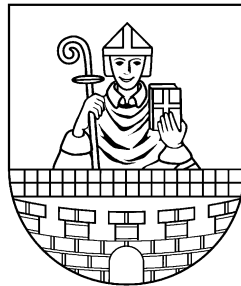


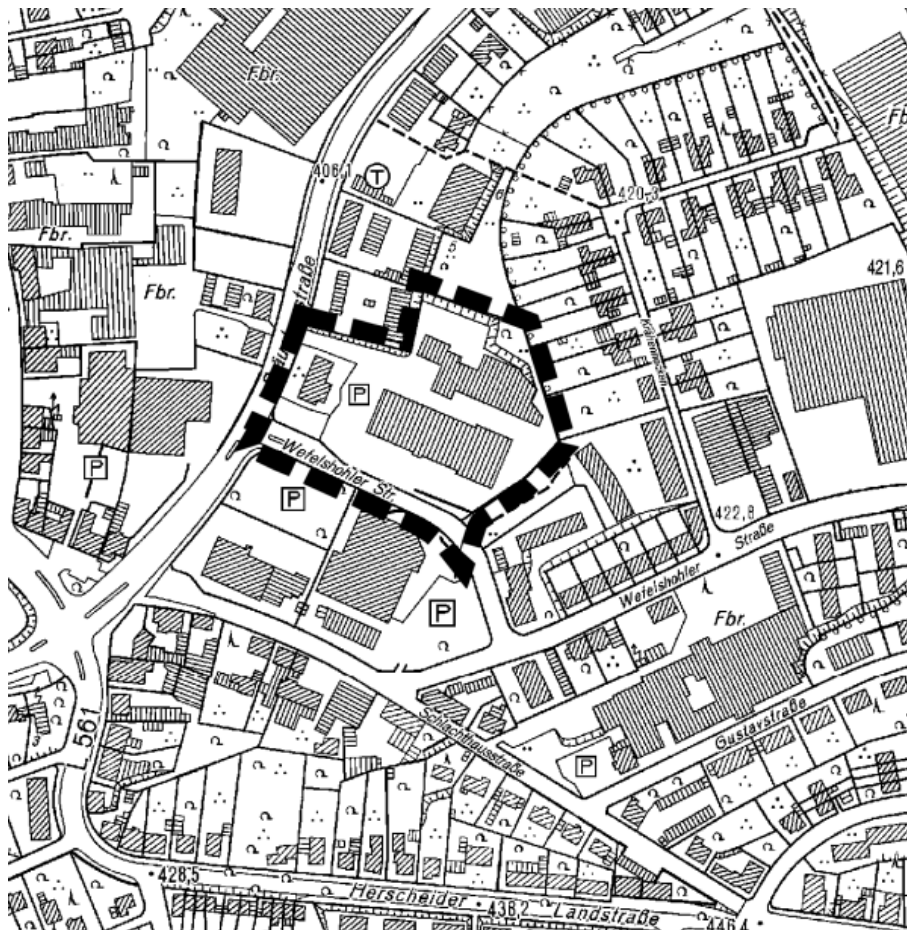
**Stadt Lüdenscheid**  
**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**



**Bebauungsplan Nr. 765**  
**" Ehemaliger Schlachthof ", 6. Änderung (vorhaben-**  
**bezogen)**

**Begründung einschließlich Umweltbericht**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



## Inhalt

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3. Verfahrensart	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1. Regionalplan	4
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bebauungspläne	5
2.4. Landschaftsplan	6
<b>3. Beschreibung der Bestandssituation</b>	<b>6</b>
3.1. Stadträumliche Einbindung	6
3.2. Bebauung und Nutzung	6
3.3. Eigentumsverhältnisse	7
3.4. Verkehrliche Erschließung	7
3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung	7
<b>4. Einzelhandel</b>	<b>8</b>
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	8
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	8
4.3. Landesplanerische Verträglichkeit	9
<b>5. Verkehrliche Auswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>6. Inhalte der Planung</b>	<b>12</b>
<b>6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen	13
6.1.4. Fläche für Geh- und Fahrrecht	13
6.1.5. Pflanzbindung	13
<b>6.2. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
6.2.1. Gestaltung von Baugebieten	14
6.2.2. Werbeanlagen	14
<b>6.3. Architekturkonzept</b>	<b>15</b>

<b>7. Kennzeichnung</b>	<b>15</b>
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>16</b>
<b>9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>
<b>10. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</b>	<b>16</b>
<b>10.1. Schutzgüter</b>	<b>16</b>
10.1.1. Mensch und Gesundheit	16
10.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	17
10.1.3. Luft und Klima	17
10.1.4. Landschaft	17
10.1.5. Boden	17
10.1.6. Wasser	18
10.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter	18
10.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen	18
10.1.9. Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei	19
10.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	19
<b>10.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>19</b>
<b>10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>19</b>
<b>10.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</b>	<b>19</b>
<b>11. Durchführungsvertrag</b>	<b>19</b>

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278 und 190. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.860 m<sup>2</sup>.

