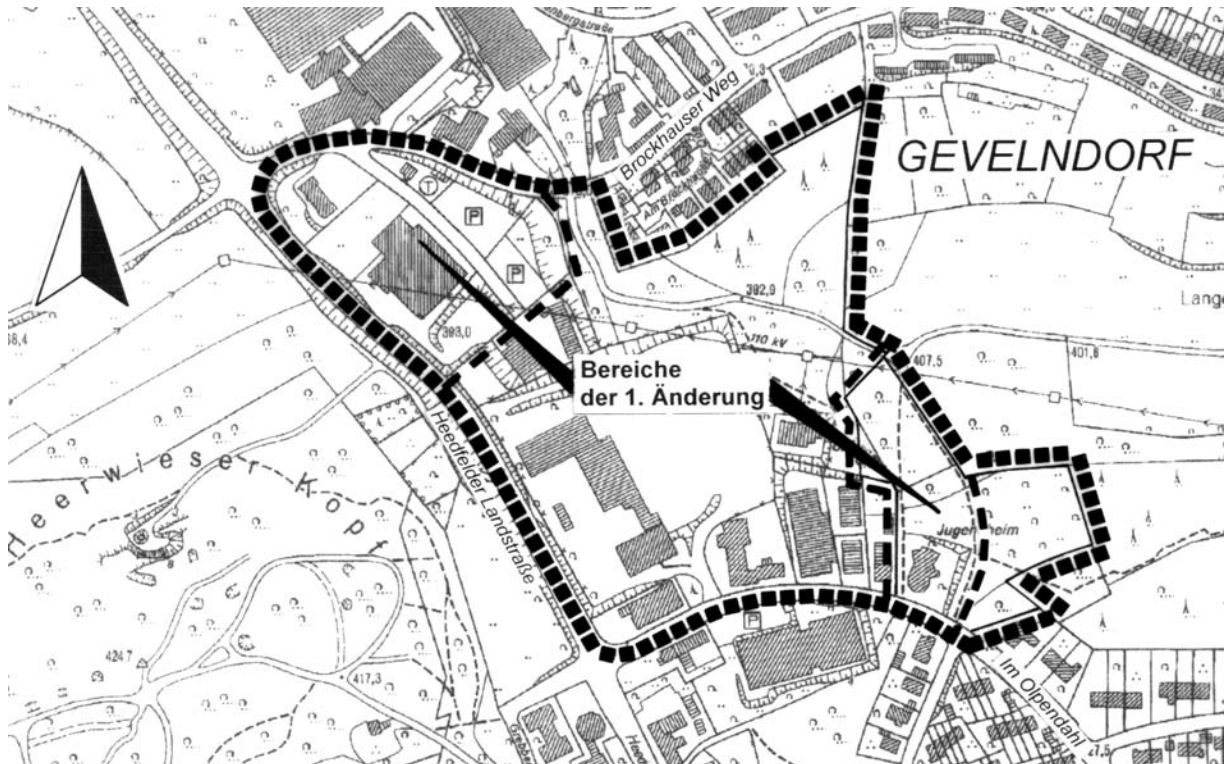


**Bebauungsplan Nr. 748**  
**"Gewerbegebiet Opendahl", 1. Änderung**

und zugleich

**124. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung einschließlich Umweltbericht**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



## **Gliederung**

### ***Teil I - Begründung***

---

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
2. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
3. Inhalt der Planänderung.....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.3 Fläche für den Gemeinbedarf .....	6
3.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Öffentliche- und Private Grünflächen .....	6
3.5 Örtliche Bauvorschriften.....	7
4. Einzelhandel .....	8
5. Verkehr.....	11
6. Immissionsschutz .....	13
7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung.....	15
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
9. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung.....	16
10. Sonstiges.....	16

### ***Teil II - Umweltbericht***

---

1. Einleitung.....	17
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung .....	17
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung.....	17
1.3 Bedarf an Grund und Boden .....	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung.....	18
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	18
Schutzgut Mensch .....	18
Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt.....	18
Schutzgut Luft und Klima .....	20
Schutzgut Landschaft .....	21
Schutzgut Boden .....	22
Schutzgut Wasser.....	23
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen.....	24
Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei .....	25
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	26
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung .....	26
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	27
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen.....	27
3. Zusätzliche Angaben .....	27
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	27
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	28
3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen.....	28
3.4 Kosten.....	28
3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28

## **Teil I - Begründung**

---

### **1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Stadt Lüdenscheid liegt eine Anfrage für die Umnutzung der Ende 2007 brachgefallenen Großhandelsimmobilie „Handelshof“ am Brockhauser Weg 99 vor. Angestrebt wird, im Erdgeschoss der Immobilie eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Vollsortimenters mit ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) und einem angegliederten Getränkemarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> VKF zu realisieren. Für das Obergeschoss zeichnet sich eine Nutzung durch einen Bowlingbahnbetreiber und einen Spielhallenbetreiber ab.

Zudem plant die Stadt Lüdenscheid, angegliedert an die bestehende CVJM Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Audrey's“ Im Opendahl 52, eine Mountainbike-Strecke auf einem Gelände von ca. 6.200 m<sup>2</sup> zu etablieren. Basierend auf der Initiative von Jugendlichen soll diese Geländestrecke in einem nördlich an die Freizeitstätte angrenzenden Waldstück als Beteiligungsprojekt zwischen der Stadt Lüdenscheid, dem „Audrey's“ und den Jugendlichen entstehen. Bei der geplanten Mountainbike-Strecke handelt es sich nicht um einen Bikepark mit kommerzieller und touristischer Ausrichtung, sondern um ein örtliches Angebot in Form eines Übungshanges für Jugendliche und junge Erwachsene. Als mögliche Ergänzung und Abrundung des dort entstehenden Freizeitangebotes soll die Errichtung einer Ballsportanlage (Bolzplatz oder Volleyballfeld) in direktem Anschluss an das Audrey's planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Bedarf für eine Geländestrecke für Fahrradsportler mit kleinen Rampen, Sprüngen, Stegen sowie Geländemodellierungen zeigt sich durch verschiedene ungenehmigte Konstruktionen im privaten und städtischen Forst. Der geplante Standort verfügt über den Standortvorteil des „Audrey's“, das während der Öffnungszeiten gewisse Betreuungs- und Kontrollfunktionen übernehmen kann.

Die notwendigen Änderungen sind im Wesentlichen mit den bestehenden Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen und auch nicht im Zuge einer Befreiung realisierbar. Zum einen fällt das geplante Vorhaben am Brockhauser Weg 99 aufgrund der beabsichtigten Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> unter die Vermutungsregel der Großflächigkeit gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist somit nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Zum anderen setzt der Bebauungsplan Nr. 748 „Gewerbegebiet Opendahl“ vom 03.06.1991 für die in Teilen als öffentliche bzw. private Grünfläche geplante Mountainbike-Strecke Flächen für Land- und Forstwirtschaft fest. Um die Umnutzung der Standorte zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Opendahl“ erforderlich. Parallel zu diesem Verfahren wird die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Stadt Lüdenscheid liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung aus Dortmund von September 2005 vor. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Ein Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu schaffen und langfristig zu sichern, um damit das im Einzelhandelskonzept 2005 festgestellte Nahversorgungsdefizit im nördlichen Stadtgebiet im Speziellen der Ortsteile Freisenberg, Dickenberg und Gevelndorf, zu kompensieren.

Die Stadt Lüdenscheid unterstützt das Projekt der Mountainbike-Strecke, da sie die Möglichkeit sieht, ein zusätzliches Freizeitangebot für Jugendliche an geeigneter Stelle zu etablieren.

