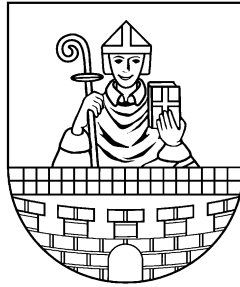


Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

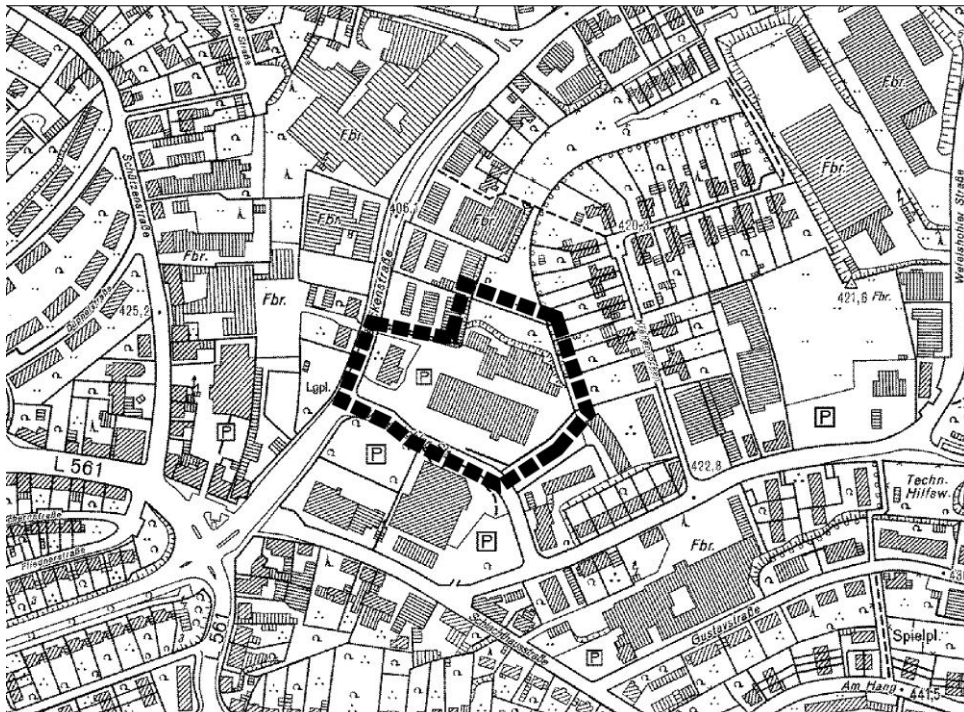


11. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung
(vorhabenbezogen)**

Begründung einschließlich Umweltbericht

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



Inhalt

1. Einführung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Landschaftsplan	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	4
3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung	4
3.2. Bebauung und Nutzung	4
4. Einzelhandel	5
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	5
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	6
4.3. Landesplanerische Verträglichkeit	6
5. Verkehrliche Auswirkungen	7
6. Inhalte der Planung	9
7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	9
7.1. Schutzgüter	9
7.1.1. Mensch und Gesundheit	9
7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	10
7.1.3. Luft und Klima	10
7.1.4. Landschaft	10
7.1.5. Boden	10
7.1.6. Wasser	11
7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter	11
7.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen	11
7.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei	11
7.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	11
7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	11
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	11

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das Grundstück Bräuckenstraße 4 bis 6a und liegt östlich der Bräuckenstraße und nördlich der Wefelshohler Straße in der Nähe des Knotenpunktes „Bräuckenkreuz“. Nördlich angrenzend befindet sich eine Autowaschanlage und ein Gewerbebetrieb (Bräuckenstraße 8 und 10) sowie eine Grünfläche, östlich Wohnbebauung (Krähennocken 1 – 25 und Wefelshohler Straße 3 – 17). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,27 ha.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Firma Lidl plant auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße, einen Lebensmitteldiscountmarkt neu zu errichten. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung des Luftlinie ca. 560 m entfernten Marktes an der Bromberger Straße 1, der mit Eröffnung des neuen Marktes am Bräuckenkreuz geschlossen werden soll. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.500 qm. Da auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation das geplante Vorhaben nicht zulässig ist, sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die am Neubaustandort bestehenden, zum Teil bereits leer stehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Bisher waren in den Gebäuden verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Getränkemarkt, Fitnessstudio und kleinere gewerbliche Betriebe untergebracht.

