

# Stadt Lüdenscheid

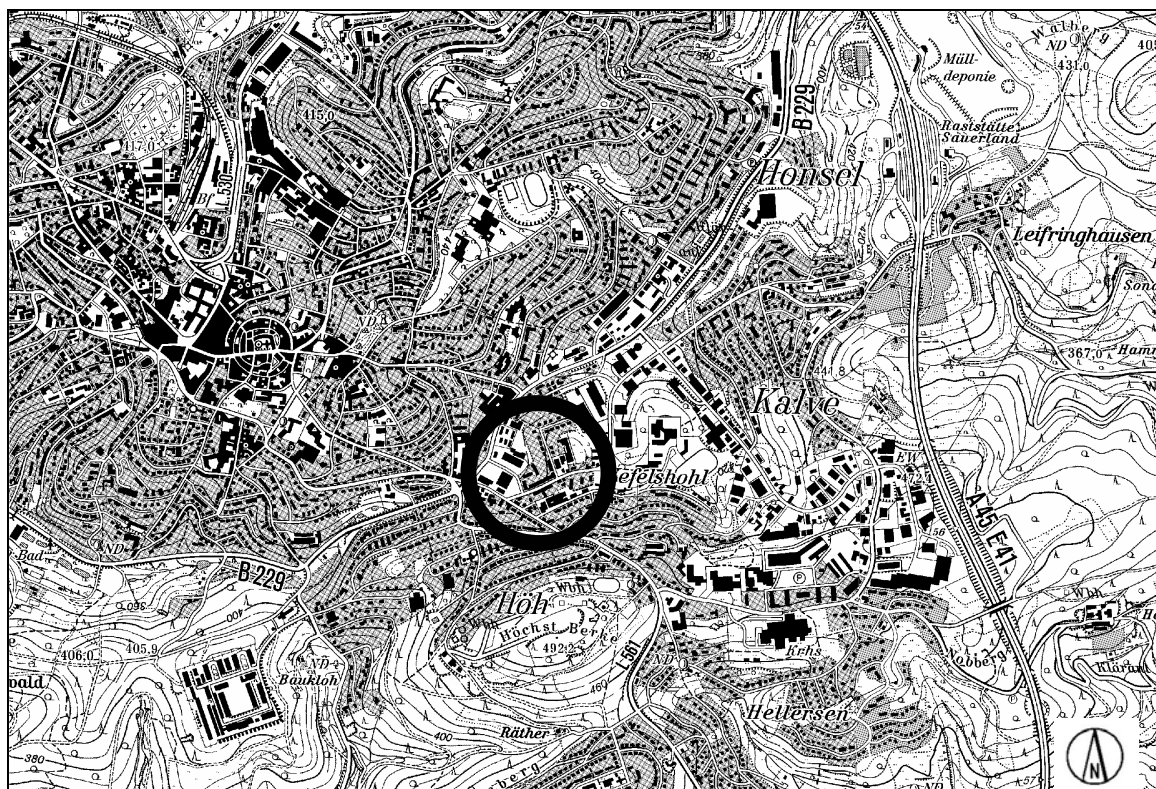


## Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße-Gustavstraße"

### 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 aBauGB

Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln      Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751/9646744      Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich/ Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Trink- und Löschwasserversorgung</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>

## 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG, Lüdenscheid, hat bei der Stadt Lüdenscheid den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ gestellt. Im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung, die bereits zur 1. Änderung und Erweiterung und zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes geführt hat, soll in Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Anpassung der max. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer betriebszugehörigen Parkpalette zur Unterbringung und Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Gustavstraße und Schlachthausstraße geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird die 3. Änderung in Bezug auf die Lage der Änderungsgegenstände in zwei räumlich voneinander getrennte Teilpläne (Teilplan A und B) geteilt. Alle übrigen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Im Teilplan A soll den aktuellen wirtschaftlichen und technischen Anforderungen aus den Bereichen Logistik und Produktion entsprochen werden, indem die Errichtung von Produktionshallen ermöglicht wird, die zur Aufnahme der hierfür erforderlichen Maschinen und Lagerhaltung ausreichend dimensioniert sind. Im Gegensatz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes haben sich die Anforderungen an den Einsatz spezieller Maschinen und Lagerhaltungssysteme derart geändert, dass die bisher festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe von 10 m nicht mehr ausreicht. Um die entsprechenden Anforderungen zu erfüllen, ist die Anhebung der Gebäudehöhe von 10 m auf 15 m erforderlich, da sonst die in den Produktionshallen vorgesehenen Nutzungen nicht realisiert werden können. Des Weiteren wird der Verlauf der bisher an der westlichen Grenze festgesetzten Baugrenze mit einem nunmehr größeren Abstand von 8 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch den größeren Abstand soll den nachbarlichen Belangen in Bezug auf die erweiterte Höhenentwicklung weitestgehend Rechnung getragen werden.

Für den Teilplan B werden überbaubare Grundstücksflächen und eine hinsichtlich der maximalen Höhenentwicklung vorgesehene Staffelung der Höhen der in diesem Bereich geplanten Parkpalette festgesetzt. Die Parkpalette ist zur Ordnung des mit dem Betrieb verbundenen, ruhenden Verkehrs im Bereich der Gustavstraße und Schlachthausstraße aufgrund der räumlich beengten Straßenraumsituation, des Anliegerverkehrs und vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan Nr. 759 bereits eingeleiteten zukünftigen Betriebsentwicklung und der damit einhergehenden Erhöhung der Mitarbeiterzahl erforderlich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere betriebliche Entwicklung der ortsansässigen Fa. Phoenix Feinbau GmbH geschaffen werden.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere um die Förderung und Entwicklung des bereits bestehenden Produktionsstandortes handelt und aus dieser Änderung keine über die bereits im Ursprungsbebauungsplan hinausgehende zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO resultiert, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich/ Änderung der Rechtsverhältnisse

Die räumlichen Geltungsbereiche der Teilpläne A und B erstrecken sich auf Flächen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 759 einschl. der 1. und 2. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 759 liegt im Südosten der Stadt Lüdenscheid und erstreckt sich auf Flächen beidseits der Wefelshohler Straße.

### *Teilplan A*

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A befindet sich nördlich der Wefelshohler Straße auf Teilflächen, die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ als GE-3 Gebiet festgesetzt worden sind. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 136, 29 und 26.

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 29 (tlw.) und 26.

Im Süden: durch die südliche Abgrenzung der in der 1. Änderung festgesetzten „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ der GE-3 - Gebiete.

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 136, 137 und 32 (tlw.)

Die Flurstücke liegen in der Flur 74 und 31 der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt.

### *Teilplan B*

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes B erstreckt sich auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 759 nordöstlich des Einmündungsbereiches der Gustavstraße in die Schlachthausstraße und bezieht sich auf die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" festgesetzten Stellplatzflächen. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flst. 318, 322 und 325, die westlichen Grenzen der Flst. 329 und 328 und einen 10 m langen Abschnitt der nördlichen Grenze des Flst. 328,

Im Osten: durch eine im Abstand von 10 m zu den östlichen Grenzen der Flst. 193/36, 298, 324, 325, 326 und 327 parallel laufende Linie,

Im Süden: durch die südliche Grenze der Flst. 193/36 und die südliche Grenze des Flst. 397 auf 10 m Länge,

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flst. 193/36, 295, 319 und 318.

Die genaue Abgrenzung der Teilpläne A und B geht aus der Planzeichnung hervor.

Der räumliche Geltungsbereich und die nähere Umgebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere durch den Betriebsstandort der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen und Lagerflächen geprägt, an den sich innerhalb und außerhalb des Planbereiches weitere gewerbliche Nutzungen sowie Wohn- und Mischnutzungen anschließen.

## Änderung der Rechtsverhältnisse

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die 2. Änderung vollständig überplant. Die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird räumlich als auch inhaltlich nur in Teilbereichen geändert.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung liegt bereits ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes vor, das durch die hier in Rede stehende Bebauungsplan- Änderung nicht verändert wird. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar und wird durch die o. g. Änderungen nicht berührt.

## 3 Art der baulichen Nutzung

### Teilplan A

Als Art der baulichen Nutzung bleiben die rechtswirksamen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße- Gustavstraße“ weiterhin gültig. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Teilplanes als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE 3 - Gebiet) gem. § 8 BauNVO fest. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbenutzungen sind nicht erkennbar (siehe auch Kap. 5 Immissionsschutz), da für den Teilplan bereits Baurechte für ein Gewerbegebiet bestehen. Da für das Plangebiet eine einheitliche maximale Höhe der Baukörper festgesetzt wird (siehe unten, Kap. 4 Maß der baulichen Nutzung), wird die bisher in diesem Bereich zur Dokumentation unterschiedlicher Gebäudehöhen erforderliche Differenzierung in GE 3 \*\*- und GE 3 \*-Gebiete funktionslos und daher durch das GE 3-Gebiet ersetzt.

### Teilplan B

Für den östlichen und bereits überbauten Teil des Teilplanes wird die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen und bleibt weiterhin rechtsverbindlich. In diesem Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE 2 - Gebiet) festgesetzt. Somit dient dieses GE 2- Gebiet der Sicherung der bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzung im Altbestand. Die Differenzierung der Gewerbegebiete (GE- Gebiete) wurde nach dem hier einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel getroffen (siehe Kap. 5 Immissionsschutz).

Innerhalb der daran angrenzenden und als GE 2 \*- Gebiet festgesetzten Gewerbegebiete ist als Art der baulichen Nutzung nun ausschließlich eine Parkpalette/ Parkhaus zulässig. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren diese Flächen dem östlich angrenzenden GE 2- Gebiet als Stellplatzflächen zugeordnet. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass mit Ausnahme der o.g. Parkpalette zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung keine weitergehenden gewerblichen Nutzungen zugelassen werden.

Die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

#### 4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### Teilplan A

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben innerhalb der GE-3 Gebiete mit Ausnahme der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und der Anpassung der westlichen Baugrenze unverändert. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die abweichende Bauweise, als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge, unverändert beibehalten.

Im Vergleich zu der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen wird die bisher festgesetzte max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 439 m ü. NN festgesetzt, um in Abhängigkeit von den konkreten logistischen Anforderungen an den zukünftigen Betrieb die dort vorgesehenen baulichen Anlagen realisieren zu können. Hiermit wird eine Erhöhung der Gebäudehöhen um max. 5 m (bezogen auf das ehemalige GE 3 \*\* - Gebiet) ermöglicht. Auf die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" noch enthaltene Staffelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird damit verzichtet.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Höhenentwicklung der im GE 3 - Gebiet vorgesehenen Baukörper der konkreten Objektplanung angepasst. Die potenziellen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Schattenwurf der Gebäude auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen wurden mit Hilfe von Verschattungsplänen untersucht, die die maßgebliche Schattenentwicklung zu den Zeitpunkten Wintersonnenwende, Sommersonnenwende und Tag- und Nacht-Gleiche darstellen. Dabei wurde deutlich, dass die entstehenden Schatten auf ein verträgliches Maß begrenzt sind, weil sich der durch die tw. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zusätzlich hervorgerufene Schattenwurf den überwiegenden Teil des Jahres auf die Betriebsflächen beschränkt und sich nur untergeordnet auf die angrenzenden Wohngrundstücke auswirkt. Hierbei ist die Tatsache in die Abwägung einzustellen, dass die bereits gegenwärtig unmittelbar an die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen des Teilplanes A angrenzenden und gewerblich genutzten baulichen Anlagen auf den jeweils angrenzenden Wohngrundstücksflächen zum Teil längere Schatten erzeugen.

Bei Berücksichtigung des zukünftig östlich der Straße Krähennocken innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zu erwartenden Neubaus der Fertigungshalle (Höhe 15 m), wird in den Außenwohnbereichen der westlich gelegenen Grundstücksflächen im Vergleich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein relativ geringerer Schattenwurf zu erwarten sein. Die westlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung am Krähennocken wird bei genauer Betrachtung mehr von den südlich anschließenden gewerblich genutzten Gebäuden durch Schattenwurf berührt als von der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im GE 3 - Gebiet geplanten Erhöhung der baulichen Anlagen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Lage des Änderungsbereiches in Bezug auf die Himmelsrichtung in der Winterzeit (21.12.), da die geplanten baulichen Anlagen lediglich in der Zeit von 8 bis 11 Uhr am Vormittag einen Schattenwurf erzeugen. Den überwiegenden Teil des Jahres werden die westlich gelegenen Außenwohnbereiche durch den Neubau der Fertigungshalle und das südlich geplante Gebäude nur zu einem geringen Teil verschattet.

Die nördlich gelegenen Wohngrundstücke werden in Bezug auf den mit der Bebauung bewirkten Schattenwurf nur kurzzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des tiefsten jährlichen Sonnenstandes (21. Dezember), geringfügig mehr verschattet.

## Teilplan B

Für das bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte GE 2 - Gebiet werden die Maße der baulichen Nutzung und die festgesetzten max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen unverändert mit einer GRZ = 0,8, einer GFZ = 2,0 und einer zweigeschossigen und abweichenden Bauweise nördlich der Gustavstraße und einer viergeschossigen und abweichenden Bauweise südlich der Wefelshohler Straße in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die bereits in der 1. Änderung festgesetzte Sicherung des Altbestandes wird somit dargelegt.

Für das Gewerbegebiet (GE 2\*- Gebiet, in dem die Zulässigkeit einer Parkpalette definiert ist) wird, in Anlehnung an das im GE 2- Gebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 und die zulässige Geschossfläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,0 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In westlicher Verlängerung der bereits im GE 2 - Gebiet angrenzend festgesetzten Baugrenzen werden für das GE 2\*- Gebiet die überbaubaren Grundstücksflächen auf die bisher festgesetzten Stellplatzflächen erweitert. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich umlaufend mit einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Straßenflächen und entlang der nördlich festgesetzten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m festgesetzt.

Das GE 2 \* - Gebiet wird bei Berücksichtigung der sich aus der Topographie ableitbaren Staffelung der max. Höhe der baulichen Anlagen gegliedert. Für den nördlichen Bereich wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 438 m ü. NN, bezogen auf den Bezugspunkt 428 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Höhenentwicklung der geplanten Parkpalette von 10 m. Für den südlichen und topographisch höhergelegenen Bereich des GE 2 \*- Gebietes werden, bezogen auf den bei 432 m ü. NN gelegenen Bezugspunkt, 440 m ü. NN als max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, so dass die Errichtung von max. 8 m hohen Gebäuden zulässig ist.

Für den nördlichen Teil des GE 2 - Gebietes wird eine max. Höhe der baulichen Anlagen auf 441 m ü. NN, bezogen auf den bei 431 m ü. NN gelegenen Bezugspunkt festgesetzt. Im südlichen Teil des GE 2- Gebietes werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf 441 m ü. NN, bezogen auf den auf 433 m ü. NN gelegenen Bezugspunkt begrenzt, wobei die absolute Gebäudehöhe durch geneigte Dachflächen (z. B. Satteldach) um bis zu 5 m ausnahmsweise überschritten werden darf. Die Höhenstaffelung trägt zum Einfügen der zukünftigen Gebäude in die umliegenden Gebäudestrukturen bei.

## 5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

## Teilplan A

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 wird den Schutzansprüchen der umliegenden Misch- und Wohngebiete gegenüber Gewerbelärmimmissionen entsprochen. Die in der 1. Änderung und Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße- Gustavstraße" für das GE 3 – Gebiet auf der Grundlage des vom Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachtens festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags: Lw" 63 dB(A) und nachts: Lw" 43 dB(A) werden in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel definieren die max. zulässige, im Mittel je m<sup>2</sup> Baufläche abgestrahlte Schalleistung. Hierdurch werden die für die einzelnen Gewerbegebiete jeweils zulässigen Lärmemissionen soweit beschränkt, dass die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte gem. DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" im Bereich der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet ist.

## Teilplan B

Für das GE 2 \*- Gebiet werden die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße- Gustavstraße" für das GE 2- Gebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags: Lw" 57 dB(A) und nachts: Lw" 42 dB(A) übernommen.

Zur Beurteilung der zukünftig von der Parkpalette ausgehenden Lärmemissionen ist vom Ing.-Büro Bonk- Maire- Hoppmann (Garbsen, 2007) eine Stellungnahme ausgearbeitet worden. Darin wird dargelegt, dass eine Beurteilung der aus dem Betrieb des Parkhauses resultierenden Lärmimmissionen von der tatsächlich geplanten Stellplatzzahl, der baulichen Ausführung des Betriebsgebäudes sowie dem geplanten Nutzungsumfang der Parkpalette abhängig ist. Derart detaillierte Aussagen liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes jedoch noch nicht vor, so dass es sich um Belange der konkreten Vorhabenplanung handelt.

Es wurde in der Stellungnahme jedoch zum Ausdruck gebracht, dass die Nutzung der Parkpalette in der Tagzeit grundsätzlich mit den o. g. Flächenschalleistungspegeln vereinbar ist. Die Nutzung in der Nachtzeit und insbesondere die Einhaltung der für die benachbarten Wohngebiete maßgeblichen Nachtrichtwerte kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, da die Anordnung von Öffnungen und Zufahrten sowie die Wahl der schalldämmenden Materialien – wie oben beschrieben – erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung definiert wird. Im Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Prüfung des Vorhabens wird eine entsprechende Beurteilung der Immissionssituation vorgenommen.

Der gewerblich bedingte Verkehr, der auch durch die Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter und deren Inanspruchnahme von betrieblichen Stellplätzen geprägt wird, ist den Festsetzungen der bereits o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel unterworfen, so dass hierdurch dem Grunde nach keine Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen, insbesondere der immissionssensiblen Allgemeinen und Besonderen Wohngebiete, dem Mischgebiet sowie dem unbeplanten Bereich westlich der Schlachthausstraße entstehen.



## 6 Verkehrliche Erschließung

### Teilpläne A und B

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wefelshohler Straße und Gustavstraße, über die auch die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (L 561, B 229) sichergestellt ist.

### Teilplan B

Die rückwärtige Erschließung des Grundstücksbereiches des südlich der Wefelshohler Straße festgesetzten Mischgebietes sowie der daran angrenzenden gewerblichen Bauflächen wird, wie auch schon in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Die gewerbliche Nutzungsintensität dieser Zuwegung wird jedoch durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzt, so dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Um die Sicherheit und die Leichtigkeit des auf der Schlachthausstraße fließenden Verkehrs zu gewährleisten, wird auf den westlichen und an die Straßenfläche der Schlachthausstraße bezogenen Rand des Gewerbegebietes (GE 2\*- Gebietes) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Beeinträchtigungen des auf der Schlachthausstraße fließenden Verkehrs können so vermieden werden. Somit wird die Parkpalette nur über die Gustavstraße und über die o.b. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (Privatweg) angebunden.

Die Parkpalette ist zur Ordnung des ruhenden Verkehrs geplant, um den betriebsbedingten ruhenden Verkehr, der zum Teil auf den Betriebsflächen aber auch im Bereich der öffentlichen Straßen stattfindet, insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung des Gewerbebetriebes dauerhaft zu organisieren und einen Beitrag zur Entlastung der angrenzenden Straßen zu leisten.

## 7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von gewerblichen und privaten Abfällen erfolgt durch den Märkischen Kreis. Im Produktionsbetrieb anfallende Abfälle und Rückstände sind vom Betreiber der Anlagen fachgerecht gem. den gesetzlichen Bestimmungen wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

## 8 Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung an die in der Wefelshohler Straße und Gustavstraße vorhandenen Mischwasserkanäle des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid (SEL) angeschlossen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist keine, über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Erhöhung des Versiegelungsanteils oder eine Erhöhung des Oberflächenabflusses verbunden.

Die vorliegende Bauleitplanung leistet somit keinen Beitrag zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut.

## 9 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen werden die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die gem. DVGW- Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gewerbegebietes bereitzustellende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine Erhöhung der Brandlast verbunden, da die Flächen nicht erstmalig baulich genutzt werden.

## 10 Altlasten

Nach der Darstellung des beim Märkischen Kreis geführten Altlastenkatasters sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. In der weiteren Umgebung des Plangebietes bestehen die Darstellungen einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich „Tankstelle Schlachthof“ an der Brückenstraße und „Molkerei“ im westlichen Bereich der Wefelshohler Straße. Auch nach Aktenlage der Stadt Lüdenscheid sind keine Nutzungen bekannt, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes begründen könnten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden vor längerer Zeit jedoch Bodenmodellierungen in Verbindung mit Aufschüttungen u.a. im Bereich eines ehemaligen Sportplatzes durchgeführt. Um detaillierte Kenntnisse über das mögliche Vorhandensein von verunreinigten oder belasteten Böden zu erlangen, wurde ein Bodengutachten erstellt, für das das Plangebiet mittels Rammkernsondierungen untersucht wurde (GPB Arke, Hessisch Oldendorf). Dabei konnten keine erheblichen Bodenverunreinigungen (insbes. PAK, EOX, Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden, so dass nicht mit Einschränkungen der geplanten Nutzungen zu rechnen ist. Sollten dennoch bei Abbruch- / Aushubarbeiten Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

## 11 Grünordnerische Festsetzungen

### Teilplan A

Die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" am Nordrand des GE- 3- Gebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird in die vorliegende 3. Änderung übernommen. Die hierauf bezogenen Festsetzungen der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtsverbindlich. Die Anpflanzung eines mind. 8 m breiten Teilstückes ist pultförmig nach Süden ansteigend anzulegen, um eine zusätzliche Verschattungswirkung der nördlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Die Abgrenzung der Anpflanzflächen orientiert sich an den nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine versetzte Pflanzung von heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume Hochstämme 14/16 Stammum-

fang (H 14/16 STU 3 x v.) mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art, zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn vorgesehen. Auf Grund der Verschattungsempfindlichkeit der angrenzenden Wohngrundstücke kommen nur Sträucher und kleinkronige Bäume zur Verwendung. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach den in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" enthaltenen Pflanzlisten und Pflanzschemata.

### Teilplan B

Um sicherzustellen, dass sich die im Teilplan B geplante Parkpalette in die durch II bis III-geschossige Baukörper geprägte und in die gegenwärtig durch straßenbegleitende Bäume gestaltete Umgebung einfügt, ist innerhalb des festgesetzten GE 2\*-Gebietes innerhalb der der Schlachthausstraße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen festgesetzt. Die in der Artenliste enthaltenen Bäume sind daher in Säulenform zu verwenden.

## 12 Örtliche Bauvorschriften

### Teilpläne A und B

Die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" auf Werbeanlagen und auf die Begrünung des Straßenraumes der Wefelshohler Straße bezogenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert verbindlich.

### Teilplan A

Bezogen auf den Teilplan A werden die örtlichen Bauvorschriften um die Gestaltung der an der westlichen Grenze des Plangebietes befindlichen Gebäudeseiten ergänzt. Entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes (GE 3- Gebietes) werden zum visuellen Schutz der benachbarten Wohnnutzungen, insbesondere der Außenwohnbereiche, an der Westgrenze des Bebauungsplanes offenbare Fenster ausgeschlossen. Ferner wird für diesen Bereich festgesetzt, dass die nicht offenbaren Fenster ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Höhe von 1,8 m undurchsichtiges Glas aufweisen müssen. Als Bezugsebene wird die Oberkante des Fertigfußbodens definiert.

### Teilplan B

Nach Überplanung der Stellplatzanlagen für PKW mit einer Parkpalette entfällt die in den örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" bisher festgesetzte Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlagen.

Zur Eingrünung des Parkhauses sind im westlichen Randbereich entlang der Schlachthausstraße auf einer 3 m breiten durchgehenden Pflanzfläche 4 schmalkronige Laubbäume mindestens als Hochstamm mit 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU 3x v.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu begrünen.

Die Artenauswahl für die o.g. Bäume und Sträucher richtet sich nach der in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen. Innerhalb der an der Kreuzung Gustavstraße und Schlachthausstraße dargestellten Sichtdreiecks sind Anpflanzungen nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig, um die Belange der Sicherheit des Verkehrs zu berücksichtigen.

## 13 Belange von Natur und Landschaft

### Teilplan A

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 1. Änderung und Erweiterung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzstrukturen bleiben unverändert gültig und sind weiterhin für den Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft wirksam.

Das eingriffswirksame Maß der baulichen Nutzung definiert sich insbesondere über die bereits zulässige Grundfläche, deren Maß bei Durchführung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht überschritten wird.

Beeinträchtigungen, die zu erheblichen Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft bzw. der angrenzenden Wohnnutzungen führen, sind somit nicht erkennbar.

Auf eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

### Teilplan B

Für den Teilplan B bestehen Baurechte aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße". Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der für das Gewerbegebiet (GE 2- Gebiet) zulässigen baulichen Nutzung nicht verändert.

Von der vorgesehenen Vergrößerung der bebaubaren Flächen sind intensiv genutzte Freiflächen betroffen, die nur eine sehr geringe Wertigkeit für den Naturschutz und die Landschaftspflege haben. Innerhalb der betroffenen Flächen finden sich keine für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders hochwertigen Strukturen.

Die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 festgesetzte Gliederung der Stellplatzflächen mit Bäumen diene vornehmlich gestalterischen Gesichtspunkten. Der aus der Durchführung des Ursprungsbebauungsplanes resultierende Verlust von 14 Einzelbäumen, deren Erhalt auf Grund ihres schlechten Zustandes und eingeschränkten Vitalität nicht weiter festgesetzt und auch städtebaulich nicht vertretbar war, wird über die Pflanzungen von Einzelbäumen am westlichen Rand des GE 2 \*- Gebietes weiterhin ausgeglichen.

Damit wird gleichzeitig eine Einbindung und Eingrünung des Parkhauses in die Umgebung gewährleistet. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft haben eine untergeordnete Bedeutung für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes, weil eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkennbar ist.

## 14 Hinweise

### Bodenschutz

Bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes sollte der anfallende Mutterboden gesichert und nach Möglichkeit im Baugebiet wiederverwendet werden.

### Bodendenkmale

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 der Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax. 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Lüdenscheid, den 26.11.07

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Theissen

Theissen  
Beigeordneter