## **2. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Vorhabengrundstück Brockhauser Weg 99 entsprechend seiner derzeitigen Nutzung (Großhandelsbetrieb) als Gewerbegebietsfläche dar.

Für den Bereich nördlich der bestehenden CVJM Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Audrey's“ setzt der Flächennutzungsplan Grünfläche, Flächen für die Forstwirtschaft/Wald sowie Flächen für die Landwirtschaft fest.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung soll die Gewerbegebietsfläche am Brockhauser Weg in eine Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und die Flächen für Land- und Forstwirtschaft Im Olpendahl in Grünfläche umgewidmet werden.

## **3. Inhalt der Planänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei getrennte Änderungsteilbereiche. Der nordwestliche Teilbereich, im folgenden Änderungsbereich Brockhauser Weg genannt, wird durch die Heedfelder Landstraße im Süd-Westen, den Brockhauser Weg im Norden und eine Laubwaldfläche im Osten begrenzt.

Der südöstliche Teilbereich, im folgenden Änderungsbereich Im Olpendahl genannt, liegt nördlich der Straße Im Olpendahl und wird im Osten durch öffentliche Grünflächen, im Nord-Osten durch landwirtschaftliche Fläche, im Norden durch Waldflächen sowie im Westen durch Flächen des Umspannwerks und Gewerbegebietsflächen begrenzt.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den Zielen der Planung wird für das Änderungsgebiet Brockhauser Weg die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel umgewidmet. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und 500 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt, begrenzt. Um für das Obergeschoss weitere Nutzungen (beispielsweise die geplante Bowlingbahn) zu ermöglichen, sind innerhalb der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel auch Gewerbebetriebe aller Art - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklasse VII der dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 (SMBL. NW. 283) zulässig. Zudem wird mit dieser Festsetzung einer möglichen Knappheit gewerblicher Flächen und dem Druck zur Ausweisung neuer Gewerbegebietesflächen in Lüdenscheid insofern Rechnung getragen, dass auch zukünftig flexibel mit der Fläche umgegangen werden kann. Zum Schutz der nordöstlich des Änderungsbereiches entlang des Brockhauser Weges gelegenen Wohnbebauung sind Betriebe der Abstandsklasse I – VI der oben genannten Abstandsliste unzulässig. Um die geplante Spielhalle planungsrechtlich abzusichern, werden Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Ferner werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Diese Nutzungen können im Einzelfall eine sinnvolle Ergänzung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel darstellen.

Für die beiden nördlichen Grundstücke (am Brockhauser Weg und im Kreuzungsbereich Heedfelder Landstraße/Brockhauser Weg) des Änderungsbereichs Brockhauser Weg bleibt die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet erhalten. Es erfolgt eine Umstellung auf die Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283). Die zulässigen Betriebsarten der Abstandsklassen VIII des Ursprungsplanes sind weitestgehend identisch mit den zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Änderungsbereichs. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden analog zu den Festsetzungen des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen werden für die gewerblichen Grundstücke gemäß den oben genannten Zielen dieser Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Absatz 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Die entsprechenden Grundstücke werden derzeit nicht durch Einzelhandelsbetriebe genutzt, vor dem Hintergrund einer solchen potentiellen Nutzung sind jedoch die nachfolgenden Überlegungen zu sehen. Diese Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen entspricht daher den Zielen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

Ausnahmsweise ist nur Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Bei Einzelhandel in Verbindung mit Tankstellen werden 100 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt, um den modernen Großtankstellen mit ihren Shops an geeigneten Stellen Chancen der Ansiedlung zu ermöglichen. Die im Lüdenscheider Stadtgebiet bisher genehmigten Tankstellenshops weisen eine Größe von maximal 100 m<sup>2</sup> auf, so dass diese als ortsübliche Verkaufsflächenobergrenze angesehen werden kann.

Durch die o.g. Festsetzungen werden auch Kioske (Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Getränke, Lebensmittel), die in erster Linie die in dem betreffenden Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, unzulässig. Da es jedoch keine rechtliche Möglichkeit gibt, eine Zulässigkeit über die Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> zu steuern, wird dies in Kauf genommen. Bei einem Ansiedlungswunsch müsste im Einzelfall über die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch geprüft werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für den Änderungsbereich Brockhauser Weg wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die im Ursprungsplan enthaltene Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse wird gestrichen, da trotz der Möglichkeit über das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen zu bauen bislang nur ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, so dass für eine solche Ausnahmeregelung offensichtlich kein Bedarf besteht.

Für den Änderungsbereich Brockhauser Weg entfällt zukünftig die Festsetzung der offenen Bauweise. Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel können die Maßgaben zur offenen Bauweise bereits durch den alten Gebäudebestand nicht eingehalten werden. Da es sich um ein gewerblich genutztes Gebiet handelt, wird eine erneute Festsetzung der offenen Bauweise für den gesamten Änderungsbereich Brockhauser Weg aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich erachtet.

Die Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen werden abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen Stellplatzflächen gemäß § 23 Abs. 5 bzw. §12 Abs. 6 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung soll insbesondere in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen eine sinnvolle städtebauliche Nutzung der Flächen ermöglichen, ohne einer möglichen gestalterischen Unordnung durch Nebenanlagen, Lagerplätze oder Garagen im Einfallsbereich zur Innenstadt Vorschub zu leisten.

Zwischen den unterschiedlich festgesetzten Nutzungen im Änderungsbereich Brockhauser Weg werden die Baugrenze um das Mindestabstandsflächenmaß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) von 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen. Die Sondergebietsfläche wird durch den Wegfall der im Ursprungsplan festgesetzten Wendeanlage in einem Abstand von 5 Metern zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche in südöstliche Richtung verlängert.

Für den Änderungsbereich Im Olpendahl bleiben sämtliche Festsetzungen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan bestehen.

Durch den Wegfall des Fuß- sowie land- und forstwirtschaftlichen Weges kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche im Westen ausgeweitet werden. Die Grenze der Gemeinbedarfsfläche verläuft nun in einem Abstand von 3 Metern parallel zur Grundstücksgrenze. Die bebaubare Grundstücksfläche bleibt von den Neuerungen unberührt.

### **3.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für Gemeinbedarf wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Zweckbestimmung Stadtteiljugendheim wird in Jugendeinrichtung umgewandelt.

### **3.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Öffentliche- und Private Grünflächen**

Gemäß der Zielsetzung der Planung wird im Änderungsbereich Olpendahl für die nördlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung von Begleitgrün auf Mountainbike-Strecke sowie Ballsportanlage geändert. Diese Festsetzung wird auch auf einen Teil der angrenzend festgesetzten Laubwaldfläche ausgeweitet. Für die anschließende Fläche für die Landwirtschaft sowie weitere Teile der nordwestlichen Laubwaldflächen wird die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mountainbike-Strecke in bewaldetem Gelände“ getroffen. Innerhalb dieser beiden Grünflächenfestsetzungen soll der von Jugendlichen geplante Streckenverlauf für Geländefahrradsportler in Form von kleinen Rampen, Sprüngen, Buckelpisten, etc. ermöglicht werden. Mit der Zweckbestimmung „in bewaldetem Gelände“ soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nur die für die Errichtung

und den gefahrlosen Betrieb der Strecke notwendigen Bäume entfernt werden sollen, ansonsten aber der zur Zeit bestehende Baumbestand dauerhaft erhalten werden soll.