Um dem dynamischen Prozess in der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere der Neuausrichtung der Märkte mit großzügigeren Raumangeboten, Rechnung zu tragen und die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern weiterhin langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Neubau zu stärken.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Das zukünftige Sondergebiet soll der Aufnahme eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche dienen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks sowohl einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als auch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die Festlegung durch die Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert. Dafür spricht auch, dass die südwestlich und südöstlich angrenzende ASB-Signatur die Straßen „Schlachthausstraße“ und „Wefelshohler Straße“ überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der umliegenden Wohngebiete das Vorhabengrundstück kaum durch emittierendes Gewerbe, welches vornehmlich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anzusiedeln ist, genutzt werden kann.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan zum Teil Gewerbliche Baufläche und zum Teil Gemischte Baufläche dar. In beiden Nutzungsgebieten ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. In der hier vorliegenden 11. Änderung soll die Darstellung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geändert werden.

Außerdem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan am östlichen Rand eine Grünfläche dar, die als Wegeverbindung zu dem nördlich geplanten Spielplatz fungieren sollte. Der Spielplatz und die Fußwegeverbindung wurden jedoch bis jetzt nicht gebaut. Der im hier vorliegenden Plangebiet dargestellte Grünstreifen verblieb im Privatbesitz und gehört zu dem Baugrundstück des zukünftigen Einzelhandelsbetriebes. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung bezüglich des Spielplatzes ist aufgrund der topografisch schlechten Erreichbarkeit auch derzeit nicht vorgesehen. Aus diesem Grund kann auch auf eine Fußwegeverbindung verzichtet werden. Die Fläche soll zukünftig dem Sondergebiet zugeordnet werden.

Nachrichtlich stellt der Flächennutzungsplan das im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid festgelegte Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“ dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches umfasste nicht das gesamte Vorhabengrundstück. Dies soll mit einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, welches parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6. Änderung des Bebauungsplanes betrieben wird, angepasst werden. Entsprechend der Ziele der Teilaktualisierung soll die geplante Erweiterung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans eingehen.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Südosten der Stadt und ist durch die Brückenstraße und die Wefelshohler Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Westen ab dem Knotenpunkt „Brückenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden über die B 229 Brückenstraße und nach Süden ebenfalls die B 229, die nach dem Knotenpunkt „Brückenkreuz“ Talstraße heißt. Nach Osten führt die L 561 Herscheider Landstraße zur Bundesautobahn A 45 Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd. Die Wefelshohler Straße erschließt die östlich und nordöstlich gelegenen Baugebiete. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Größtenteils befindet sich das Plangebiet im Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 abgegrenzt ist. Hier befindet sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,0 km westlich des Plangebietes.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Doppel-Wohnhaus (Brückenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Brückenstraße 6 und 6a) verschiedener Baujahre bebaut, de-

ren Nutzung teilweise schon aufgegeben ist (Tierfuttermarkt, Tanzschule, Fitnessstudio) und teilweise noch besteht (Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, Fachhandel für Wand, Boden und Decke, ggf. noch Wohnen). Das Grundstück ist weitgehend mit Baukörpern und Stellplätzen versiegelt. Zur Realisierung der Planung müssen die Gebäude auf dem Grundstück abgerissen werden.