### **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.

### **1.3. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt. Ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanes liegt vor. Der Bebauungsplan besteht aus einem Festsetzungsplan, einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Die Aufstellung erfolgt parallel zum Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **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 in der Umgebung 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 im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert. Dafür spreche 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 sei 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. Die Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz erfolgt im Rahmen der parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung.

## **2.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Plangebiet zum Teil Gewerbliche Baufläche und zum Teil Gemischte Baufläche dar. In beiden Nutzungsgebieten ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Außerdem stellt er am östlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche dar, die als Wegeverbindung zwischen der Wefelshohler Straße und einem nördlich geplanten Spielplatz geplant war. Der Spielplatz und die Fußwegeverbindung wurden bis heute nicht realisiert. Der im Plangebiet dargestellte Grünstreifen ist im Privateigentum und liegt auf der Parzelle des Baugrundstücks. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung ist aufgrund der topografisch schlechten Erreichbarkeit derzeit nicht vorgesehen. Aus diesem Grund soll auf eine Fußwegeverbindung verzichtet werden. Die Fläche soll zukünftig dem Sondergebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll in einer 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geändert werden.

Nachrichtlich stellt der Flächennutzungsplan außerdem 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. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes betrieben wird, angepasst werden. Die neue Abgrenzung des Nahversorgungszentrums soll ebenfalls in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt werden.

## **2.3. Bebauungspläne**

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ aus dem Jahr 1990 sowie teilweise die 3. und 4. Änderung aus den Jahren 1994 und 2007. Festgesetzt ist entlang der Brückenstraße in ca. 35 m Tiefe ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ansonsten Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Im MI und GE entlang der Wefelshohler Straße ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, im übrigen GE eine zweigeschossige. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MI 0,4 und im GE 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) im MI 0,7, im dreigeschossigen GE 2,0 und im zweigeschossigen GE 1,6. Im MI und GE ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei die Gebäude im GE auf eigenem Grundstück die Länge von 50 m überschreiten dürfen. Des Weiteren sind Verkehrsflächen und geschützte Bäume entlang der Wefelshohler Straße und einer an der Brückenstraße festgesetzt. Am östlichen Rand des Baugrundstücks ist ein 8 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung/Schutzgrün festgesetzt, der sich im Bereich einer Gewerbebebauung auf 3 m verjüngt.

Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen überplant und sind nicht mehr wirksam.

## **2.4. Landschaftsplan**

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

## **3. Beschreibung der Bestandssituation**

### **3.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Südosten der Stadt. Durch die direkte Lage an der Bräuckenstraße B 229, die Nähe des Knotenpunktes Bräuckenstraße B 229 / Herscheider Landstraße L 561 / Talstraße B 229 / Hochstraße ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die östlich liegenden Wohngebiete können das Plangebiet über die Wefelshohler Straße und die Schlachthausstraße erreichen.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“, 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.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **3.2. Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Doppel-Wohnhaus (Bräuckenstraße 4 und 4a) und diversen Gewerbebauten (Bräuckenstraße 6 und 6a) verschiedener Baujahre bebaut, deren Nutzung teilweise schon aufgegeben ist (Tierfuttermarkt, Fitnessstudio, Tanzschule) und teilweise noch besteht (Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, 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 eine Autowaschanlage (Boxen zum selber waschen), ein weiterer Gewerbebetrieb (Glaserei) 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 Krähennocken 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 Bräuckenstraße befindet sich ein Tierfuttermarkt, der vom Plangrundstück vor wenigen Jahren auf diesen neuen Standort umgezogen ist sowie ein „Denn`s Biomarkt“. Daran schließen sich nördlich mit der Bräuckenstraße 13 und 15 zwei zweigeschossige Mehrfamilien-

häuser an, die in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet liegen und historisch zu einem Gewerbebetrieb im Hintergelände gehörten.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 278, 282, 283, 284 und 190 sind nicht in städtischem Besitz.

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 74, Flurstücke 279, 280 und 281 sind im Besitz der Stadt Lüdenscheid. Es handelt sich dabei um Teile der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche.

### **3.4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Bräuckenstraße und die Wefelshohler Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Westen ab dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden und Süden über die B 229. 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.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist ein Ausbau der Wefelshohler Straße gemäß Verkehrsgutachten (Erweiterung des Rechtsabbiegers) erforderlich.

### **3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung**

Das Plangebiet ist historisch als Gewerbebestandort genutzt. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind vorhanden.

In der Wefelshohler Straße, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und bereits ausgebaut ist sowie in der Bundesstraße 229 befinden sich Mischwasserkanäle. Der Anschluss des Vorhabens erfolgt an den Mischwasserkanal DN 300 in der Bräuckenstraße. Zur Entlastung des Schlittenbachs und seiner Rückhaltebecken hält der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) eine effiziente Abflussdrosselung des Niederschlagswassers im Plangebiet für notwendig. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren. Nach den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers ist die Rückhaltung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich und wird in seiner detaillierten Ausführung auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben. Der über das Grundstück verlaufende Mischwassersammler DN 300 wird seitens des SEL außer Betrieb genommen. Es besteht die Möglichkeit der privaten Weiternutzung.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Diese grundsätzliche Pflicht gilt für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da das Grundstück bereits vor diesem Stichtag Teil einer bestehenden Kanalisationsnetzplanung war, besteht keine grundsätzliche Pflicht zur Versickerung. Auch ist durch die bereits bestehende weitgehende Versiegelung der Fläche hinsichtlich zu betrachtender Starkregenereignisse keine Verschärfung der Abflusssituation für die Unterlieger durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Im Bereich der Bräuckenstraße und der Wefelshohler Straße stehen Unterflurhydranten – Nennweite DN 80 für den Löschwassereinsatz im Falle eines Brandes unmittelbar zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Zuwegung zum Brandobjekt kann eine Löschwassersummenkapazität von 192 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Damit wird die von der Brandschutzdienststelle geforderte Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h auf die

Dauer von 2 Stunden mehr als erfüllt. Die Abstände der Hydranten untereinander betragen kleiner/gleich 150 m. Die besonders ausgewiesenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie brandschutztechnische Anforderungen werden im bauaufsichtlichen Verfahren behandelt.

## **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 sich innerhalb des Stadtgebietes vom Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ in das Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“. 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 / Bräuckenstraße“ sowie Bräuckenkreuz“ für diesen Bereich untersucht.

Im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“ befinden sich zum Zeitpunkt des Gutachtens 16 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.700 qm Verkaufsfläche. Davon entfielen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 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 stiege die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 0,70. Dies ist laut Gutachten ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 ein 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 von absatzwirtschaftlichen 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.

Bei Ziel 6.5-1 des LEP (damals Ziel 1 Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) hatte der Gutachter noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Einordnung im Regionalplan gesehen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat jedoch die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen bescheinigt, sofern im Bebauungsplan eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche erfolgt. Dabei hat sie berücksichtigt, dass die zeichnerische Festlegung des Regionalplans, welche aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) interpretiert wird. Dafür spreche auch, dass die ASB-Signatur die Wefelshohler Straße und Schlachthausstraße überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Das Vorhaben befindet sich in einem mit der Bezirksregierung bereits 2011 abgestimmten und in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bestätigten Nahversorgungsbereichs, der aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Nahversorgung erfüllt. 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. Die Planung liegt damit nicht im Widerspruch zum Ziel 6.5-1. des LEP.

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

Der aktuelle Standort des zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes „Lidl“ liegt im zentralen Versorgungsbereich „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, 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 Umverteilungsquo-

te 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 / Bräuckenstraße“ 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 Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Bräuckenstraße (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. Des Weiteren wird gemäß den Empfehlungen des Gutachtens die Rechtsabbiegespur in der Wefelshohler Straße verlängert. Dies ist sowohl im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag festgelegt. Die vom Gutachter empfohlene Anpassung des Signalzeitenplans soll im Rahmen einer gesamtstädtischen Überplanung der vorhandenen Lichtsignalanlagen durch den Straßenbaulastträger umgesetzt werden.

## 6. Inhalte der Planung

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet für den geplanten Einzelhandel wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm. Umgerechnet auf den Anteil der Verkaufsfläche pro qm Grundstücksfläche darf die Verkaufsfläche maximal das 0,1189-fache der Grundstücksgröße (in qm) betragen.

Als Hauptsortiment und nahversorgungsrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Untergeordnet können weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften) mitgeführt werden. Dies entspricht dem Kernangebot des geplanten Lebensmitteldiscounters. Ein weiteres Merkmal des Discounters ist das wechselnde Warenangebot im non-food-Bereich (so genannte Aktionswaren). Dieses Warenangebot, welches regelmäßig auch zentrenrelevante Sortimente enthält, darf prinzipiell nur als Randsortiment geführt werden und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Zentrenschädliche Auswirkungen sollen mit einer Beschränkung dieser Sortimentsform vermieden werden. Zur Verdeutlichung der Sortimentseinteilung in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente ist die Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von Dezember 2013 im Bebauungsplan abgedruckt.

#### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am konkreten Projektentwurf für den geplanten Einzelhandelsmarkt und umfasst 3.600 qm überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Plangebiet. Mit der Lage der Baugrenze soll gesichert werden, dass in dem Baugebiet tatsächlich nur der eine geplante Betrieb mit der zulässigen Verkaufsfläche realisiert werden kann. Allerdings bietet die Baugrenze in Maßen Spielraum für die Stellung des Gebäudes, welches bei der letzten Entwurfsplanung leicht gedreht wurde. Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte soll nicht möglich sein und wird letztlich durch die relative Verkaufsflächenzahl zum Verhältnis der Grundstücksgröße begrenzt. Sollten später auf dem Gelände Garagen errichtet werden sollen, müssen diese aus städtebaulichen Gründen einen Abstand von 5 zur Baugrenze einhalten. Zum einen sollen somit beengende Garagenmauern entlang von Gehwegen vermieden werden und zum anderen sollen vor den Garagen Aufstellflächen für Pkw möglich sein.

##### Grundflächenzahl

Das zukünftige Baugrundstück wird mit den Flurstücken 190, 284 und 283 ca. 12.610 qm groß sein. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von 3.600 qm wird etwas über ein Viertel des Baugrundstücks für Hauptanlagen nutzbar sein. Dennoch wird die Grundflächenzahl aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs mit 0,6 festgesetzt, da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche (hier von 0,6) darf gem. BauNVO durch diese Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Fall darf mit allen Anlagen (Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten, etc.) eine maximale Versiegelungsrate von 80 % des Grundstücks nicht überschritten werden.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist auf max. 0,3 begrenzt. Dies entspricht der vorliegenden Planung des Einzelhandelsmarktes.

### Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull

Entsprechend der Planung des Lebensmittelmarktes wird die maximale Gebäudehöhe einschließlich eines geringen Spielraumes für die Konkretisierung im Bauantragsentwurf mit 423 m über Normalhöhennull festgesetzt. Bei einer derzeitigen Geländehöhe in diesem Bereich von ca. 412,5 m könnte damit ein maximal 10,5 m hohes Gebäude entstehen. Dies würde der derzeitigen 2- 3-geschossigen gewerblichen Bebauung entsprechen.

#### 6.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Bräckenstraße und der Wefelshohler Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Wefelshohler Straße wird für die Verlängerung des Rechtsabbiegers in die Bräckenstraße im Einmündungsbereich etwas verbreitert. Hierzu wird seitens der Stadt die erforderliche Fläche vom Eigentümer erworben. Im westlichen Bereich der Wefelshohler Straße wird die öffentliche Verkehrsfläche etwas verschmälert. Die nicht für den zukünftigen Gehweg benötigte Verkehrsgrünfläche wird dem privaten Baugrundstück zugeschlagen.

Das im Ursprungsplan an der Bräckenstraße festgesetzte Sichtdreieck für die Ausfahrt aus der Wefelshohler Straße kann aus verkehrlicher Sicht entfallen, da die Anfahrtsichtweite von der Wefelshohler Straße auf die Bräckenstraße ausreichend ist.

Die bisher festgesetzte Grünfläche im östlichen Plangebiet, die eine Grün- und Wegeverbindung von der Wefelshohler Straße zum nördlich geplanten Spielplatz beinhalten sollte, entfällt. Dies ist zum einen der vorhandene Topographie geschuldet, welche eine sinnvolle Wegeführung nicht zulässt. Zum anderen führt die Wegeverbindung über private Fremdgrundstücke, was eine Realisierung erschwert. Außerdem ist ein Ausbau des Spielplatzes aufgrund seiner ungünstigen Lage nicht vorgesehen. Er wäre von drei Seiten von Gewerbebetrieben umgeben, hätte ein sehr bewegtes Relief und würde durch die Bräckenstraße stark verschallt. Zudem leben im direkten Umfeld nur sehr wenige Kinder.

#### 6.1.4. Fläche für Geh- und Fahrrecht

Nördlich des Plangrundstücks befindet sich ein städtisches Grundstück, welches mit Büschen und Bäumen bewachsen ist und planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist. Eine Umsetzung der ursprünglichen Zielsetzung eines Spielplatzes ist derzeit zwar nicht geplant, aber um eine topografisch geeignete Zufahrt für die Pflege und Bewirtschaftung der Fläche zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Lüdenscheid festgesetzt. Die dingliche Umsetzung ist mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

#### 6.1.5. Pflanzbindung

Im südwestlichen Plangebiet an der Bräckenstraße steht eine stadtbildprägende Buche, die bereits in Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Nach Begutachtung ist der Baum vital und weiterhin erhaltenswert. Der Baum wird daher weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Der Kronenumfang der Buche ist neu aufgemessen worden und die sich dadurch ergebende Fläche wird als Schutzfläche für den erhaltenswerten Baum definiert. Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen.

Die ehemals geschützten Bäume entlang der Wefelshohler Straße mussten bereits vor einigen Jahren aus Gefährdungsgründen gefällt werden. Eine Nachpflanzung ist nicht erfolgt, so dass die bisherige Festsetzung erhaltenswerter Bäume an dieser Stelle nicht mehr notwendig ist.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

### 6.2.1. Gestaltung von Baugebieten

Aus gestalterischen Gründen und der damit beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gebiets sind folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,0 m x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen:

- a. Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
- b. Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze.

Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Bäume soll 1,50 m, für Sträucher 0,80 m betragen, um die städtebaulichen Wirksamkeit der Anpflanzung kurzfristig sichtbar zu machen. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Baum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m<sup>2</sup> große Fläche rund um den Stamm muss unversiegelt bleiben. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz vor Überfahren zu sichern. Diese Festsetzung dient dazu, die Pflanzmaßnahmen ordnungsgerecht auszuführen, so dass der Erhalt und das Wachstum der Pflanzen auf lange Sicht möglich ist.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) ist alle 10 m ein großkroniger Baum (Hochstamm 16/18) zu pflanzen. Für Stellplätze, die an diesen Flächen angrenzen, ist die Anpflanzung weiterer Bäume zur Gliederung der Stellplatzanlage nicht erforderlich.

Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Dies dient der Grundwasseranreicherung sowie der Entlastung der Entwässerung.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze der im Bebauungsplan abgedruckten Pflanzliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

### 6.2.2. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll zur Verhinderung eines Übermaßes an Werbeanlagen und den damit einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen die Menge und Größe von Werbeanlagen begrenzt werden. Berücksichtigt wurde aber auch das im Umfeld vorhandene Maß von Werbeanlagen sowie das Konzept und CI der Firma Lidl. Vor diesem Hintergrund ist die maximale Menge von Werbeanlagen auf sieben begrenzt. Die maximalen Größen der Werbeanlagen sind entsprechend ihrer Art und ihrem Anbringungsort unterschiedlich. Die zwei ge-

planten Logos, welche beidseitig der Giebelwand über dem Eingang angebracht werden sollen, dürfen maximal 2,5 m x 2,5 m groß sein. Dies entspricht der modernen Logo-Größe der Firma. Eine Werbefläche an der Wand orientiert sich in der Höhe an den geplanten Fensterbändern von 1,40 m und hat eine maximale Länge von ca. 5,5 m. Die für den Markt übliche Werbevitrine für die wechselnden Aktionswaren hat eine Größe von maximal 1,55 m x 1,55 m. Ein Werbepylon, der in der Grünfläche im Kreuzungsbereich errichtet werden soll, darf die Höhe von 6 m über Geländeneiveau und 2,1 m Breite nicht überschreiten. Zwei Hinweisschilder, von denen jeweils eins an jeder Zufahrt positioniert werden soll, dürfen das Maß von 1,40 m Höhe über Gelände und 1,60 m Breite nicht überschreiten.

Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig. Gleiches gilt für bewegte Werbeanlagen einschließlich der Verwendung von bewegten Licht oder sonstigen dynamischen Effekten. Die Verbote dieser Werbeanlagen sollen insbesondere die benachbarten Wohngebiete vor Beeinträchtigungen wie z.B. Blendungen durch Lichteffekte schützen.

Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

### **6.3. Architekturkonzept**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit dem Investor gefasst. Daneben wird das Architekturkonzept des Einzelhandelsmarktes im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages gesichert.

## **7. Kennzeichnung**

Die Fläche des Bebauungsplans ist eine im Altlastenkataster unter Nr. 267 „Molkerei“ eingetragene Altlastenfläche.

Auf dieser Fläche war eine 1950 errichtete Molkerei bis ungefähr 1980 in Betrieb. Für die Beheizung wurde schweres Heizöl in zwei oberirdisch aufgestellten 30.000 l Tanks gelagert. Zudem gab es eine Dieseltankstelle mit einem unterirdischen 10.000 l Tank. Der Abbruch der Tankanlagen sowie des 40 m hohen Schornsteins des Kesselhauses sind durchgeführt, aber nicht dokumentiert worden.

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.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und dem vom Büro Geonorm vorgelegtem „Konzept zur weiteren Erkundung und Sanierung“ vom 02.07.2018 kann die Sanierung in Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde des Märkischen Kreises auf das nachfolgende Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren), in dem auch Detailregelungen zur Sanierung geklärt werden, verlagert werden. Die Sanierung wird in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises erfolgen.

Die vorgesehene Nutzung ist nach Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen umsetzbar und vereinbar mit der Bodenbelastung.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

## **9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten und Finanzierung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Erweiterung der Verkehrsfläche erforderlich. Die Kosten für das Planverfahren werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

## **10. 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. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden zusammengefasst.

### **10.1. Schutzgüter**

#### **10.1.1. Mensch und Gesundheit**

Das Plangebiet ist durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe vorbelastet. Planungsrechtlich sind bislang Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 BauNVO zulässig. Des Weiteren ist das Gebiet durch Wohnbebauung im Mischgebiet am westlichen Rand geprägt. Die Umgebung des Plangebiets weist sowohl Wohnbebauung im Osten und Westen als auch gewerbliche Nutzung im Norden und Süden auf.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu beurteilen, hat das Ingenieurbüro Graner und Partner aus Bergisch Gladbach im Januar 2018 ein schalltechnisches Prognosegutachten für das geplante Vorhaben erstellt. Hierfür wurde das dem Vorhaben zugrunde liegende Plankonzept mit ca. 160 Stellplätzen, die Warenanlieferung und die Einkaufswagenboxen in der Tageszeit (6 bis 22 Uhr) sowie die Technik und Kühlung des Marktes auch zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) zugrunde gelegt. Die Umgebung des Marktes ist heterogen. So befinden sich weitere gewerbliche Betriebe in planungsrechtlich festgesetzten Sondergebieten, Gewerbegebieten und Mischgebieten. Empfindliche Wohnnutzungen befinden sich an der Bräuckenstraße in Gewerbegebieten sowie an der Wefelshohler Straße und am Krähennocken in festgesetzten Besonderen Wohngebieten. Entsprechend der verschiedenen Gebietskategorien legt der Gutachter Immissionsrichtwerte zwischen 60 und 65 dB(A) tags und 40 und 50 dB(A) nachts zugrunde.

Aus den Prognoseergebnissen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Immissionsrichtwerte tags für den vorgesehenen Pkw-Kundenverkehr zwischen 7 und 21 Uhr inklusive Lkw-



Warenanlieferung zwischen 6 und 22 eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung der Lidl-Filiale am vorgesehenen Standort bestehen, wenn die Schallschutzmaßnahmen (ebener Fahrbahnbelag z.B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, Markt-Öffnungszeiten 7 bis 21 Uhr, Lkw-Warenanlieferung zwischen 6 und 22 Uhr, Einbau der vorgesehenen haustechnischen Anlagen, Einkaufswagenbox dreiseitig mit Sicherheitsglas inklusive Überdachung) eingehalten werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit als sehr gering eingestuft.

#### 10.1.2. Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der planerisch festgesetzten Nutzungsanteile vom Misch- und Gewerbegebiet zum Sondergebiet. Die Verkehrsfläche wird geringfügig erweitert und ein Teil der Grünfläche entfällt. Durch die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugebiet ergibt sich in der Biotoptypenbewertung ein rechnerischer Wertverlust von 3,043 Wertpunkten. In der Biotopvernetzung wird keine Veränderung durch die Planung gesehen.

Im Bereich des Artenschutzes kann ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen. Aufgrund der Sichtung einer Zwergfledermaus im Sommer außerhalb des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schlafplätze in den Bäumen des Plangebiets liegen. Daher dürfen hier nur Fällungen zwischen Oktober und März eines Jahres durchgeführt werden. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt finden Veränderungen nur in sehr geringem Ausmaß statt. Hinsichtlich des Verlustes an Wertpunkten bei den Biotoptypen soll eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) in Lüdenscheid dienen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt, aber erst zu 1/3 ihres Ausgleichspotentials zugeordnet. Entsprechend der dort angefallenen Kosten pro Wertpunkt ergibt sich ein rechnerischer Kostenanteil von 1.416,57 Euro, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstatten sind.

#### 10.1.3. Luft und Klima

Die Lage des Plangebiets oberhalb der inversionsfälligen schadstoffbelasteten Tälern und die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung. Ein Eingriff durch die Planung findet nicht statt.

#### 10.1.4. Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planung finden Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht statt. Die Nutzungsänderungen von Misch- und Gewerbe- zu Sondergebiet führt auch nicht zu einer Veränderung der für dieses Gebiet typischen Architektur. Das Ortsbild erfährt demnach weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante eine nachteilige Veränderung. Ein Eingriff findet nicht statt.

#### 10.1.5. Boden

Hinsichtlich des Bodenverbrauchs ändert sich die bauliche Ausnutzbarkeit bei der Festsetzung eines Sondergebietes im Bezug auf die Ausnutzungsfestsetzungen im Bereich des heutigen Mischgebietes (Versiegelungsgrad bisher 0,6, neu 0,8). Im Falle der Nullvariante findet kein weiterer, nicht bereits zulässiger Bodenverbrauch statt. Hier findet ein geringer Eingriff statt.

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. Das Büro Geonorm aus Gießen (Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung vom 1. März 2018) hat an verschiedenen Stellen auf der Fläche niedergebrachten Rammkernsondierungen Auffüllungsmächtigkeiten von wenigen Dezimetern bis zu 5 Metern (RKS 20) festgestellt. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Kies, Schluff (umgelagerter Boden), Sand sowie in geringer Mächtigkeit aus anthropogenen Anteilen wie z.B. Asphaltstücken, Ziegeln, Schlacke, Asche und Betonstücken. Bei einigen Bohrungen konnte am Bohrgut der Geruch nach PAK in geringen Tiefen wahrgenommen werden (RKS 20, 18, 15, 8, 14, 16, 16a). Überschritten wurden die Prüfwerte bei dem Parameter Benzoapyren mit 13 mg/kg (Prüfwert für Industrie und Gewerbegebiete: 12mg/kg). Aus abfalltechnischer Sicht ist die Mischprobe MPA1 mit einem Summengehalt an PAK von 230 mg/Kg und mit dieser vielfachen Überschreitung des Grenzwertes als > LAGA Z2 einzustufen. Diese hohen PAK-Belastungen, die vermutlich gem. Gutachter auf die pechhaltigen Asphaltdecken, die auf der gesamten Fläche verteilt sind, zurückzuführen sind, zeigen sich auch in den Einzelbeprobungen, die bis zu einer Tiefe von 1,2 Metern erfolgt sind. Hier wurde als Maximalwert ein PAK-Gehalt von 1.400 mg/kg analysiert.

Deutliche Überschreitungen an Mineralölkohlenwasserstoffen finden sich mit 3.300 mg/kg in einer Tiefe von 0,4 bis 0,8 Metern vor der Autowerkstatt, ein bekannter KW-Schaden. Die Ausdehnung dieses Schadens ist noch nicht bekannt, da der angrenzende Gebäudeteil nicht untersucht werden durfte. Da auf der Fläche noch weitere unterirdische Tanks liegen, können zu einer möglichen MKW-Belastung erst nach deren Ausbau Aussagen getroffen werden. Die 5 Bodenluftbeprobungen auf leichtflüchtige halogenierte (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) ergaben keine Verdachtsmomente. Zum Grundwasser liegen im Gutachten keine Aussagen vor, da es nur bei einer Bohrung in einer Tiefe von 4,3 Metern angegriffen wurde, während die anderen Bohrungen nicht tief genug reichten.

Akute Gefährdungen sieht der Gutachter nicht. Jedoch besteht aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine Sanierungsrelevanz, so dass ein Sanierungskonzept für das Bauvorhaben erforderlich wird.

Eine Änderung durch die Planung liegt nicht vor.

#### 10.1.6. Wasser

Durch die Planung erhöht sich die versiegelbare Fläche um 776 m<sup>2</sup>. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dadurch dem natürlichen Wasserkreislauf 958 m<sup>3</sup>/a an Wassermengen verloren. Die zusätzliche Ableitung in das Kanalnetz führt zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation der betroffenen Gewässer (Schlittenbach, Verse, Lenne) im Falle von Extremniederschlägen. Maßnahmen zur Rückhaltung werden jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Stehende oder fließende Gewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt wird der Eingriff als sehr gering bewertet.

#### 10.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 10.1.8. Forstwirtschaftliche Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden, Forstwirtschaft wird nicht betrieben, weitere Belange die Holzabfuhr sind nicht betroffen.

#### 10.1.9. 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.

#### 10.1.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

### **10.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wird und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ sowie seiner 3. und 4. Änderung Baurechte bestehen, können Eingriffe mit oder ohne Planung stattfinden.

### **10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Ausgleichsmaßnahmen sind bis auf den Ausgleich des Verlustes an Biotopwertpunkten nicht erforderlich.

### **10.4. 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.

## **11. Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass Lidl als Vorhabenträger sich verpflichtet, binnen 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Baugenehmigung zu beantragen und binnen 3 Jahre nach erteilter Baugenehmigung das Bauvorhaben fertiggestellt und mit der Nutzung begonnen zu haben. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist die Stadt Lüdenscheid berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufzuheben.

Des Weiteren werden aus Immissionsschutzgründen folgende vom Lärmgutachter aufgenommenen Auflagen im Vertrag festgeschrieben: 1. Im sonstigen Sondergebiet sind Öffnungszeiten nur innerhalb des Zeitraumes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig. 2. Anlieferungsvorgänge sind nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. 3. Die Parkplatzoberfläche ist in Asphaltbauweise auszuführen. 4. Die Einkaufswagenbox ist dreiseitig mit Sicherheitsglas  $D \geq 12\text{mm}$  inklusive Überdachung auszuführen.

Die Gestaltung des Lidl Marktes wird gebunden an die Darstellungen der Ansichten auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für den Ausbau der erforderlichen Verkehrsflächen (Rechtsabbiegespur) gemäß Verkehrsgutachten sowie den Ausbau des Gehwegs mit Absturzsicherung wird die Ausbauplanung Teil des Durchführungsvertrages. Gesichert wird ebenfalls die Bereitstellung eines Wegerechts für die Stadt Lüdenscheid.

Für den Biotopwertverlust wird die Zahlung einer Ausgleichssumme vereinbart. Für die Begrünung der Grundstücksgrenzen sowie der Parkplatzflächen (Gestaltung der Außenanlagen) wird ein Umlageplan, aus dem die geplanten Pflanzmaßnahmen und Pflanzorte hervorgehen, Teil des Durchführungsvertrages.

Die Dachflächen des geplanten Gebäudes sollen mit Solarpaneelen bestückt werden, um regenerative Energie zu erzeugen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Eine E-Ladestation für die Ladung von E-Mobilen ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Wefelshohler Straße vorgesehen. Ergänzend wird das Vorhalten einer E-Ladestation im Vertrag abgesichert.

Weiterhin wird der Vorhabenträger einer effizienten Abflussdrosselung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen ist auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.

Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet. Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sind die Gebäude im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung insbesondere auf geeignete Quartiere, bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berücksichtigen.

Um einen parallelen Betrieb des alten und neuen Marktes auszuschließen, verpflichtet sich Lidl im Durchführungsvertrag und durch Rückgabe der Baugenehmigung, den Altstandort an der Bromberger Straße mit Neueröffnung des Marktes an der Bräuckenstraße zu schließen.

Neben den Rechtsnachfolgeregelungen werden für abweichend vom Durchführungsvertrag realisierte Anlagen oder anderer Vereinbarungen Vertragsstrafen formuliert. Für die Herstellung notwendiger Verkehrsflächen und der Pflanzmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger Sicherungsleistungen in Form von Bürgschaften hinterlegt.

Lüdenscheid, den 08.10.2019

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