Die Zweckbestimmung Ballsportanlage (Beachvolleyball- bzw. Volleyball-Feld) ist als mögliche zukünftige Ergänzungen des Standorts zu verstehen, die im Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche im südöstlichen Randbereich der öffentlichen Grünfläche verortet werden soll. Für die Zweckbestimmungen Mountainbike-Strecke und (Beach-) Volleyball-Feld sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Für die Umsetzung einer Bolzplatznutzung sind organisatorische oder schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um die Tages-Immissionswerte innerhalb der Ruhezeiten einhalten zu können (näheres siehe unter Punkt 6. zum Immissionsschutz). Daher wird diese Nutzung im Sinne einer Zweckbestimmung der Grünfläche nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Zwischen der im Ursprungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) und der neu festgesetzten privaten Grünfläche verbleibt eine dreieckige Restfläche mit der Festsetzung Laubwald. Diese Festsetzung wird in öffentliche Grünfläche mit der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern umgewandelt, da aufgrund der geringen Größe und der abgetrennten Lage eine reine Waldfestsetzung nicht mehr sinnvoll ist, die vorhandene Vegetation aber erhalten bleiben soll.

Zudem werden in beiden Änderungsbereichen Flächen, die im gültigen Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet waren, in Flächen mit einer Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern überführt.

Im Änderungsbereich Brockhauser Weg wird der Böschungsverlauf entlang des Brockhauser Wegs - ab der Einmündung der Stichstraße Brockhauser Weg dem Straßenverlauf nach Osten folgend - in der vor Ort bestehenden Breite und Tiefe als Fläche mit einer Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der extremen topographischen Situation ist eine Bebauung des jetzigen Böschungsbereichs aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie dienen der Sicherung einer angemessenen Umlagegestaltung der gewerblichen Grundstücke und werden nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Diese Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften umfassen Pflanzgebote für die Grundstücksgrenzen, die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen in ausreichend großen Baumscheiben und die Ausgestaltung von Böschungen.

In Bezug auf die Werbeanlagen werden die örtlichen Bauvorschriften teilweise neu, auf die zukünftige Nutzung bezogen, abgefasst. Die Neuregelungen orientieren sich an den Vorschriften vergleichbarer Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb Lüdenscheids. Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen im Gewerbe- und Sondergebiet auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und/oder mit überdimensionierter oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Zudem soll verhindert werden, dass Werbeanlagen in Flächen, für die die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Begrünung festsetzen, errichtet werden. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadtbildes entgegen.

Daher werden die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen geregelt. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen zulässig; lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert.

#### **4. Einzelhandel**

Das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung aus Dortmund von September 2005 enthält zwei für diese Bebauungsplanänderung wichtige Zielsetzungen. Zum einen soll nach Möglichkeit die für die Ortsteile Freisenberg, Dickenberg und Gevelndorf im Norden des Stadtgebietes festgestellte Versorgungslücke im Bereich Nahversorgung geschlossen werden. Zum anderen sollten an städtischen Einfallstraßen sowie in Gewerbe- und Industriegebiete weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb bestehender Versorgungsbereiche weitestgehend ausgeschlossen werden. Da das geplante Vorhaben am Brockhauser Weg zwar dazu geeignet ist, das Nahversorgungsdefizit des nördlichen Stadtgebietes zu kompensieren, jedoch an einer der Haupteinfallstraßen innerhalb eines Gewerbegebietes umgesetzt werden soll, wurde eine städtebauliche Untersuchung zu möglichen Alternativstandorten angefertigt. Die Untersuchung verschiedener Grundstücke im Ortsteil Gevelndorf kam zu dem Ergebnis, dass zur Schließung der Versorgungslücke keine geeigneteren Standorte in Gevelndorf vorzufinden sind.

Zur Absicherung der geplanten Nutzung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche, auf den Einzelhandelsbesatz in der Lüdenscheider Innenstadt (Zentrenverträglichkeit) und auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden hat die Stadt Lüdenscheid ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten an das Dortmunder Büro Stadt + Handel in Auftrag gegeben.

Grundlage des Gutachtens vom Juli 2007 ist die geplante Neuansiedlung eines kleinen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und eines Getränkemarktes mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insgesamt beläuft sich die geplante Verkaufsfläche damit auf ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Das Gutachten basiert auf einer Erhebung der projektrelevanten Lebensmittelanbieter (Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte) in Lüdenscheid, Altena und Schalksmühle mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen sowie der Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotentials (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) im Untersuchungsraum. Als potentiellles Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Lüdenscheid Innenstadt, Buckesfeld, Wehberg, Grünwald, Tinsberg, Worth-Eichholz, Othlinghausen-Nord und -Süd, Eggenscheid, Freisenberg, Dickenberg, Vogelberg und der Stadtteil Gevelndorf mit ca. 40.200 Einwohnern ermittelt. Als weiteres Einzugsgebiet wurden der Altenaer Stadtteil Rahmede mit rund 3.200 Einwohnern und der Schalksmühler Stadtteil Heedfeld mit rund 1.850 Einwohnern erfasst. Die Berechnung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umumsatzverteilungen erfolgt in Spannweiten („Moderate-Case“ und „Worst-Case“), um die Bandbreite und unterschiedlich hohe Flächenproduktivitäten zukünftiger Nutzungen abzudecken.

Zu den Auswirkungen des Planvorhabens stellt der Gutachter fest, dass durch die geplante Neuansiedlung des Vorhabens der Solitärstandort Kaufpark-Supermarkt am Wehberg mit den deutlichsten Umsatzeinbußen rechnen muss. Eine Marktaufgabe kann hier nicht pauschal ausgeschlossen werden. Dies begründet der Gutachter mit der vergleichbaren Angebotsstruktur und Verkaufsfläche sowie der Überschneidung der Einzugsbereiche. Da sich beide Standorte nicht in einem zentralen Versorgungsbereich sondern vielmehr in Randlage der zu versorgenden Bevölkerung befinden, können sie nicht als klassisch integrierte Standorte gelten. Da sich selbst (im unwahrscheinlichen) Fall einer Nutzungsaufgabe die Nahversorgungssituation für die umliegende Wohnbevölkerung kaum verschlechtert, ergeben sich damit keine städtebaulichen sondern rein wettbewerbliche Auswirkungen.

In der Zwischenzeit ist es zu einer Aufgabe des benachbarten Standortes des Kaufparks an der Heedfelder Straße gekommen. Damit konzentriert die Firma ihr Angebot am Standort am „Fuß des Wehberges“, was eine Aufgabe dieses Standortes aufgrund der Neuansiedlung am ehemaligen Handelshof nicht befürchten lässt. Durch die nun geplante Neuansiedlung wird die Nahversorgungssituation der in Gevelndorf lebenden Bevölkerung hingegen entscheidend verbessert.

Die deutlichsten Umsatzumverteilungen zu Lasten eines zentralen Versorgungsbereiches sind für den zentralen Versorgungsbereich „Heedfelder Str.“ zu erwarten. Der Gutachter kommt aber zu dem Schluss, dass keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der wohnstandortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten zu erwarten ist. Für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche lassen sich keine Beeinträchtigungen der dortigen Struktur durch das Vorhaben prognostizieren.

Schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen seien ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Dimensionierung des Planvorhabens und der bereits heute vorhandenen Lebensmittel-Angebotsstruktur mit einem starken Discounterbesatz in den städtischen Randlagen werden auch keine Auswirkungen auf die vom Gutachter als leistungsfähig eingestufte Innenstadt von Lüdenscheid erwartet.

Im Ergebnis stellt das städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsgutachten fest, dass die Umsatzumverteilungen in den projektrelevanten Warengruppen keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (inklusive der Lüdenscheider Innenstadt) oder der Nahversorgungsstruktur in Lüdenscheid und den Umlandkommunen vermuten lassen.

Insgesamt stellt sich das Vorhaben demnach sowohl auf kommunaler Ebene, wie auch im Blick auf die Nachbarkommunen als städtebaulich verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Das geplante Vorhaben wurde dennoch in Absprache mit dem Gutachter modifiziert. Statt eines 1.600 m<sup>2</sup> Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und eines Getränkemarktes mit 400 m<sup>2</sup> wird nun ein 1.500 m<sup>2</sup> großer Supermarkt mit 500 m<sup>2</sup> Getränkemarkt umgesetzt. Dadurch werden die Umsatzverteilungseffekte nicht in vollem Umfang wie berechnet zum Tragen kommen.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unbeschränkt zulässige Sortimente für diesen Betrieb sind gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB, Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden):

WB 00 – 13	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühlwaren, Gemüse, Getränke)
------------	--

Eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt auf Sortimente der Warengruppen:

WB 15 – 18	Wasch-, Putz-, Reinigungs-, und Körperpflegemittel, Kosmetika bis max. 150 m <sup>2</sup> VKF
WB 960– 962	Tiernahrung bis max. 50 m <sup>2</sup> VKF

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente wird entsprechend der gutachterlichen Aussagen und den Vorstellungen des Vorhabenträgers auf maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässig innerhalb der auf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkten Verkaufsfläche sind:

WB 52 – 57, 561	Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büroklein-Artikel, Zeitungen bis max. 40 m <sup>2</sup> VKF
WB 975 – 978	Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde bis max. 40 m <sup>2</sup> VKF
	Sonstige Rand- und Ergänzungssortimente bis max. 20 m <sup>2</sup> VKF

Neben dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist zusätzlich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig. Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Getränken sind sonstige Rand- und Ergänzungssortimente nur beschränkt auf insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Mit den Festsetzungen des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird die im Einzelhandelskonzept festgestellte Nahversorgungslücke des nördlichen Stadtgebietes geschlossen. Zur langfristigen Sicherung dieses neu entstehenden Nahversorgungsstandortes wird für die zwei festgesetzten Gewerbegrundstücke im Änderungsbereich Brockhauser Weg Einzelhandel aller Art ausgeschlossen. Ansonsten ist die Entstehung einer städtebaulichen unverträglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zu befürchten. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere aus den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aber auch schon nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, können erhebliche Umsatzzerteilungen zu Lasten bestehender

Versorgungsbereiche oder der Innenstadt bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzung des definierten Leitbildes des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren. Zudem sind mit zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen weitere Verkehrsmengen für die angrenzenden Kreuzungsbereiche und Straßen verbunden, für die eine leistungsgerechte Abwicklung dann nicht mehr garantiert werden kann. Die städtebauliche wie verkehrsplanerische Problematik sowie der zu befürchtenden Anstieg von Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen zum Ausschluss von Einzelhandel im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

## 5. Verkehr

In einer Verkehrsuntersuchung vom Juni 2007 hat die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser aus Bochum das - aus der geplanten Bowlingbahn und insbesondere der großflächigen Einzelhandelsnutzung - zu erwartende Verkehrsaufkommen für den Änderungsbereich Brockhauser Weg prognostiziert. Schwerpunkt der Untersuchung sind der signalisierte Knotenpunkt Heedfelder Str. (L561)/Brockhauser Weg/Oedenthaler Straße und der Knotenpunkt Brockhauser Weg/Zufahrt Brockhauser Weg 99 (Einmündung der Grundstückszufahrt). Ferner wurde überprüft, ob diese zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Für die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden Verkehrserhebungen zu Grunde gelegt und um einen Neuverkehr ergänzt. Die mit der Erweiterung verbundene zusätzliche Verkehrsmenge wurde anhand von Angaben der Einzelhandelsgutachter Stadt + Handel, Dortmund ermittelt.

Zusätzlich stand eine Herkunftsverteilung bezogen auf Lüdenscheider Stadtteile und Nachbarstädte zur Verfügung. Die Annahmen zum Model Split und dem Besetzungsgrad der Fahrzeuge entstammen einschlägigen Untersuchungen zu vergleichbaren Einrichtungen.

Anhand gebräuchlicher Ganglinien wurde so das maßgebliche Verkehrsaufkommen der Spitzenstunde mit der zugehörigen Aufteilung auf die einzelnen Verkehrsströme ermittelt. Das Ergebnis der anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte weist für den Knotenpunkt Brockhauser Weg/Zufahrt Brockhauser Weg 99 eine gute Verkehrsqualität auf. Dem entsprechend besteht der Rückstau nur aus einzelnen Fahrzeugen bei einer hohen Reserve.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nach den Leistungsfähigkeitsberechnungen die prognostizierten Verkehre am Knotenpunkt Brockhauser Weg/Zufahrt Brockhauser Weg 99 leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Für den benachbarten Knotenpunkten L561 Heedfelder Str./Brockhauser Weg/Oedenthaler Str. sind aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen und des dortigen allgemeinen Verkehrsaufkommens Änderungen an der Signalzeitplanung notwendig. Aufgrund der neusten Signalplanungen wird eine Umstellung der Lichtsignalanlage für die Linksabbieger von einem 90-Sekunden Umlauf auf einen 120-Sekunden Umlauf erfolgen. Davon betroffen sind auch die an der L561 vor- und nachgeschalteten Signalanlagen, da diese durch die Funktion einer „Grünen-Welle“ miteinander gekoppelt sind.

Die im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße Brockhauser Weg wird im Rahmen dieses Vorhabens ab der Gebäudekante des Hauptbaukörpers des Handelshofes mit südöstlichen Verlauf in eine private Wegefläche umgewandelt. Die verkehrliche Erschließung der Anrainergrundstücke wird ebenso wie eine in den künftigen Stellplatzflächen integrierte Wendeanlage durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und über eine Baulast gesichert.

Darüber hinaus werden Teile der im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbegebietsfläche in Stellplatzflächen umgewandelt. In der Örtlichkeit dienen diese Flächen bereits heute lediglich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Großhandelsnutzung. Gegen die weitere Nutzung als Gewerbegebietsflächen spricht zudem die unmittelbare Nähe zur nächsten Wohnbebauung, die sich westlich des Änderungsbereiches Brockhauser Weg entlang des Brockhauser Weges in einem Abstand von unter 100 Metern befindet. Hinzu kommt, dass aufgrund der durch Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Wendeanlage teilweise sehr kleine Restflächen entstehen, die für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind. Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser aus Bochum hat anhand der vorher geschilderten Rahmenbedingungen die Neuplanung der vorhandenen Stellplatzanlagen durchgeführt. Diese wurde bezüglich der Anzahl und Anordnung der Stellplätze an die Anforderungen des Bebauungsplanes und des Vorhabens angepasst sowie bezüglich der städtebaulichen Gestaltung und Begrünung optimiert.

Aus dem Ursprungsplan wird die Festsetzung eines Bereichs ohne Zu- und Ausfahrten entlang des Brockhauser Weges übernommen. Entlang der Landesstraße L561 (Heedfelder Landstraße) wird die Festsetzung um einen Ausschluss von Zu- und Ausgängen erweitert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine illegalen Zu- und Ausfahrten und entlang der stark befahrenen Landstraße auch keine Zu- und Ausgänge entstehen, die ein nicht kalkulierbares Unfallrisiko für die Verkehrsteilnehmer darstellen.

Für den Änderungsbereich Im Olpendahl setzt der Ursprungsplan zur Erschließung der im Hintergelände liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zwei land- und forstwirtschaftliche Wege/Fußwege fest. Der westliche land- und forstwirtschaftliche Weg/Fußweg soll gemäß der Zielsetzung der Planung entfallen, da die geplante Streckenführung der Fahrradgeländestrecke den Weg mehrfach kreuzen würde, was ein erhebliches Unfallrisiko sowohl für die Fußgänger als auch für die Radfahrer darstellt. Im Bebauungsplan wird somit nur noch ein land- und forstwirtschaftliche Weg/Fußweg entlang der Gemeinbedarfsfläche Richtung Norden am östlichen Rand der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke festgesetzt. Für die Mountainbike-Strecke soll dieser 4m breite Weg zudem die Funktion als Rettungsweg übernehmen.

## 6. Immissionsschutz

Die nächste Wohnbebauung befindet sich westlich der Gewerbegebietsflächen am Brockhauser Weg entlang des Brockhauser Weges und hält einen Mindestabstand von 100 m zu den Gewerbegrundstücken ein. Zum Schutz dieser empfindlichen Nutzung sind sowohl im Sondergebiet wie auch im Gewerbegebiet nur Betriebe der Abstandsklasse VII der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 (SMBl. 283) zulässig. Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sollen die geplanten Nutzungen (Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Bowlingbahn und Spielhalle) im vorhandenen Gebäudebestand realisiert werden. Vergleichbare Objekte und Untersuchungen zeigen aber, dass bezüglich der Einzelhandels- sowie der Parkplatznutzung nicht mit Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbevölkerung zu rechnen ist. Für die immissionsintensiveren Nutzungen des Obergeschosses (Bowling und Spielstätte) müssen die Lärmrichtwerte zum allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dies erscheint aufgrund der der Landstraße zugewandten Eingangssituation und des Abstands zwischen Wohnbebauung und der für diese Nutzungen benötigten Stellplatzflächen von 100 m prinzipiell möglich. Eine abschließende Prüfung findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

Für den Änderungsbereich Im Olpendahl wurde vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung Buchholz aus Hagen 1988 eine Lärm-Immissionsprognose über die Errichtung des Stadtteiljugendheims („Audrey's“) erstellt. Das Gutachten nennt verschiedene organisatorische und bautechnische Maßnahmen die zur Verhinderung unzumutbaren Lärms für die betroffene angrenzenden Wohnbebauung beim Bau und Betrieb der Jugendeinrichtung einzuhalten sind. Eine diesbezügliche Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für das geplante Vorhaben der Mountainbike-Strecke wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz aus Hagen ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Anhand schalltechnischer Untersuchungen und Berechnungen wurden die durch die Nutzung der geplanten Mountainbike-Strecke im Bereich der benachbarten Wohnhäuser zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt. Zusätzlich wurden die optionalen Ergänzungsnutzungen Skateranlage, Beachvolleyball-Feld und Bolzplatz in die Berechnungen miteinbezogen, um bereits heute für möglicherweise zukünftig vorstellbare Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Planung damit flexibel zu halten. Für die dem Gutachten zugrunde liegenden Nutzungszeiten von 9.00 bis 22.00 Uhr werktags sowie an Sonn- und Feiertagen ergeben sich für die benachbarten Wohnhäuser aufgrund ihrer verschiedenen planungsrechtlichen Einordnung (Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet) unterschiedliche Tages-Immissionsrichtwerte, die von der geplanten Nutzung und ihrer optionalen Ergänzungsnutzung einzuhalten sind.

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der berechneten Geräuschpegel der verschiedenen Nutzungen und der Tagsrichtwerte in den unterschiedlichen Gebietstypen.

	<b>Berechnete Lärmpegel</b>	<b>Richtwert tags außerhalb der Ruhezeiten</b>	<b>Richtwert tags innerhalb der Ruhezeiten</b>
<b>Wohnung im Gewerbegebiet</b>			
Mountainbike-Strecke	45 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
Skateranlage	60 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
Beachvolleyball-Feld	50 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
Bolzplatz	52 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
<b>Wohnung im allgemeinen Wohngebiet</b>			
Mountainbike-Strecke	31 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)
Skateranlage	57 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)
Beachvolleyball-Feld	47 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)
Bolzplatz	49 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)
<b>Wohnung im reinen Wohngebiet</b>			
Mountainbike-Strecke	32 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)
Skateranlage	54 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)
Beachvolleyball-Feld	44 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)
Bolzplatz	46 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Mountainbike-Strecke wie auch die Ergänzungsnutzung (Beach-)Volleyball-Feld aus schalltechnischer Sicht unbedenklich sind und keiner Schallschutzmaßnahmen bedürfen, da sie die Tagsrichtwerte unterschreiten.

Für eine mögliche Nutzung als Bolzplatz ist aufgrund der geringfügigen Überschreitung von 1 dB (A) der Tages-Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten eine organisatorische Maßnahme in Form von einer Spielzeitbegrenzung erforderlich. Ebenfalls denkbar ist die Errichtung einer Lärmschutzwand oder der Aufschüttung eines Lärmschutzwalles an der südöstlichen Grenze der Sportfläche mit einer Höhe von ca. 2,5 Metern. Durch die abschirmende Wirkung einer solchen Lärmschutzmaßnahme wäre keine Begrenzung der Nutzungszeiten erforderlich.

Für die Errichtung einer Skateranlage im südöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wären laut Gutachten erhebliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, so dass von der Festsetzung einer solchen Nutzung Abstand genommen wird.

Im Bebauungsplan sind daher als Zweckbestimmung der Grünflächen eine Mountainbike-Strecke sowie eine Ballsportanlage (Beachvolleyball- bzw. Volleyball-Feld) festgesetzt. Die Zweckbestimmung Bolzplatz kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Tages-Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Bei der Umsetzung des Bolzplatzes sind im Baugenehmigungsverfahren die im Gutachten aufgeführten organisatorischen oder schalltechnischen Maßnahmen festzulegen.

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

Bei den beiden Änderungsbereichen handelt es sich um bereits erschlossene und bebaute Gewerbegebietsflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf, so dass von einer ausreichenden Versorgung mit Gas, Wasser und Strom durch vorhandene Leitungen auszugehen ist. Die Notwendigkeit einer weiterführende Versorgung mit Gas, Wasser und Strom im Bereich Mountainbike-Strecke wird derzeit nicht gesehen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Im Änderungsgebiet Brockhauser Weg handelt es sich um Gewerbegebietsflächen mit bestehenden baulichen Anlagen und Stellplatzanlagen, die in Teilen in Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel und Stellplatzfläche umgewidmet werden. Da diese Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

## **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 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 und 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 NRW).

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

## **9. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch die Planänderung 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 Trägerbeteiligung als Interessenvertretung des Mittelstandes Gelegenheit zu prüfen, ob die Belange des Mittelstandes von der Planung negativ berührt werden.

## **10. Sonstiges**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ Verwaltungskosten sowie Kosten für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich Olpendahl.

Für den Änderungsbereich Brockhauser Weg wurde mit dem Vorhabenträger im Vorfeld die Rückerstattung anfallender Planungskosten vertraglich geregelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich der Stichstraße Brockhauser Weg an den Vorhabenträger des Änderungsbereichs Brockhauser Weg veräußert, dadurch ergibt sich für die Stadt Lüdenscheid ein positiver Verkaufserlös.

Zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Regelungen zum neuen Einzelhandelsstandort am Brockhauser Weg 99 (Einzelhandel, Gestaltung, Verkehr, Bepflanzung, u.a.) enthält.

Ein Gestattungsvertrag zwischen dem Eigentümer der zukünftigen privaten Grünfläche und der Stadt Lüdenscheid regelt die weiteren Nutzungsbelange der Mountainbike-Strecke.

## **Teil II - Umweltbericht**

---

### **1. Einleitung**

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

Es ist beabsichtigt, im nordwestlichen Planbereich ein durch den Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umzuwandeln, um ein Nutzungskonzept für den Bereich des ehemaligen Handelshofes umsetzen zu können, dass die weitere tragfähige Nutzung und Standortsicherung dieses Bereiches garantiert. Änderungen der baulichen Nutzbarkeit, die sich in einer verstärkten Umweltbeanspruchung, wie etwa zusätzlicher Versiegelung, niederschlagen, sind nicht vorgesehen.

Im südöstlichen Planbereich soll in Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden und festgesetzten Jugendheim eine Mountainbike-Strecke ermöglicht werden. Zu diesem Zweck sollen die bisher festgesetzten Nutzungen – Fläche für die Landwirtschaft und Wald – in öffentliche bzw. private Grünfläche umgewandelt werden, soweit dies flächenmäßig für die Realisierung des Parcours erforderlich ist.

#### **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.

Die einschlägigen Vorschriften des Forstrechtes zum Schutz und zum Erhalt des Waldes und die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Überschwemmungen (§ 51a LWG) wurden berücksichtigt.

#### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Für die Umwidmung des Gewerbegebietes in Sondergebiet fällt kein Bedarf an Grund und Boden an.

Die für die Mountainbike-Strecke vorgesehene Fläche beträgt 6.200 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 5.500 m<sup>2</sup> auf die bisherige Nutzung als Wald und 700 m<sup>2</sup> auf landwirtschaftliche Flächen. Die neue Fuß- und Forstwegeerschließung fällt um 370 m<sup>2</sup> größer aus, da sie im Bogen verläuft und in Teilen um 1 m breiter als die bisherige Wegeverbindung vorgesehen ist. Als Forstweg wird die Fläche nur geschottert, aber nicht versiegelt, so dass kein Bodenverbrauch durch Versiegelung entsteht.

## 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 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

##### Voraussichtliche Auswirkungen

Für die im Änderungsbereich Olpendahl geplante Mountainbike-Strecke und die Ergänzungsnutzung Volleyball-Feld ergeben sich keine Verschlechterungen der Lärmsituation für die angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe). Bei der Umsetzung eines Bolzplatzes im südöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche käme es bei uneingeschränkter Nutzung der Fläche zu einer geringfügigen Überschreitung der Tages-Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten. Daher wird diese Nutzung im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten ausgeführten, erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Werte geprüft werden.

Im Änderungsbereich Brockhauser Weg sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung innerhalb der Gewerbegebiets- und Sondergebietsfläche nur Betriebe der Abstandsklasse VII der dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Abstandsliste zum Rund-erlass des MURL vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283) zulässig.

##### Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ eingestuft.

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

##### Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

##### Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt**

##### Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Der Bereich rund um die geplante Mountainbike-Strecke ist in den Monaten April und Mai des Jahres 2007 auf ornithologische Besonderheiten hin untersucht worden. An den insgesamt drei Untersuchungstagen konnten folgende Vogelarten beobachtet werden:

Erithacus rubecula, Turus merula, Parus caeruleus, Fringilla coelebs, Garrulus glandarius, Pica pica, Carduelis chloris, Sitta europaea und Parus major.

Alle Arten sind in Lüdenscheid weit verbreitet und daher häufig anzutreffen. Da die vorhandenen Vegetationsstrukturen ebenfalls keine Besonderheiten aufweisen, wurde auf eine detaillierte Brutvogeluntersuchung verzichtet. Im Falle der Nullvariante sind keine Verschlechterungen der Situation zu erwarten. Der Eingriff wird gering bewertet.

Die nachstehende Tabelle vermittelt einen Überblick über die im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen, ihre Flächengröße, ihren Biotopwert sowie die Veränderungen der Biotoptypen, die Verschiebungen der Flächenbilanz und die Wertveränderungen als Folge der Planung. Für die Bestandsbewertung ist bei der Bewertung und bei der Flächenermittlung von den durch die derzeit rechtskräftige Bebauungsplanung festgesetzten Biotoptypen auszugehen, auch wenn diese teilweise noch nicht realisiert sind. Dies gilt etwa für den Flächenzuschnitt des Jugendheims, das zur Zeit die planerisch festgesetzte Fläche in der baulichen Ausnutzung deutlich unterschreitet, oder aber für den förmlich festgesetzten Fuß- und Forstweg, der zur Zeit noch nicht ausgebaut ist, in der Bewertung aber als ausgebaut betrachtet und bewertet wird.

Biotoptypenbewertung Planung Nr. 748 ‚Olpendahl‘, 1. Änderung									
Biotoptyp	Bestand					Planung			
	m <sup>2</sup>	ha	WP/ha <sup>2</sup>	Wert		m <sup>2</sup>	ha	WP/ha <sup>2</sup>	Wert
Gewerbe	874	0,090	2	0,180		874	0,090	2	0,180
Jugendheim	3.304	0,330	6	1,980		3.305	0,330	6	1,980
Obstwiese	654	0,065	15	0,975		654	0,065	16	1,040
Fußweg	505	0,050	3	0,150		866	0,090	3	0,270
Wald Elektromark	692	0,070	19	1,330		692	0,070	17	1,190
Umgebender Wald	2.014	0,200	16	3,200		2.013	0,200	15	3,000
Mähwiese	913	0,090	16	1,440		--	--	--	--
Walddriegel	1.704	0,170	22	3,740		--	--	--	--
Laubmischwald	2.090	0,210	13/19	3,360		--	--	--	--
Brachwiese	1.288	0,130	17	2,210		--	--	--	--
Mountainbike-Strecke	--	--	--	--		5.430	0,540	8	4,320
Pflanzstreifen	--	--	--	--		204	0,020	10	0,200
<b>Summe</b>	<b>14.038</b>	<b>1,405</b>	<b>--</b>	<b>18,565</b>		<b>14.038</b>	<b>1,405</b>	<b>--</b>	<b>12,180</b>

### Bewertung

Die Bewertung zeigt einen rechnerischen Biotopwertverlust von 6,385 Wertpunkten, der auszugleichen ist.

Der Wertverlust beruht in der Flächeninanspruchnahme, der Umstrukturierung der Flächen, hier insbesondere die Anlage von Radfahrstrecken (Bodenmodellierung, Bodenverdichtung, Baumfällungen, Unterholzbeseitigung u.a.m.) und der Besucherfrequenz (Verlärmung). Letztere wirkt sich vor allem auch auf die Umgebung aus, etwa in Form der Vergrämung noch vorhandener Faunenreste, was in der Wertetabelle zu einer Zurückstufung der Ausgangsbewertung geführt hat. Der Eingriff wird als ‚mittel‘ bewertet. Im Falle der Nullvariante findet keine negative Veränderung der Ökobilanz statt.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

sind aus faunistischer Sicht nicht erforderlich. In allgemein ökologischer Hinsicht ist ein Ausgleich von 6,385 Wertpunkten zu erbringen. Dieser kann auf der für Aufforstungszwecke vorgesehenen Fläche in Lüdenscheid – Brunscheid erfolgen. Durch die Umwandlung einer beweideten Fläche in einen Laubmischwald mit ausgeprägtem Waldrand kann eine Wertsteigerung von 7 Wertpunkten erreicht werden, was den erforderlichen Umfang geringfügig übertrifft.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind aus faunistischer Sicht nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Anlage des Waldes ist das Anwachsen der Anpflanzung zu kontrollieren. Hierzu sind in den ersten 3 Jahren turnusgemäß jährliche Begehungen und ggf. Nachpflanzungen erforderlich.

## **Schutzgut Luft und Klima**

### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22. BimSchVO)

### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Mit der geplanten Einrichtung einer Mountainbike-Strecke ist eine aus klimatischen Gesichtspunkten geringfügige Veränderung der Flächenbeschaffenheit verbunden, aus der keine Verschärfung der klimatischen Situation abzuleiten ist. Gleichzeitig ist mit der Planung voraussichtlich keine Nutzung zu erwarten mit der lufthygienische Belastungen verbunden sind.

Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind nicht zu erwarten.

### Bewertung:

<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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises. Der Landschaftsplan erstreckt sich damit bereits auf Flächen, die der Bebauungsplan Nr. 748 seit seiner Rechtskraft umfasst, und die gesetzeskonform mit dem Außenbereich in Verbindung stehen. Der Landschaftsplan umfasst das Plangebiet mit der Festsetzung eines allgemeinen Landschaftsschutzgebietes. Gemäß § 29 Absatz 4 des Landschaftsgesetzes treten widersprüchliche Festsetzungen eines Landschaftsplanes bei Rechtskraft eines Bebauungsplanes auf gleicher Fläche dann außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung diesen Planabsichten im Verfahren nicht widerspricht. Träger der Landschaftsplanung ist im vorliegenden Fall der Märkische Kreis. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass den Zielen des Landschaftsschutzes, firmiert durch die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes, die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘ grundsätzlich entgegensteht. Diese Beurteilung obliegt fachlich der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises.

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Umnutzung im Bereich des Handelshofes bewirkt keine Veränderung auf das Orts- und Landschaftsbildes. Selbiges gilt im Fall der Nullvariante.

Für die Errichtung der Mountainbike-Strecke ist die Entnahme kleinerer bis mittlerer Bestandteile der bisherigen Waldflächen erforderlich. Im Wesentlichen handelt es sich um Auslichtungen, die sich optisch nur in der direkten Umgebung auswirken werden. Bäume sollen nur insoweit entfernt werden, als es für die Herstellung des Parcours erforderlich ist und im übrigen zur Begrünung der Anlage genutzt werden. Die Herrichtung der Mountainbike-Strecke beinhaltet u.a. Fahrstrecken, Sprungschancen (Erdhügel), Steilkehren (gleichfalls Erdhügel, ggf. Holzeinbauten) und ähnliches, deren einzelne Elemente ggf. einer Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedürfen. Die grundsätzlichen Ziele des Landschaftsschutzes, wie das Landschaftsbild, der Gehölzbestände und die Aufteilung zwischen Freiflächen und Gehölzflächen oder die Einsehbarkeit des Geländes bleiben unberührt.

Im Falle der Nullvariante ist mit einer zunehmenden Verbuschung und Entwicklung der bisherigen landwirtschaftlichen Teilflächen des Änderungsgebietes zu Wald zu rechnen, da die Nutzung der recht kleinteiligen landwirtschaftlichen Flächen inzwischen aufgegeben wurde.

Der vorhandene und festgesetzte Fußweg, der die benachbarten Stadtteile verbindet und den Zwecken der Kurzzeiterholung dient, wird verlegt. Damit bleibt auch die forstwirtschaftliche Erschließung gesichert.

### 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 Boden**

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Geologische Voraussetzungen

Der Planbereich ist den mitteldevonischen Unteren Honseler Schichten zuzuordnen, die vorwiegend aus Grauwackesandsteinen mit zwischenlagernden grauen Schiefen bestehen. Dieses Ausgangsgestein bedingt sandige bis stark sandige, auch stärker skeletthaltige Lehm Böden (Braunerden) im sauren Bodenmilieu. Die Mächtigkeit des Oberbodens und des Zersetzungshorizontes ist abhängig von der Topografie. In den Kuppenlagen und schwach geneigten Hanglagen ist die Bodenmächtigkeit größer, in den stärker geneigten mittleren und unteren Hangpartien erosionsbedingt geringer, der Boden dazu skeletthaltiger. Hierzu wird auf die Karte der Reichsbodenschätzung verwiesen.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Erstmaliger Bodenverbrauch findet in beiden Teilbereichen der Planung nicht statt. Die Umnutzungen im südöstlichen Planbereich gehen nicht mit zusätzlichen Versiegelungen einher. Zur Flächenbilanz der Nutzungen wird auf die Tabelle der Biotoptypen verwiesen, die die Veränderungen ausreichend darstellt. Im Falle der Nullvariante sind keine Veränderungen zu erwarten.

Bewertung

<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.

3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Es sind hier keine Hinweise, die auf eine mögliche Altlastenfläche schließen lassen, vorhanden; ebenso gibt es keinen Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises. Im Fall der Nullvariante ist keine Veränderung zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Böden innerhalb des Plangebiets ist nicht zu erwarten. Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Die Anlage der Mountainbike-Strecke erfordert untergeordnet punktuelle Bodenmodellierungen und führt darüber hinaus auf den befahrenen Stücken zu Bodenverdichtungen. Diese sind jederzeit mit geringem Aufwand, z.B. durch Pflügen, reversibel. Die Bodenmodellierungen können gleichfalls jederzeit durch Beiplanieren oder Abtrag und Abfuhr mit geringem Aufwand beseitigt werden.

### Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist kein irreversibler und damit erheblicher Eingriff festzustellen.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **Schutzgut Wasser**

### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Offene Gewässer und Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes tritt, soweit es versickert und nicht durch die Vegetation verbraucht wird, als Quellen des Kettenbaches außerhalb des Plangebietes wieder zu Tage.

Die Versickerungsfähigkeit und Wasserspeicherkapazität der anstehenden Böden und des Untergrundgesteins hängt von der Art und Klüftigkeit des Gesteins, der Bodenzusammensetzung und -mächtigkeit, Hängigkeit und Wassersättigung (aktuelle Witterung) ab. Ohne ortsbezogene Untersuchungen kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Extreme Verhältnisse, wie Karst, wechselfeuchte oder staunasse Böden sind nicht anzutreffen.

Das für das Plangebiet maßgebliche Bodenprofil Typ 3 der Bodenkarte weist stark sandige Lehme bis lehmige Sande von grusiger Beschaffenheit aus. Die Mächtigkeit der verwitterten Bodenschicht über dem anstehenden Gestein wird mit mindestens 90 cm bis maximal 160 cm angegeben.

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Durch die Planänderung im Bereich des Handelshofes werden keine neuen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder die Geohydrologie hervorgerufen, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

Im Bereich der Mountainbike-Strecke werden Bodenbewegungen und ggf. Einbauten aus Holz oder Beton vorgenommen, jedoch keine Versiegelungen, die die Grundwasseranreicherung über die natürliche Versickerung beeinträchtigen oder die Niederschlagswasser über die Kanalisation in eine Kläranlage oder in einen natürlichen Vorfluter ableiten.

Die Versickerungsverhältnisse der tieferen Bodenschichten über 30 cm Bodentiefe werden durch die punktuellen Verdichtungen der Mountainbike-Strecke nicht erreicht und beeinträchtigt.

Änderungen zur Nullvariante sind nicht zu erwarten.

Bewertung

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

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

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind weder im Vorhabensfall noch im Fall der Nullvariante erkennbar.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

**Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen**

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Durch die Planung wird eine Fläche von 0,38 ha Wald aus der bisherigen Nutzung herausgenommen und in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Auch wenn optisch davon Teile erhalten bleiben, bedeutet die Planänderung in forstwirtschaftlicher Hinsicht eine Flächenaufgabe. Die ökologische Komponente der Waldwirtschaft wird unter dem Punkt *Schutzgut Tiere und Pflanzen* betrachtet. Die forstwirtschaftliche Erschließung bleibt durch Verlegung des Wirtschaftsweges gesichert. Im Falle der Nullvariante findet aus forstlicher Sicht keine Veränderung statt, soweit sich nicht aufgegebene landwirtschaftliche Flächen zu Wald entwickeln.

Bewertung

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

### Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Vorschriften des Bundeswaldgesetzes ist Wald zu erhalten und zu mehren. Dem gemäß ist die verlorengelassene Waldfläche im Verhältnis 1 : 1 oder höher zu ersetzen. Da Flächen für Ersatzaufforstungen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen, ist der Ausgleich durch Erstaufforstung an anderem Ort nachzuweisen. Im konkreten Fall ist die Waldinanspruchnahme im Benehmen mit der zuständigen Forstbehörde im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen, da es sich teilweise bereits um ältere Laubmischwaldbestände handelt. Dies würde eine Fläche von 0,76 ha benötigen, wobei die zur Verfügung stehende Fläche in Lüdenscheid – Brunscheid bei einer Größe von 1,0 ha dafür ausreicht. Da für den ökologischen Ausgleich von dieser Fläche rechnerisch 0,91 ha benötigt werden, soll die Fläche der Rundung halber komplett zugewiesen werden.

Im Falle der Nullvariante finden keine Veränderungen statt.

### Maßnahmen zum Monitoring

Das Anwachsen der Ersatzaufforstung ist in den ersten drei Jahren jährlich zu kontrollieren und verlustige Pflanzen sind zu ersetzen.

## **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

Fischerei Belange sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt der Jagd, besitzt aber auf Grund seiner Siedlungsnähe nur geringen Jagdwert, da das jagdbare Wild hier unter einem erheblichen Besucherdruck steht, der aus den Nutzungen um das Jugendheim und aus Spaziergängern (mit Hunden) aus dem benachbarten Siedlungsbereich resultiert.

Landwirtschaft wird im Plangebiet nicht mehr wahrgenommen. Die benachbarte Obstwiese wurde zu Zwecken des Naturschutzes angelegt und wird regelmäßig gemäht, allerdings nicht betrieblich genutzt. Eine in Höhe des Fußweges festgesetzte landwirtschaftliche Fläche (Wiese) ist seit Jahren aus der Nutzung herausgenommen und unterliegt der Sukzession zu Wald. Insofern werden Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen nicht vorgenommen.

Im Falle der Nullvariante wird sich die zuletzt angesprochene Fläche zu Wald entwickeln; andere Veränderungen werden nicht erwartet.

### Bewertung:

<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.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Eine Übersicht über die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung vermittelt die nachstehende Tabelle:

	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kulturgüter Sachgüter
Mensch		--	--	--	--	--	--
Tiere Pflanzen	--		X	--	--	X	--
Boden	--	X		--	--	--	--
Wasser	--	--	--		--	--	--
Klima Luft	--	--	--	--		--	--
Landschaft	--	X	--	--	--		--
Kulturgüter Sachgüter	--	--	--	--	--	--	

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Betroffen durch die Planung ist der Zusammenhang zwischen Boden und Landschaft, soweit er das Nutzungs- und damit das Biotopgefüge und damit auch das Artengefüge eines Raumes vorgibt. Wie die vorstehende Tabelle vermittelt, sind nur sehr wenige der denkbaren Vernetzungen betroffen, so dass die Betroffenheit als sehr gering bewertet werden muss.

Bewertung

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

**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.

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

Im Bereich der Schutzgüter Mensch, Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Kultur- und Sachgüter, Jagd, Fischerei, Boden, Landschaft sowie Klima finden keine Eingriffe statt, so dass auch keine Maßnahmen zum Ausgleich und auch keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich werden.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen findet ein rechnerischer ökologischer Wertverlust von 6,9 Wertpunkten statt, der außerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird.

Im Bereich der Forstwirtschaft findet ein Flächenverlust von 3.800 m<sup>2</sup> statt, der an anderem Orte durch Ersatzaufforstung in einer Größe von 10.000 m<sup>2</sup> ausgeglichen wird. Zwecks Anwachserfolg ist die Pflanzung jährlich zu kontrollieren.

Die Maßnahmenflächen befinden sich als kartografische Anlage im Anhang.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Sofern auf die Planungsziele nicht grundsätzlich verzichtet werden soll, bestehen im Hinblick auf die Änderungen im Bereich des Handelshofes wegen der Standortgebundenheit des Objektes keine Alternativen.

- > Die vorgesehene Mountainbike-Strecke kann auch an anderem Orte hergestellt werden. Allerdings bietet der vorgesehene Standort eine Reihe von Vorteilen, die in dieser Kombination an keinem anderen Standort gegeben sind:
- > Der Betrieb der Anlage kann vom Jugendheim aus begleitet, koordiniert und beaufsichtigt werden. Eine Integration in den Jugendbetrieb eines Jugendheimes ist nur in der Umgebung eines solchen Heimes möglich, sofern ausreichende Freiflächen vorhanden sind. Dies ist allerdings nur bei dem Jugendheim am Olpendahl der Fall.
- > Der ökologische Eingriff ist auf Grund der Siedlungsnähe gering.
- > Lärmbelästigungen werden vermieden, da die nächstgelegenen Wohngebiete einen ausreichenden Abstand zur Mountainbike-Strecke aufweisen.
- > Die Fläche ist durch einen land- und forstwirtschaftlichen Weg ausreichend erschlossen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

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

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

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

Maßnahmen zur Überwachung bestehen in der Überwachung der zum forstlichen und ökologischen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen, auf die entsprechenden Punkte wird verwiesen.

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

Waldfunktionskarte

eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

Biotopkataster der LÖLF im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises

Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises

Ingenieur-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz: „Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten“ - Errichtung eines Bikeparcours an der Jugendfreizeitstätte Wehberg, Im Olpendahl in Lüdenscheid, Hagen, Oktober 2007

Geologische Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten, Blatt Lüdenscheid, A. Fuchs, 1906 – 1908

Bodenkarte auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung, Blatt Heerwiese (4711-22) auf Basis der Deutschen Grundkarte M 1 : 5.000, herausgegeben 1965

### **3.4 Kosten**

Die Kosten der Erstaufforstung werden einschließlich der Pflege über 25 Jahre auf 12.250 € geschätzt.

### **3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 748 zu ändern. Die Planung besteht aus zwei Teilbereichen.

Der nordwestliche Bereich um den Handelshof umfasst ausschließlich Änderungen der sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung beziehenden Festsetzungen. Umweltbelange sind hier nicht betroffen.

Im südöstlichen Bereich des Jugendheimes soll an das Heim eine von diesem zu nutzende Mountainbike-Strecke eingerichtet werden. Die vorhandenen Nutzungen, wie Wald und Landwirtschaft, werden dafür teilweise aufgegeben, ein Fußweg verlegt. Bodenversiegelung findet nicht statt. Geringfügige Eingriffe finden nur in den ökologischen und forstwirtschaftlichen Belangen statt. Diese werden mangels interner Möglichkeiten außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Erschließung und die Kurzzeiterholung bleiben gesichert.

Lüdenscheid, den 20.03.2008

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter

<u>Anlagen:</u>	Lageplan Ausgleichsfläche,	M 1 : 5.000
	Darstellung der Biototypen, Bestand,	M 1 : 1.000
	Darstellung der Biototypen, Planung,	M 1 : 1.000