Nördlich des Plangrundstücks befindet sich mit einer Autowaschanlage (Boxen zum selber waschen), ein Glasereibetrieb und eine öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes als Kinderspielplatz vorgesehen. Die Planung ist jedoch nicht realisiert und das Grundstück liegt weitgehend brach und ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung am Krähenknoten besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit zum Teil großzügigen Anbauten in der Grundstückstiefe. Die Wohnbebauung an der Wefelshohler Straße besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeilen. Planungsrechtlich ist diese Umgebung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Südlich der Wefelshohler Straße befindet sich der großflächige Elektrofachmarkt Berlet in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet. Im Obergeschoss des Berletgebäudes befindet sich eine Berufsbildungsstätte. Vor dem Gebäude ist die Stellplatzanlage des Elektronikfachmarktes und des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Lebensmitteldiscounters Netto.

Westlich der Brückenstraße befindet sich ein Tierfuttermarkt, der vom Plangrundstück vor wenigen Jahren auf diesen neuen Standort umgezogen ist und ein „Denn's Biomarkt“. Daran schließen sich nördlich mit der Brückenstraße 13 und 15 zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an, die in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet liegen und historisch zu einem Gewerbebetrieb im Hintergelände gehörten.

4. Einzelhandel

4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid

Das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 stellt für die Stadt Lüdenscheid zentrale Versorgungsbereiche dar. Das Vorhaben verlagert innerhalb des Stadtgebietes vom Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Brückenstraße“ in das Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“. Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat im September 2015 die geplante Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels in seinem Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Brückenstraße sowie Brückenkreuz“ für diesen Bereich untersucht.

Im Nahversorgungszentrum „Brückenkreuz“ befanden sich zum Zeitpunkt des Gutachtens 16 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.700 qm Verkaufsfläche. Davon entfielen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.400 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 9,7 Mio. Euro. Diesem stand ein Versorgungsbereich von ca. 10.500 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 24,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel belief sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 0,40. Durch den geplanten Abriss des vorhandenen Getränkemarktes und der Umsetzung des Vorhabens hat der Gutachter einen voraussichtlichen Umsatzzuwachs von rund 7,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert. Damit stieg die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 0,70. Dies ist laut Gutachten ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 der Vollsortimenter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche in der in unmittelbarer Nähe liegenden Schützenstraße geschlossen. Mittlerweile ist dort

mit etwas verkleinerter Verkaufsfläche ein Lebensmittelmarkt eingezogen, der hauptsächlich russische, osteuropäische und Lebensmittel anderer Länder anbietet.

Bezüglich der Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs „Bräuckenkreuz“ hält der Gutachter in seinem Fazit eine Erweiterung für städtebaulich vertretbar, da es der Arrondierung des Nahversorgungszentrums dient. Vor diesem Hintergrund sei eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid gegeben.

Durch die geplante Verlagerung des Einzelhandelsdiscounters von der Bromberger Straße zur Bräuckenstraße hat der Gutachter auch die Tragfähigkeit des dort bestehenden Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ untersucht. Durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters in der Bromberger Straße würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,04 auf 0,84 sinken. Dieser Wert ist für ein Nahversorgungszentrum noch angemessen. Die damals noch favorisierte Ansiedlung des Getränkemarktes als Nachfolgenutzung in der Bromberger Straße 1 wird nicht weiter verfolgt und spielt in der aktuellen Betrachtung keine Rolle mehr.

Damit ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Lüdenscheids und der Nachbarkommunen als auch im Hinblick auf möglichen Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, sind seitens des Gutachters auch Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen Einzelhandelslagen (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentren „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, „Kölner Straße“ und „Heedfelder Straße“) untersucht worden. Als Ergebnis der Berechnungen hält der Gutachter fest, dass sich durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters eine Umsatzumverteilung von 7 % in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel für das Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ ergibt. Für Lüdenscheids zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ können Umsatzumverteilungen in Höhe von 5 % prognostiziert werden. Für die übrigen untersuchten Standorte der Nahversorgungszentren sowie Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von deutlich unter 5 %. Der Gutachter geht davon aus, dass bedingt durch die insgesamt niedrigen monetären Umsatzumverteilungen sich keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche einstellen werden. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Effekte in negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Gefährdung des Bestandes funktionstragender Betriebe in den betroffenen Lüdenscheider zentralen Versorgungsbereichen ist damit nicht zu erwarten.

Auch für die übrige Versorgungsstruktur im Lüdenscheider Stadtgebiet (Streulagen im Stadtbezirk Honsel/Eichholz, Bierbaum/Höh, sonstige Stadtbezirke) ist ein Umschlagen von rein wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Ebenso sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten.

4.3. Landesplanerische Verträglichkeit

Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat in seinem Gutachten von 2015 auch die Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), damals noch Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel untersucht.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grenzbereich von gewerblicher und industrieller Nutzungen (GIB) und einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die

Festlegung seitens der Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert (s. Ausführung unter Punkt 2.1.) und liegt damit nicht im Widerspruch zum Ziel 6.5-1. des LEP. Das Vorhaben liegt größtenteils in einem mit der Bezirksregierung bereits 2011 abgestimmten und in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bestätigten Nahversorgungsbereich, der aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Nahversorgung erfüllt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen bescheinigt, sofern im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolgt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die zeichnerische Festlegung des Regionalplans, welche aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) interpretiert wird. Dafür spricht auch, dass die ASB-Signatur die Wefelshohler Straße und Schlachthausstraße überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um einen Gebäudekomplex ist der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels hin zu größeren Formaten geschuldet. Die Erweiterung der räumlichen Abgrenzung beeinträchtigt nicht die laut Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Abgrenzungskriterien.

Das Integrationsgebot gem. LEP-Ziel 6.5-2 steht dem Vorhaben durch die vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs „Brückenkreuz“ nicht entgegen.

Der aktuelle Standort des zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes Lidl liegt im zentralen Versorgungsbereich „Berliner Straße / Brückenstraße“, welcher mit den verbleibenden Märkten Rewe, Aldi und dm hinsichtlich der Ausstattung seiner Nahversorgungsfunktion weiterhin gerecht werden kann. Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzverteilung ermittelt die Verträglichkeitsstudie vom Gutachterbüro Junker + Kruse eine verträgliche Umverteilungsquote von 7 % gegenüber diesem Standort, so dass mit der Verlagerung des „Lidl“ nicht von einer Funktionsstörung auszugehen ist. Darüber hinaus werden keine kritischen Umsatzverteilungsquoten ermittelt. Das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 6.5-3 steht dem Vorhaben somit ebenfalls nicht entgegen.

Insgesamt ist zu folgern, dass die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW 6.5-1 bis 6.5-3 vereinbar ist.

Zum Schutz und zur Stärkung des Hauptzentrums Lüdenscheid ist im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen (analog LEP-Ziel 6.5-5).

Seitens der Landesplanung wird darüber hinaus empfohlen, für den bestehenden Lidl-Standort einen rechtlich gesicherten Ausschluss von Einzelhandel vorzunehmen, um eine Verkleinerung des Nahversorgungszentrums „Berliner Straße / Brückenstraße“ durchführen zu können. Dieser Empfehlung wird gefolgt, in dem die Stadt Lüdenscheid parallel zu vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vornimmt sowie am Altstandort des Lidl-Marktes einen Bebauungsplan aufstellt.

5. Verkehrliche Auswirkungen

In einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum aus September 2016 wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, im bestehenden Straßennetz und an den benachbarten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Straßennetz und die beiden benachbarten signalisierten Knotenpunkte Brückenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Brückenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße sind bereits heute stark belastet. Dabei wurden sowohl die heutige Situation (Analysefall) als auch

die Planfälle der Ansiedlung des Lidl Marktes einmal mit und einmal ohne Nachfolgenutzung am alten Standort in der Bromberger Straße beurteilt. Hierzu wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Vorhabens durchgeführt.

Im Analysefall wird dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße im derzeitigen Ausbaustand insgesamt nur eine Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) zugeordnet. Dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße wird eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) zugeordnet. Insgesamt ist das vorhandene Verkehrssystem im Zuge der Bräuckenstraße noch funktionsfähig. Das schlechte Abschneiden resultiert im Wesentlichen aus dem nicht optimalen Ausbaustand der Herscheider Landstraße, der gegebenen Topografie und der aus geometrischen Gründen nicht optimal möglichen Koordinierung der Grünzeiten zwischen den Signalanlagen.

Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für das geplante Bauvorhaben. Für den Planfall 1 wurden folgende Ausgangswerte angenommen:

- Wegfall der heutigen Nutzungen (Getränkemarkt / Fitnessstudio) auf dem Plangrundstück
- Wegfall des heutigen Lidl-Marktes (990 qm) an der Bromberger Straße (keine Nachfolgenutzung)
- Ansiedlung eines neuen Lidl-Marktes (1.440 qm) an der Wefelshohler Straße

Für den Altstandort an der Bromberger Straße konnte auf Grundlage von Vergleichszählungen davon ausgegangen werden, dass es sich im Vergleich zu dem geplanten Lidl-Markt um einen ähnlich attraktiven Standort mit ähnlichem Kundenfaktor (1,5 Kunden pro qm Verkaufsfläche) handelt. Daher wurde an den Knotenpunkten

- KP 1 – Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße / Hochstraße / Talstraße
- KP 2 – Bräuckenstraße / Wefelshohler Straße

zunächst das Verkehrsaufkommen des Altstandortes (990 qm Verkaufsfläche) an der Bromberger Straße) auf Basis der Richtungsaufteilung abgezogen und anschließend der Neuverkehr des neuen Standortes (1.440 qm an der Wefelshohler Straße) addiert. Die Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation mit dem neuen Lidl-Markt erfolgte mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation, um sowohl die auftretenden Wechselwirkungen im Zuge der Bräuckenstraße (z.B. Pulkbildung oder Rückstaubildung) als auch die Effekte kurzer Abbiegestreifen (z.B. am Knotenpunkt Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße) berücksichtigen zu können.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Für den geplanten Lidl-Markt wird ein tägliches Kundenaufkommen von 2.422 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde von 142 Kfz/h im Quellverkehr und von 153 Kfz/h im Zielverkehr. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil (5%) der Kunden bereits auf der Bräuckenstraße unterwegs ist („gebrochener Verkehr“).
- Durch die Verlagerung des Lidl-Marktes von der Bromberger Straße um etwa 600 m südlich an die Wefelshohler Straße ist am Bräuckenkreuz nur mit zusätzlichem Verkehr in der Größenordnung von 25 Kfz/h zu rechnen. Dies entspricht am gesamten Knotenpunkt etwa einem Pkw pro Signalumlauf.
- Die detaillierte Betrachtung der Verkehrsabläufe im Rahmen der Simulation hat daher ergeben, dass zwischen der Verkehrsqualität unter heutigen Bedingungen (Analysefall) und der Verkehrsqualität nach der Realisierung des geplanten Lidl-Marktes (Planfall 1) keine spürbaren Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspricht weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems.
- Weitere Verkehrszunahmen sollten an dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ allerdings aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich verhindert werden. Sofern sich jedoch diese

Verkehrszunahme während der Nachmittagsspitzenstunde in einer nicht spürbaren Größenordnung (etwa 10 Kfz/h) bewegt, wird sich weiterhin eine mit heute vergleichbare Verkehrsqualität einstellen.

- Dies ist bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend zu berücksichtigen. Entsprechende Beispiele von Nutzungen ohne nennenswerte Kundenverkehre wurden in der Untersuchung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Straßennetzes für einen Planfall 2 (Lidl mit Nachfolgenutzung) mit Hilfe der Simulation überprüft und mit den bereits heute bekannten Verkehrsbeeinträchtigungen nachgewiesen.

Somit kann das Vorhaben an dieser Stelle durchaus realisiert werden. Den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens wird insofern gefolgt, als dass eine Einzelhandelsnutzung am Altstandort an der Bromberger Straße zukünftig ausgeschlossen werden soll. Hierfür wird parallel zu dem hier betriebenen Bebauungsplanverfahren das am Altstandort geltende Planungsrecht geändert und Lidl verpflichtet sich zur Aufgabe des bestehenden Marktes.

6. Inhalte der Planung

Das Baugebiet für den geplanten Einzelhandel wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm dargestellt.

Die bisher geplante Grünfläche im östlichen Plangebiet entfällt ersatzlos. Die bisher beabsichtigte Grün- und Wegeverbindung von der Wefelshohler Straße zum nördlich geplanten Spielplatz ist obsolet, da der Spielplatz nicht mehr gebaut werden soll.

Die Darstellung der geänderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grundzentrum / Nahversorgungszentrum „Bräuckenstraße“ erfolgt nachrichtlich. Die Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt parallel zur Bebauungsplanaufstellung.

Aus einer umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung des Büros Geonorm aus Gießen vom 1. März 2018 ist zu entnehmen, dass Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gefunden worden sind. Folglich wird das Plangebiet als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ angesehen und nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem Altlastenerlass NRW gekennzeichnet. Es wird von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde als sanierungsbedürftig eingestuft.

7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung und möglicher Varianten sind vom Büro „Schnittstelle Ökologie, Büro für ökologische Planung und Beratung“ aus Bochum, untersucht worden und in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als Anlage Teil der Begründung. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung für die Flächennutzungsplanänderung werden im Folgenden zusammengefasst.

7.1. Schutzgüter

7.1.1. Mensch und Gesundheit

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Darstellung als gemischte Baufläche, am Ostrand liegen Grünflächen. Das Plangebiet wird durch großflächigen Einzelhandel (Getränkemarkt mit Parkplatz) mit darüber liegendem, ehemaligem Fitnessstudio, einem Fachhan-

del für Tapeten, Bodenbeläge etc., einer Autowerkstatt und einem Gebrauchtwagenhandel ohne festes Gebäude genutzt. Von den Wohngebäuden wird nur noch eines teilweise genutzt. Darüber hinaus finden sich leer stehende Gebäude(teile). Die Auswirkungen sind gebietstypisch.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist durch ein Lärmgutachten sicherzustellen, dass für die umgebende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

7.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Bezüglich der Nutzungsbilanz ist im Flächennutzungsplan das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bebauung entlang der B229 besteht eine Ausweisung als Mischgebiet, am Ostrand liegen öffentliche und private Grünflächen. Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen von Gewerbefläche und Mischfläche sowie zu einem geringen Anteil Grünfläche in Sondergebiet. Negative Veränderungen gehen dabei weder von der beabsichtigten Änderung noch von der Nullvariante aus. Gleiches gilt für die Biototypenbewertung.

Die bisherigen Bauflächen liegen in einem seit Jahrzehnten existierenden, geschlossenen baulichen Umfeld und erfüllen keine Funktionen im Rahmen der Biotopvernetzung (Migrationsbewegungen, Inselbiotope), da weder Vernetzungskorridore noch ausreichend große Freiflächen für Inselbiotope bestehen. An der Lage und Größe der Planfläche ändert sich im Hinblick auf die Biotopvernetzung durch die Planung nichts. Dies gilt auch für die Nullvariante.

Im Bereich des Artenschutzes ergibt sich der planerische Ausgangszustand als Beurteilungsgrundlage. In diesem Sinne ergibt sich bei Änderung des Flächennutzungsplanes, wie dargestellt, keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange. Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum im Rahmen der Beurteilung der Bebauungsplanänderung betrachtet. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz ergeben sich weder für die Bestandsplanung noch für die Änderung.

7.1.3. Luft und Klima

Das Planänderungsgebiet ist Teil eines größeren, geschlossen bebauten Siedlungsgebietes. Auf Grund seiner Kleinflächigkeit in diesem Bauzusammenhang hat es in diesem Zusammenhang nur untergeordnet Auswirkungen auf das Lokalklima. Veränderungen finden nicht statt, da sich der bauliche Charakter mit der Nutzungsänderung nach Baunutzungsverordnung nicht ändert. Im Falle der Nullvariante ändert sich ebenfalls nichts.

7.1.4. Landschaft

Das Plangebiet ist Teil einer geschlossen bebauten Stadtlandschaft, die vorherrschend durch Baukörper unterschiedlicher Größe geprägt ist und die durch ausgeprägte topografische Höhenunterschiede und eingestreute Restgrünbestände belebt wird. Da der Nutzungscharakter nicht geändert wird, hat die Planänderung gestalterisch keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße sind auch keine überdimensionierten Baukörper zu erwarten, die das Ortsbild nachhaltig – negativ – verändern könnten.

7.1.5. Boden

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet, Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt. Das Verhältnis der baulich genutzten Flächen im Plangebiet ändert sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes an Stelle der Gewerbeflächen und Wohnbauflächen des Mischgebietes geringfügig hin zu einem höheren Bebauungsgrad. Im Fall der Nullvariante bleibt die Bebaubarkeit als Gewerbegebiet und Mischgebiet erhalten.

Die Fläche für das Bauvorhaben ist eine im Altlastenkataster unter der Nr. 267 "Molkerei" eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte 2004 aufgrund eines Schadensfalls mit Kohlenwasserstoffen. Die Molkerei wurde um 1950 errichtet und war ungefähr bis 1980 in Betrieb. Die Befuerung erfolgte ab 1959 mit schwerem Heizöl, das in 2 oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert wurde. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem 10.000 l unterirdischen Dieseltank auf dem Grundstück. Ein nicht dokumentierter Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt worden. Es liegt mittlerweile eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung des Büros Geonorm aus Gießen vom 1. März 2018 vor. Hierin werden erhöhte PAK-Konzentrationen dokumentiert. Eine Sanierungsrelevanz besteht aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde. Ein Konzept zur weiteren Erkundung und Sanierung vom 02.07.2018 liegt vor.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.1.6. Wasser

Durch den Wegfall der Grünfläche kann sich die versiegelbare Fläche und der damit zur Abwasserbeseitigungspflicht anstehende Anteil des Niederschlagswassers etwas erhöhen. Insgesamt wird der Eingriff als sehr gering bewertet. Stehende oder fließende Gewässer sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die wegen ihrer Bedeutung oder Flächengröße einer Darstellung im Flächennutzungsplan bedürften, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden.

7.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet hat als besiedelter Bereich keine Funktion für die Jagd. Mangels geeigneter Gewässer hat das Plangebiet keine Funktion für die Fischerei.

7.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Mangels feststellbarer Eingriffstatbestände auf planerischer wie tatsächlicher Ebene erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen.

7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Weder bei der Durchführung der Planung noch bei Verzicht auf die Planung können Eingriffe stattfinden.

7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Andere bauliche Nutzungen wären generell möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist. Außerdem würde bei einem Wegfall der Fläche als Baufläche ein innerstädtisches, zweiseitig erschlossenes Grundstück der Bebauung entzogen, was wiederum bei gleichbleibendem Wirtschaftswachstum den Druck auf Inanspruchnahme von Freiraumflächen erhöhen würde.

Lüdenscheid, den 10.09.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof, 6. Änderung“ und zugleich zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid, Schnittstelle Ökologie, Bochum vom 09.04.2018