigen, bestünden aus Sicht der SIHK keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung eines SO-Gebietes.

Es wird seitens der SIHK angeregt, eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festzusetzen, die sich auf beide Einzelhandelsbetriebe (Netto-Markt und separater Backshop) beziehe. Ferner wird eine genaue Festsetzung der Verkaufsfläche für den Netto-Markt gefordert. Die maximale Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente dieses Marktes sollte festgesetzt werden.

Stellungnahme:

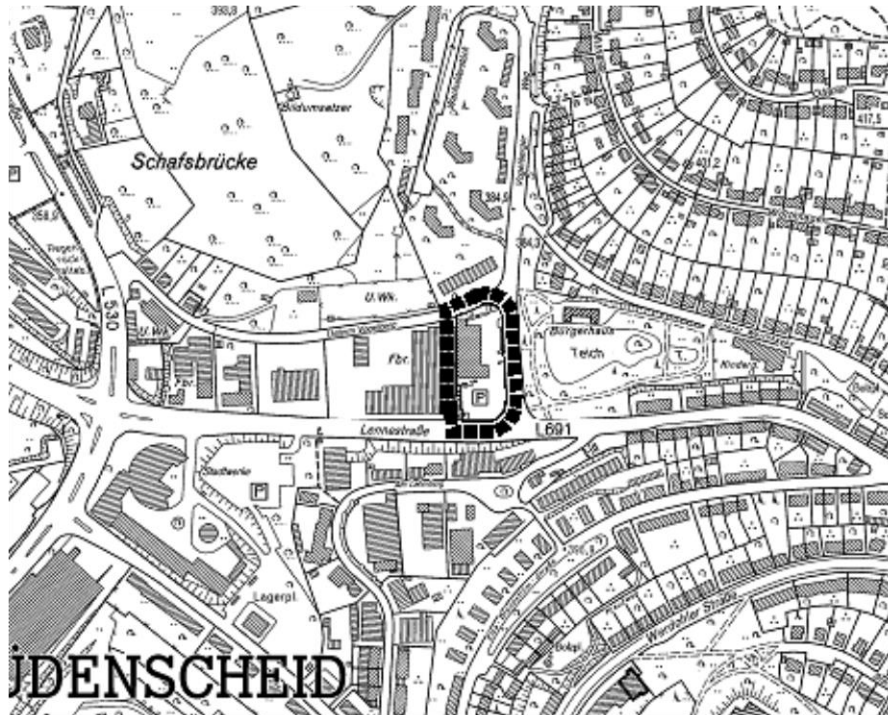
Im Laufe des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Lüdenscheid die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf die Anregung der SIHK dahingehend konkretisiert, dass die Verkaufsfläche des vorhandenen Backshops auf die Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs von maximal 1.000 m<sup>2</sup> anzurechnen ist, da der Netto-Markt und der integrierte, aber baulich abgetrennte Backshop als eine betriebliche Einheit angesehen werden.

Mit Schreiben vom 13.05.2019 hat die SIHK im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt, dass nunmehr keine Anregungen bestehen.

Den Anregungen der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen wurde gefolgt.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 2. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 729 „mittlere Lennestraße“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Das Bebauungsplangebiet im Bereich der Einmündung des Vogelberger Weges in die Lennestraße ist nachfolgend skizziert:



**Begründung:**

Der bestehende Netto-Markt am Vogelberger Weg 1 möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m<sup>2</sup> auf eine Größe von rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern, um dort das Lebensmittelsortiment für die Kunden attraktiver anbieten zu können.

Mit der Überschreitung der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der planungsrechtlich entweder nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem entsprechenden Sondergebiet (SO) zulässig wäre.

Das Grundstück des jetzigen Netto-Marktes liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ – Rechtsverbindlich seit dem 01.01.1977 – und ist dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In einem Gewerbegebiet sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der geplanten Überschreitung der Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ergibt sich für den Netto-Discountmarkt das planungsrechtliche Erfordernis einer Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes in ein künftiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Für die Überplanung des bestehenden GE-Gebietes in ein SO-Gebiet der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ erforderlich. Parallel zu diesem Änderungsverfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 beschlossen. Gleichzeitig hat der Ausschuss beschlossen, die 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes einzuleiten.

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018 hat keine Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft ergeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, die damit verbundene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht für beide Bauleitpläne sowie die umweltbezogenen Informationen haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 06.03.2019 in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und einige Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Art und Weise die Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“, 1. Änderung bzw. dem Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen und kann erst nach einer erteilten Genehmigung veröffentlicht und damit wirksam werden. Nach einer erfolgten Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 nicht einer zusätzlichen Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 17.06.2019

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

#### **Anlagen:**

- Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2018
- Begründung und Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 729, 1. Änderung
- Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan-Entwurf
- Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange