

**Begründung einschließlich Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“**  
**und zugleich die**  
**Begründung einschließlich Umweltbericht**  
**für die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich**  
**dieses Bebauungsplanes**

**Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung**

**1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Westlich der Gartenstraße und nördlich der Philippstraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Vossloh-Schwabe, das seit der Firmenverlagerung auf ein Grundstück des Gewerbegebietes Buckesfeld brach liegt.

Nach dem Konzept mehrerer Investoren soll diese innerstädtische Brachfläche mit einem Seniorenwohnheim für betreutes Wohnen und mit 6 Mehrfamilienhäusern bebaut werden. In den Mehrfamilienhäusern sollen überwiegend sozial geförderte, barrierefreie Wohnungen entstehen, daneben aber auch frei finanzierte Mietwohnungen. Die sechs Mehrfamilienhäuser sind im Regelfall als Dreispänner mit je 12 Wohneinheiten vorgesehen. Die Gebäude weisen maximal vier Vollgeschosse auf, um die höhenmäßige Einfügung in den dortigen Bestand zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Lüdenscheid werden diese neuen Wohnbauflächen in zentraler Lage und mit guter Anbindung an die Lüdenscheider Innenstadt aus städtebaulicher Sicht begrüßt, zumal sich entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Philippstraße weitere Wohngebiete anschließen und sich daher die geplante Wohnnutzung in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Die geplante Wohnbebauung soll durch eine nord-südlich verlaufende interne Grünverbindung grünplanerisch gegliedert werden, die einen Fußweg zur Freiherr-vom-Stein-Straße aufnimmt. Durch diese Grünverbindung wird der nördlich angrenzende Museumsgarten optisch erweitert.

Um die Folgenutzung des dortigen Areals städtebaulich zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

## **2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 552 (V) „Gartenstraße / Hasleystraße“ aus dem Jahr 1968. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich örtliche Verkehrsflächen festsetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich im dortigen Bereich bisher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 552 (V), der aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 791 überplant wird, wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 791 aufgehoben und durch diesen ersetzt.

## **3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Plangebiet einschließlich der Grundstücksfläche des ehemaligen Amtsgerichtes als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dar, da sich die Stadt Lüdenscheid ursprünglich die Option für eine Erweiterung des Amtsgerichtsgebäudes offen halten wollte. Diese Planungsabsicht ist zwischenzeitlich durch die Verlagerung des Amtsgerichtes in die Baulichkeiten des ehemaligen Finanzamtes am Dukatenweg gegenstandslos geworden. Die Wohnbaugrundstücke östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und das Grundstück der Firma Weishaupt sind bis an das Städtische Museum als Fläche für Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

## **4. Inhalt der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Entsprechend der planerischen Zielsetzung soll die Gemeinbedarfsfläche in eine Fläche für Allgemeine Wohngebiete umgewidmet werden, so dass sich südlich des Museums eine zusammenhängende Wohngebietsfläche ergibt.

## **5. Art der baulichen Nutzung**

Analog der angrenzenden Wohnnutzungen soll das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Das Amtsgericht ist aus dem denkmalgeschützten Gebäude Philippstraße 29 ausgezogen und befindet sich mittlerweile in den Baulichkeiten des ehemaligen Finanzamtes am Dukatenweg. Das Amtsgerichtsgebäude wird künftig durch die Bewahrungshilfe und ein Aktenarchiv des Amtsgerichtes genutzt. Bei dieser Nutzungsform handelt es sich um eine Anlage der öffentlichen Verwaltung, die die umgebende Wohnbebauung nicht stört und daher nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem WA zugelassen werden kann. Da sich diese Anlage der öffentlichen Verwaltung nutzungsrechtlich in ein WA-Gebiet einfügt, ist die Einbeziehung des Grundstückes in ein WA-Gebiet zweckmäßig.

Lage- und topographiebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 BauNVO für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (kulturelle Einrichtungen, Wohnnutzungen) ein.

Für Gartenbaubetriebe ist die Fläche aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ungeeignet.

## **6. Maß der baulichen Nutzung**

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird nach der unterschiedlichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein maximal zulässiges Maß zwischen 0,9 und 1,2 festgesetzt. Für den Gebäudebestand entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße wird die Zahl der Vollgeschosse analog der umgebenden Bebauung auf III begrenzt. Auf den Wohnbauflächen, die auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Vossloh-Schwabe geplant sind, und auf dem Grundstücksteil des Amtsgerichtes, der für das Seniorenwohnheim vorgesehen ist, sind aus Gründen der höhenmäßigen Einfügung in die Umgebung maximal IV Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken definiert und geben den Rahmen für die Gebäudestellung auf dem Grundstück vor.

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **7. Grünplanung**

Im Gartenbereich der Wohngebäude entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße befinden sich Laubbäume. Der Zustand und die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bäume wurde im Rahmen einer Baumbewertung fachlich begutachtet. Die Laubbäume, die nach dieser Bewertung als schützenswert eingestuft wurden, sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt und müssen demzufolge erhalten werden.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind auf dem ehemaligen Vossloh-Gelände so angeordnet, dass sich der Freiraum für eine nord-südlich verlaufende interne Grünverbindung ergibt, die die Umlage grünplanerisch gliedert. Diese Grünverbindung wird von baulichen Hauptgebäuden freigehalten und wird gartenartig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Innerhalb dieser Grünverbindung ist ein Fußweg eingebunden, der die Philippstraße mit der Freiherr-vom-Stein-Straße verbindet. Im nördlichen „Blockinnenbereich“ ist unterhalb des Museumsgartens eine rund 580 m<sup>2</sup> große private Grünfläche vorgesehen, die einen Kinderspielplatz vornehmlich für Kinder im Alter von 6 – 14 Jahren aufnimmt und die über den internen Fußweg erschlossen wird. Die Stadt Lüdenscheid hat durch die Eintragung einer Baulast und durch eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag mit den Investoren sichergestellt, dass dieser Spielplatz auch für die Allgemeinheit nutzbar ist. Durch die Grünverbindung wird der nördlich angrenzende Museumsgarten optisch erweitert, gleichzeitig werden die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser räumlich gegliedert, so dass in Verbindung mit den westlichen Hausgärten eine aufgelockerte Bauweise entsteht.

Die Flächen der Fußwegeverbindung sollen in Privateigentum verbleiben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Wegflächen erfolgt durch ein Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit. Das Nutzungsrecht dieser Flächen für die Öffentlichkeit ist durch die Eintragung einer Baulast und durch eine entsprechende Regelung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt.

## **8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt.

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit durch die Baulichkeiten der Firma Vossloh-Schwabe gewerblich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in den angrenzenden Straßen.

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 ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da der Bebauungsplan Nr. 791 eine Bestandsüberplanung von innerstädtischen Grundstücken zum Inhalt hat, die bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

Unter den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die Flachdächer von Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind, um sicherzustellen, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort zurückgehalten wird. Ferner planen die Investoren auch die Pultdächer der Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Dachbegrünung zu versehen.

## **9. Immissionsschutz**

Entlang der Gartenstraße befinden sich Gewerbegrundstücke, deren historische Produktionsstätten mittlerweile zum Großteil aufgegeben wurden und die im Einzelnen nachfolgende gewerbliche Nutzungen aufweisen:

### Gartenstraße 5 – 9

Firma Wilhelm Deumer KG – Metallwarenfabrik

### Gartenstraße 11 / Hasleystraße 2 – 6

Ehemaliges Betriebsgrundstück der Firma Assmann & Söhne – Metallwarenfabrik für Stanz-, Präge- und Zierarbeiten

Baurechtlich genehmigte Nutzungen in Teilbereichen der leerstehenden Betriebsgebäude:

- Antiquitätenhandel mit Werkstatt im UG
- Klein-Kaffee-Rösterei im EG
- Galvanik / Salpetersäurebeize im 1.OG seit rund drei Jahren nicht mehr in Betrieb
- Firma VRM D`Agostino – Metalldruckerei
- Trafostation

### Gartenstraße 13

Ehemaliges Betriebsgrundstück der Firma Gebrüder Seifert – Metallwarenfabrik

Baurechtlich genehmigte Nutzungen in Teilbereichen der leerstehenden Betriebsgebäude:

- Seminar für Selbstverteidigung und psychologische Schulung

- Firma MKP – Schleifen, Entgraten, Polieren (baurechtlich ungenehmigt)

#### Gartenstraße 6 / 8

Firma Schwarzhaupt GmbH & Co. KG – Trennschleifsysteme  
In den Räumlichkeiten des Gebäudes Nr. 6 befindet sich ferner eine  
Rechtsanwaltskanzlei.

Die Betriebsgrundstücke grenzen zum Teil aufgrund der historisch gewachsenen  
Bebauungsstruktur direkt an Wohngrundstücke an.

Die Galvanik / Salpetersäurebeize im 1.OG des Gebäudes Gartenstraße 11 ist nach  
Auskunft des Eigentümers seit rund drei Jahren nicht mehr in Betrieb. Für die  
Salpetersäurebeize besteht ein Genehmigungsbescheid des Staatlichen  
Umweltamtes in Hagen vom 03.07.1996 (- 42.086.00/94/0310.2 – Dy/Se -). Unter  
Ziffer 5. „Betriebsbeschränkung“ wurde in dem Bescheid festgelegt, dass die  
beschriebene Anlage und die dazugehörigen technischen Einrichtungen in der  
Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht betrieben werden dürfen. Ziffer 6.1 des  
Bescheides enthält die Nebenbestimmung, dass die Beurteilungspegel der  
Betriebsgeräusche vor den nächstbenachbarten Wohnhäusern Hasleystraße 2 – 6  
und Gartenstraße 13 tags 60 dB (A) / nachts 45 dB (A) und den Wohnhäusern  
Hasleystraße 1 – 5 tags 55 dB (A) / nachts 40 dB (A) nicht überschreiten dürfen. Ziffer  
6.2 der Nebenbestimmungen regelt, dass die an der Beizanlage entstehenden  
Abgase möglichst vollständig (mindestens zu 95 %) mit Hilfe von Einhausungen,  
Kapselungen oder vergleichbarer Ablufferfassungssysteme entsprechend den  
grundsätzlichen Anforderungen der Ziffer 3.1.2 TA Luft zu erfassen, zu reinigen und  
über den vorhandenen Kamin mit einer Bauhöhe über Flur von 40 m ins Freie zu  
leiten sind.

Der Genehmigungsbescheid berücksichtigt die dortige historisch gewachsene  
Bebauungsstruktur und beurteilt die Flächen innerhalb des gewerblichen Baublocks  
als Mischgebiet (Beurteilungspegel von 60/45 dB (A)), die Wohngrundstücke nördlich  
der Hasleystraße als WA-Gebiet (Beurteilungspegel von 55/40 dB (A)).

Analog zu dieser immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist daher davon  
auszugehen, dass bei einer neuerlichen Inbetriebnahme der Galvanik /  
Salpetersäurebeize auch auf den neu geplanten WA-Flächen westlich der  
Gartenstraße die Beurteilungspegel für ein WA-Gebiet einzuhalten sind, da die  
Abstände in etwa mit denen zur Wohnbebauung entlang der Hasleystraße  
vergleichbar sind und da sie außerhalb des Gewerbeblockes liegen.

Die Geräusche, die von den oben genannten Betrieben ausgehen und die auf das  
Plangebiet einwirken, wurden durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-  
Immissionsschutz Buchholz in Hagen in einem Geräusch-Immissionsschutz-  
Gutachten untersucht (06/199 vom 14.09.2006). Die Ermittlung und Beurteilung der  
zu erwartenden Geräusche wurde anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz  
gegen Lärm – TA Lärm“ und im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“  
vorgenommen. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte für ein  
WA-Gebiet mit tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) herangezogen.

Da im Bereich der umliegenden, relevanten Betriebe keine Nachtarbeit erfolgt, entfällt  
hier eine Beurteilung der betriebsbezogenen Geräusch-Immissionssituation. Im  
Übrigen liegen die gemessenen Nacht-Grundgeräuschepegel bei 35 dB (A), d. h. im  
Rahmen der in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässigen Werte.

In Bezug auf das geringfügige Verkehrsaufkommen in der Gartenstraße und den damit verbundenen Geräuschen ist festzustellen, dass sich keine Geräuschprobleme ergeben werden, da die Verkehrsgeräusche die Beurteilungspegel nicht relevant erhöhen.

Für den untersuchten Tageszeitraum hat die schallmesstechnische Untersuchung ergeben, dass eine Ausweisung eines WA-Gebietes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Vossloh-Schwabe aus geräuschimmissionsmäßiger Sicht möglich ist, wenn die betroffenen Firmen Schwarzhaupt, Deumer und MKP nachfolgende Maßnahmen ergreifen:

Bei der Firma Schwarzhaupt GmbH & Co. KG wird das geräuschintensive Abklopfen von Stahlkernen im EG - drei mal im Monat über 2 Stunden Dauer – innerbetrieblich vom Hofbereich nach Maßgabe des Gutachterbüros Buchholz in fensterlose Räume innerhalb des Betriebsgebäudes verlagert. Die Betriebsleitung der Firma Schwarzhaupt hat sich hierzu bereiterklärt. Der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche hält dadurch den Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB (A) für ein WA-Gebiet ein.

Am 10.10.2006 hat eine erneute Ortsbegehung der Räumlichkeiten der Firma Deumer stattgefunden. Es wurde eine erneute Messung der Geräusche der Abluftanlage im EG durch das Ing.-Büro Buchholz vorgenommen. Dabei wurde eine Zwischentür zur Abluftanlage vom Betriebsleiter verschlossen. Der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche hat sich daraufhin am gegenüberliegenden Messort (Grundstücksgrenze Schwarzhaupt / Vossloh-Schwabe) auf 51 dB (A) reduziert und hält damit den Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB (A) für ein WA-Gebiet ein. Der Betriebsleiter sicherte aufgrund dieses Ergebnisses zu, dass die Zwischentür künftig verschlossen bleibt.

Die im Gebäude Gartenstraße 13 ansässige Firma MKP – Schleifen, Entgraten, Polieren ist nach dem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten des Ing.-Büros Buchholz unproblematisch, wenn die Fenster bei der Produktion verschlossen bleiben. Bei geöffneten Fenstern ist die geräuschintensive Produktion aus immissionsmäßiger Sicht nur bis zu 1,5 Stunden/Tag möglich. Nach der Aktenlage (Grundakte, Bauregistriernummer 00900690) produziert die Firma MKP auf Flächen, die für den Vorbesitzer, die Firma Assmann & Söhne, als Lagerräume für Aluprofile genehmigt wurden (Baugenehmigung vom 23.01.1991). Die derzeitig bauordnungsrechtlich genehmigte Lagernutzung ist aus immissionsrechtlicher Sicht für den Bebauungsplan Nr. 791 unproblematisch, da keine störenden Betriebsgeräusche anfallen.

Im Falle von Nachbarbeschwerden gegen die Produktionsgeräusche der Firma MKP wird das Bauaufsichtsamt der Stadt Lüdenscheid die Firma MKP zur Beantragung einer Nutzungsgenehmigung auffordern, in die die Ergebnisse des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens als Nebenbestimmung aufgenommen werden und somit von der Firma MKP zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten sind (Produktion bei geschlossenen Fenstern). Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur sind auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück Gartenstraße 15 und entlang der Hasleystraße Wohnnutzungen vorhanden, die bereits jetzt von der Firma MKP bei ihrer gewerblichen Produktion immissionsrechtlich zu berücksichtigen sind. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sollte daher eine Produktion nur bei geschlossenen Fenstern stattfinden, um die Nachbarschaft nicht zu belästigen.

Die geplante Ausweisung von WA-Flächen im dortigen Bereich ist daher aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.

## **10. Altlasten / Altstandort**

Das Betriebsgelände der Firma Vossloh-Schwabe wurde durch das Gutachterbüro Füllung aus Wuppertal im Mai und Juni 1992 auf Bodenverunreinigungen untersucht (Untersuchungsberichte vom 26.05.1992 für den Südteil und 15.06.1992 für den Nordteil). Darauf basierend hat das Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik Schoof aus Essen im Januar 2002 (14.01.2002) eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen und im November 2005 (21.11.2005) ein Rückbau- und Sanierungskonzept erarbeitet.

Entsprechend der früheren Nutzung sowie der zur Geländeauffüllung eingebauten asche- und bauschutthaltigen Auffüllungen liegen erhöhte Konzentrationen an Schadstoffen im Boden - hier hohe Schwermetallgehalte - vor. Das vereinzelt oberflächennah auftretende Schichtenwasser ist mit Kohlenwasserstoffen belastet. Die Bodenluft ist punktuell mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen kontaminiert. Eine nutzungs- und auch herstellungsbedingte Belastung ist vereinzelt bei den abzubrechenden Gebäudeteilen festgestellt worden. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wird die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, da eine erhebliche Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt. Ferner wird ein Hinweis für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen, in dem auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die im Rückbau- und Sanierungskonzept des Büros Schoof aufgelistet sind, hingewiesen wird.

Da der Gefährdungsabschätzung nur punktuell über das Betriebsgrundstück verteilte Untersuchungen zu Grunde liegen, können sich vor Ort während der tatsächlichen Abbruchmaßnahme ein zusätzlicher Sanierungsbedarf aufgrund neuerer Funde und Untersuchungsergebnisse ergeben (beispielsweise Bodenplatten, Kellerwände, Fundamente). Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ist es daher notwendig den Umfang der Sanierungsmaßnahmen flexibel zu halten, um vor Ort auf neue Gegebenheiten schnell reagieren zu können. Eine Festsetzung der im Gutachten aufgeführten Sanierungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan wird daher nach Auffassung der Unteren Bodenschutzbehörde für nicht sinnvoll gehalten.

Im vorliegenden Fall werden daher die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen dem nachfolgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren überlassen. Sollten die Sanierungsmaßnahmen wider Erwarten nicht bis zur beantragten Baugenehmigung durchgeführt worden sein, kann die Baugenehmigung für das Vorhaben wegen eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 1 BauO NRW (allgemeine Gefahrenabwehr) und gegen § 16 BauO NRW abgelehnt werden. Dem Gebot der Konfliktbewältigung ist damit aus städtischer Sicht und aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde genüge getan.

Zusätzlich wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Investoren eine Sanierungsverpflichtung aufgenommen, die die Altlastensanierung im Vorfeld einer künftigen Bebauung und Nutzung durch diese sicherstellt. Die Sicherung der Sanierungsverpflichtung für das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Vossloh-Schwabe wurde nach § 83 BauO NRW durch die Eintragung einer Baulast vorgenommen. Dadurch sind im Falle einer Grundstücksveräußerung auch die Rechtsnachfolger in die Sanierungsverpflichtung eingebunden.

Nach der Planung der Investoren wird das Betriebsgrundstück komplett und in einem Zug im Vorfeld einer Neubebauung durch ein Fachunternehmen fachgerecht und

nutzungsbezogen saniert. Mit den Sanierungsarbeiten wurde bereits begonnen und sie erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises. Nach erfolgter fachgerechter Sanierung gehen von den Bodenbelastungen keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen aus.

## **11. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) 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).

Die Gebäude Philippstraße 29 (Amtsgericht), Freiherr-vom-Stein-Straße 19 und Freiherr-vom-Stein-Straße 27 (ehemaliges städtisches Kinderheim) wurden gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW unter den Nummern 39, 125 und 157 als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Die Objekte sind in die Legende zum Bebauungsplan Nr. 791 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen worden.

## **12. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Nr. 791 Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 negativ betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

## **13. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.



## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Hierzu wird auf die Ziffer 1 des ersten Teils der Begründung verwiesen.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

#### 1.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 791 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Wohnnutzungen auf den ehemaligen Betriebsflächen der Firma Vossloh-Schwabe und einem Teil des Amtsgerichts-Grundstückes zu schaffen. Ferner soll die Neubebauung im dortigen Bereich städtebaulich geordnet werden.

#### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Für die Umsetzung der Planung wird kein neuer Bedarf an Grund und Boden nötig. Es handelt sich um ein zentral in Lüdenscheid gelegenes Straßenviertel mit weitgehend geschlossener Bebauung und Versiegelung. Die Flächenzahlen lesen sich wie folgt:

Gesamtfläche:	17.647 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
Davon versiegelt:	13.910 m <sup>2</sup>	=	78,82 %
Versiegelungspotential Im Planfalle:	10.588 m <sup>2</sup>	=	60,00 %

Anmerkungen:

- 1) Es handelt sich heute um einen unbeplanten Innenbereich
- 2) Die zukünftige mögliche Versiegelung ist auf 60 % der Gesamtfläche bei einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und unter Anwendung der Kappungsgrenze nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung 1990 zu verstehen.

- 3) Auf die bisherige Versiegelung entfallen ca. 9.110 m<sup>2</sup> auf die bisherigen gewerblich-industriell genutzten Grundstücke sowie ca. 2.031 m<sup>2</sup> auf das Grundstück des Amtsgerichtes, in der Summe 11.141 m<sup>2</sup>
- 4) Die Möglichkeit einer Reduzierung des gegenwärtigen Versiegelungsgrades ergibt sich nur im Falle einer Neubebauung, da dann die festgesetzte GRZ von 0,4 für die Zulässigkeit von Vorhaben in WA-Gebieten greift.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Mensch**

##### Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm, Freizeitlärm-erlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

##### Voraussichtliche Auswirkungen

Die Geräusche, die von den benachbarten Gewerbebetrieben ausgehen und die auf das Plangebiet einwirken, wurden durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen in einem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten untersucht (06/199 vom 14.09.2006). Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche wurde anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ und im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet mit tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) herangezogen.

##### Bewertung

Für die Bewertung der Auswirkungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 9. „Immissionsschutz“ des Teil I der Begründung verwiesen.

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein, wenn bei den betroffenen Betrieben die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind. Die geplante Ausweisung von WA-Flächen im dortigen Bereich ist dann aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

##### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

##### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Es handelt sich um einen baulich geprägten, innerstädtischen Bereich, dessen westlicher Teil durch eine aufgelockerte, überwiegend durch Wohnhäuser geprägte Bebauung charakterisiert ist. Der östliche Bereich ist zu hundert Prozent durch Gewerbe- und Industriebauung versiegelt. Im westlichen Bereich finden sich dementsprechende Grün- und Gartenbestände in nutzungstypischer Zusammensetzung sowie der daran angepassten Fauna; besondere oder seltene Biotoptypen oder Arten sind nicht vorhanden. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzen im östlichen, bisher völlig versiegelten Gewerbebereich die versiegelbare Fläche auf 60 Prozent der Grundstücke, so daß hier zukünftig gleichartige, wohngebietstypische Offenbereiche entstehen werden, womit insgesamt eine Verbesserung der ökologischen Situation in der Menge der verfügbaren Biotopflächen einhergeht; allerdings ist nicht mit einer Erhöhung des Gesamtartenspektrums zu rechnen.

Im Falle der Nullvariante können die Plangebietsflächen baulich wie bisher ausgenutzt und auch im bisherigen Umfang versiegelt werden. In diesem Fall ist weder mit einer signifikanten Verbesserung noch Verschlechterung zu rechnen.

#### Bewertung

Es findet kein Eingriff statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Luft und Klima**

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BimSchVO)

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, der zu den klimatisch begünstigten Flächen Lüdenscheids zählt. Durch seine südliche Exposition (Ausrichtung) ist er sonnenbegünstigt. Die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen von Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung, ohne jedoch zu großen Heizwärmeverlusten zu führen, da es sich um eine Halbhöhenlage handelt. Das Gebiet ist für Wohnbebauung prädestiniert.

Bewertung:

Ein Eingriff in das Lokalklima findet nicht statt. Die vorhandene Bebauung wird grundsätzlich durch eine vergleichbare ersetzt, die allerdings in sich den Vorteil der besseren Durchlüftung trägt, da sie kleinräumiger angeordnet und in sich nicht geschlossen ist, wie dies bei der bisherigen Bebauung der Fall ist. Im Falle der Nullvariante würde sich die Situation und Bewertung nicht ändern; auch hier wäre keine Verschlechterung, aber auch keine Verbesserung der Situation zu erwarten.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**Schutzgut Landschaft**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

In landschaftliche Strukturen wird nicht eingegriffen, da der das Plangebiet im Prinzip komplett bebaut ist. Die Planung sieht – soweit vorhanden – den Erhalt vorhandener Grünsubstanz (Bäume) vor; insofern wird das Ortsbild nicht verändert. Im östlichen Planbereich wird die ehemals vorhandene, geschlossene Gewerbe- und Industriebebauung mit hundertprozentiger Versiegelung zu Gunsten einer aufgelockerten Wohnbebauung aufgegeben; hier ändert sich das sehr stark baulich geprägte Bild in Richtung zu einer aufgelockerten Wohnbebauung. Im Falle der Nullvariante besteht die Gefahr eines negativen, optischen Verfalls der nicht mehr genutzten Bausubstanz oder aber der Ansiedlung vergleichbarer gewerblich – industrieller Nutzungen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt. Die Situation wird optisch verbessert.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Boden**

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

#### 1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Da die ehemals vorhandene, geschlossene Gewerbe- und Industriebebauung mit hundertprozentiger Versiegelung zu Gunsten einer aufgelockerten Wohnbebauung aufgegeben wird, handelt es sich hier um eine Verbesserung der Situation. Hierzu wird auf die unter Punkt 1.4 aufgeführte Flächenbilanz und Bilanz der Versiegelungsbilanz auf Basis der Grundflächenzahl verwiesen.

#### Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### 2. Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet umfasst in seinem östlichen Teil einen bereits seit 1898 industriell genutzten Standort, zuletzt Standort der Fa. Vossloh-Schwabe (Produktion von Kleineisen- und Kunststoffprodukten). Im Gebäudekomplex finden sich Bereiche, wo Betriebsnutzungen wie Galvanik, Beizerei (zuletzt Entfettung), Stanzerei sowie Zubehöranlagen wie Absetzbecken, Heizöltank, Heizraum etc angesiedelt waren. Das Gelände ist unter der Bezeichnung „Vossloh-Schwabe“ als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Märkischen Kreises eingetragen.

Die ersten hier vorliegenden Untersuchungen der Fläche stammen aus dem Jahr 1992 - getrennt nach Süd- und Nordteil. Zudem soll es Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 1989 geben, die in die Bewertung 1992 mit eingeflossen sind. Es folgte 2002 ein weiteres Gutachten durch das Gutachterbüro Schoof mit ergänzenden Untersuchungen von Boden, Bodenluft und Wasser in Teilbereichen, die entweder Auffälligkeiten aufgrund der alten Analyseergebnisse aufwiesen oder noch nicht untersucht waren. Die Zielsetzung einer weiteren gewerblichen Nutzung bzw. einer unverändert vollständigen Versiegelung lag diesen Untersuchungen zugrunde. 2005 wurde ein Rückbau- und Sanierungskonzept mit Untersuchungsergebnissen der Bodenluft, des Bodens sowie des Baumaterials des selben Gutachters vorgelegt. Der Rückbau bezieht sich auf das gesamte Betriebsgelände, wobei bereits Ende 2002/Anfang 2003 einige Gebäude abgebrochen worden sind. Diesem Rückbaukonzept liegt aktuell die Umnutzung zur Wohnbebauung zugrunde.

Auf dem Gelände ist großenteils eine Anschüttung aus Geländeabtrags- und Baugrubenaushubmaterial sowie vor allem aus Fremdmaterial (Stein- und Bauschutt, Asche, Schlacke etc.) vorhanden. Teilweise ist die Anschüttung bis zu mehreren Metern stark (hauptsächlich unter der Montagehalle, ehem. Entfettung und der ehem. Beizelei). Teilweise enthält die Anschüttung Gefahrstoffe (Schwermetalle, Arsen, PAK), die deutlich oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete sowie Boden-Grundwasser liegen. Daher hält hier der Gutachter Sanierungsmaßnahmen wie Abtrag oder Abdeckung mit unbelastetem Material für erforderlich.

Einen weiteren Sanierungsbereich hat der Gutachter im Bereich ehem. Dreherei/Altölsammelbehälter festgestellt. Auf einer Fläche von ca. 300 qm und bis zu einer Tiefe von bis zu 4 Metern liegt hier eine Kontamination des Bodens sowie des Grundwassers mit halogenierten Kohlenwasserstoffen/arom. Kohlenwasserstoffen/Mineralölkohlenwasserstoffen vor. Er schlägt als Bodensanierungsmaßnahme Bodenaustausch und als Grundwassersanierung die Errichtung einer Absauganlage vor. Es besteht wahrscheinlich keine Wanderungstendenz der Kohlenwasserstoffe im Untergrund. Dieser Standort muss auch über die Sanierungs- und Rückbaumaßnahme hinaus in der Nachsorge (Überwachung) bleiben.

Der Gutachter stellt für die im Rahmen des Rückbaukonzeptes untersuchten Materialproben fest, dass teilweise nicht nur nutzungsbedingt (z.B. im Bereich ehem. Galvanik, ehem. Beizelei, ehem. Standort CKW-Fässer, Anbau zwischen Dreherei und Standort Sammelbehälter) sondern auch herstellungsbedingt Schadstoffbelastungen auftauchen (Wandputze und Farbanstriche mit PCB und mit Chrom VI an Ost- und Südwand der ehem. Galvanik; Phenolhaltige Kunststoffbeschichtung auf Hallenböden). Ansonsten tauchen Baustoffe aller Art (Asbest-, PCB-, PCP- und PAK-haltig) auf.

Anzumerken bleibt, dass sich im Zuge der Sanierungs- und Abbrucharbeiten weiterer Untersuchungsbedarf ergeben wird. Hier werden vom Gutachter u.a. Hinweise auf den Industriekamin, auf die Baumaterialien in den Säure-, Lauge- und Absetzbecken, auf eine verfüllte Grube im Bereich der ehem. Galvanik gegeben.

### Bewertung

Da für die zukünftige Nutzung der Fläche die Umsetzung der Sanierung des Altstandortes „Vossloh-Schwabe“ Voraussetzung ist, verbessert sich durch die ordnungsgemäße Umsetzung der Sanierung die Situation hinsichtlich des Umweltmediums Boden und des Umweltmediums Grundwasser. Im Sinne dieser Verbesserung sind die Umweltauswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Wasser**

### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Über diese wird im Mischsystem entsorgt. Durch die sich potentiell verringernde Versiegelung ist mit einer Verringerung der bisherigen Wasserführung im Kanal und einem erhöhten, versickernden Anteil an Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen. Dies trägt positiv zur Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung von Vorfluter bzw. Kläranlage bei. Insgesamt kann durch die Planung mit einer Verbesserung der bisherigen Situation gerechnet werden. Im Falle der Nullvariante bleibt die bisherige Entwässerungssituation bestehen; Verbesserungen oder Verschlechterungen treten nicht ein.

### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Im Planbereich sind zwei Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen worden. Es handelt sich um das Gebäude des Amtsgerichtes auf der Ecke Philippstraße / Freiherr-vom-Stein-Straße sowie das Gebäude Nr. 19 in der letztgenannten Straße. Die Gebäude werden im Bebauungsplan als Denkmäler nachrichtlich dargestellt. Die festgesetzten Nutzungen für diese Gebäude entsprechen dem Bestand. Änderungen sind nur durch Aufgabe der Nutzung oder durch eigentumsrechtliche Handlungen zu erwarten, die weder Gegenstand der Planung sein können. Die Aussagen gelten für den Fall der Nullvariante gleichermaßen.

Bewertung:

In die Substanz der Gebäude wird nicht eingegriffen. Auch stellen die festgesetzten Nutzungen keine Bestandsgefährdung für die Gebäude dar. Ein Eingriff, der die Gebäude gefährden könnte, findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen**

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Da forstwirtschaftliche Flächen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden sind, wird weder durch das Planvorhaben noch im Falle der Nullvariante ein Eingriff in forstliche Belange vorgenommen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz,



Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden sind, wird weder durch das Planvorhaben noch im Falle der Nullvariante ein Eingriff in landwirtschaftliche Belange vorgenommen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.).

Bewertung

<b>sehr gering</b>	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

**2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt. Die nachgenannten Verbesserungen im Bereich Altlasten, Stadtökologie, Bodenversiegelung und Gewässerhaushalt kommen nicht zum Tragen.

Im Falle der Durchführung der Planung ist in den Bereichen Ökologie, Boden (Altlasten) und Gewässerhydrologie mit einer Verbesserung bzw. Aufarbeitung bisheriger Belastungen zu rechnen.

**2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Bereich des Schutzgutes Mensch werden die potentiellen Auswirkungen als gering eingestuft, sofern die vom Gutachter bestimmten Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

In Bereichen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen, Gewässerhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Wald, Landwirtschaft und Klima sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich bzw. vorgesehen.

Begleitend ist eine Begrünung von Garagenflachdächern im Plangebiet vorgesehen. Auf der ehemaligen Gewerbebrache sollen die altengerechten Wohngebäude mit einem Pultdach und mit einer entsprechenden Dachbegrünung ausgestattet werden. Diese Maßnahmen dienen stadtökologischen Belangen, der Wasserretention und der Wärmedämmung.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bieten sich auf Grund der vorgefundenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur nicht an. Im Planbereich selber sind Nutzungsintensitäten unterschiedlicher Art sinnvoll denkbar, soweit sie sich auf Grundstücke mit aufgegebenen Bebauung bzw. Nutzung beziehen (hier die industriellen Brachflächen):

Weiternutzung als Gewerbeflächen; diese Alternative wurde im Spannungsfeld der benachbarten Wohnbebauung und der gegenseitig zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht weiter verfolgt. Auch sollte das Ziel der Bodensanierung vorrangig verfolgt werden, was nur bei einer rentableren baulichen Nutzung zu verwirklichen ist.

Nutzung als Grünfläche; diese Alternative stellt sich in der relativ isolierten Lage und der Benachbarung zweier Parkanlagen in der weiteren Umgebung nicht (Kulturhausgarten, Brighthouse-Park).

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung sind die Medien Bodenluft, Grundwasser und Boden untersucht worden (s.a. Gutachten).

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung entsprechend den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern nicht erforderlich.

### **3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen**

H. Peter Fülling, Untersuchungsbericht Südteil des Betriebsgeländes der Firma Vossloh-Schwabe vom 26.05.1992

H. Peter Fülling, Untersuchungsbericht Nordteil des Betriebsgeländes der Firma Vossloh-Schwabe vom 15.06.1992

Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik Schoof, Gutachten zur Altlastensituation im ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Vossloh-Schwabe vom 14.01.2002

Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik Schoof, Rückbau- und Sanierungskonzept für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Vossloh-Schwabe vom 21.11.2005

Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten des Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen (06/199 vom 14.09.2006)

Eigene Begehungen zur Vegetation (Baumbewertung) und Avifauna

### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet überplant in wesentlichen Teilen die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firma Vossloh-Schwabe, die derzeit entsprechend ihrer gewerblichen Vornutzung einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Die festgesetzten Bau- und Freiflächen entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße orientieren sich sehr stark am dortigen Bestand. Die verschiedenen Schützgüter sind von der Bauleitplanung nur sehr gering betroffen. Da der Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen in eine Wohnnutzung umzoniert und die für eine Überbauung anstehenden Flächen gegenüber den gewerblich überbauten Flächen reduziert werden, stellt sich voraussichtlich gegenüber dem Bestand in Verbindung mit den Festsetzungen des Planes eine Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich der Umweltbereiche Boden und Wasserhaushalt ein. Die Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich der Umweltbereiche Boden und Wasserhaushalt erfolgt einerseits durch die Altlastensanierung und andererseits durch den verringerten Versiegelungsgrad. Der zu erwartende höhere Freiflächenanteil läßt auch geringfügig positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt erwarten. Übrige Funktionsbereiche des Naturhaushaltes sind nicht betroffen. Auf Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Monitoring kann verzichtet werden, da keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Lüdenscheid, den 08.02.2007

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter