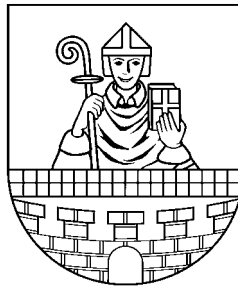
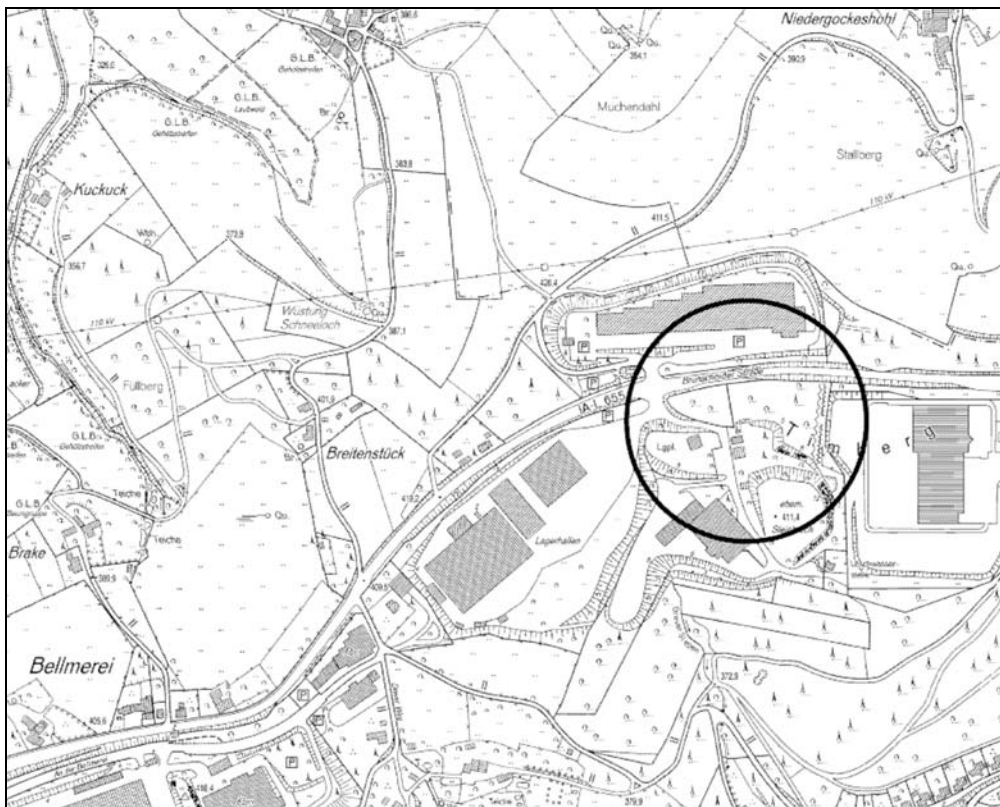


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil" 3. Änderung sowie 110. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung einschließlich Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 und § 5 Abs. 5 BauGB)



Gliederung

Teil I - Begründung

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | <u>Anlass und Ziel der Planung</u> | 4 |
| 2. | <u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> | 5 |
| 2.1 | <u>Gebietsentwicklungsplan</u> | |
| 2.2 | <u>Landschaftsplan</u> | |
| 2.3 | <u>Bebauungsplan</u> | |
| 2.4 | <u>Flächennutzungsplan</u> | 6 |
| 3. | <u>Inhalt der Planänderung</u> | |
| 3.1 | <u>Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz</u> | |
| 3.2 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> | 8 |
| 3.3 | <u>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise</u> | |
| 3.4 | <u>Verkehrsflächen, Geh- und Radfahrrechte</u> | 9 |
| 3.5 | <u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> | 10 |
| 3.6 | <u>Örtliche Bauvorschriften</u> | |
| 4. | <u>Ver- und Entsorgung, Versickerung</u> | 11 |
| 5. | <u>Nachrichtliche Übernahmen</u> | 13 |
| 6. | <u>Altlastenverdachtsflächen</u> | |
| 7. | <u>Denkmalschutz</u> | 14 |
| 8. | <u>Kosten</u> | |

Teil II - Umweltbericht

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | <u>Einleitung</u> | 15 |
| 1.1 | <u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung</u> | |
| 1.2 | <u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung</u> | |
| 1.3 | <u>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung</u> ... | |
| 1.4 | <u>Bedarf an Grund und Boden</u> | |
| 2. | <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung</u> | 17 |
| 2.1 | <u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> | |
| 2.2 | <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung</u> | 25 |
| 2.3 | <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u> | |
| 2.4 | <u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</u> | 26 |
| 3. | <u>Zusätzliche Angaben</u> | |
| 3.1 | <u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</u> | |
| 3.2 | <u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</u> | |
| 3.3 | <u>Verwendete Grundlagen, Erhebungen</u> | 27 |
| 3.4 | <u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u> | |
| | Anlage <u>Kostenzusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen</u> | 28 |

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Osten der Stadt Lüdenscheid hat sich südlich der Brunscheider Straße von der Autobahn A 45 bis zur Höhe des Baumarktes OBI seit den siebziger Jahren ein Industriegebiet entwickelt (Bebauungsplan Nr. 702 „Bellmerlei“ - überholt und erweitert durch Nr. 723 „Dreve“ - und schließlich abgelöst durch die Bebauungspläne Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ und 723/II „Dreve, westlicher Teil“). Die überwiegenden Flächen sind bereits bebaut bzw. gewerblich-industriell genutzt. Im Jahre 2002 ist die gewerbliche Baufläche durch den Bebauungsplan Nr. 778 „Timberg“ nach Osten hin erweitert worden. In diesem neuen Industriegebiet ist bereits eine Produktionshalle errichtet worden.

Gegenüber dem OBI-Baumarkt an der Brunscheider Straße besteht ein ca. 1 ha großer Laubmischwald (geschätztes Alter des Bestandes ist 25 – 35 Jahre), der durch die Entwicklung des Industriegebietes „Timberg“ nunmehr eine Insellage einnimmt. Im Westen grenzt eine Spedition, im Süden ein Schrottplatz und die Firma Sieper und im Osten die Firma Sarna an. Eine Vernetzung mit anderen Freiflächen besteht nicht.

Um den Bestand der in Lüdenscheid ansässigen gewerblichen Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern, ist es erforderlich in einem angemessenen Umfang rechtzeitig geeignete Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern. Dies ist insbesondere notwendig, da Veränderungen der Produktionsprozesse Erweiterungen und Umsiedlungen einiger Betriebe notwendig machen, die - insbesondere wegen der flächenintensiven Automatisierung der Produktion - auf den Bestandsflächen nicht immer umsetzbar sind.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist hierbei in einem moderaten Rahmen mittelfristig sicherzustellen, wobei nicht jeder Standort beliebig für jeden Betrieb in Frage kommt. Daher sollte nach Möglichkeit zu jedem Zeitpunkt ein vertretbares Spektrum an Flächen planungsrechtlich verfügbar sein, um auf Nachfragesituationen zeitnah reagieren zu können.

Für den Zeitraum vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2020 ist, in Abstimmung mit der Bezirksregierung, von einem Bedarf von ca. 75 ha an Gewerbe- und Industrieflächen auszugehen. Neben der Nutzung von Brachflächen und noch bestehender Reserveflächen ist aber hierbei auch die Neuausweisungen von Flächen notwendig.

Soweit geeignete Arrondierungsmöglichkeiten im Rahmen bestehender Gewerbegebietsstrukturen bestehen, dienen diese Flächen dazu, potentiellen Neuausweisungen an den Siedlungsrändern zu verringern, um die weitere Inanspruchnahme des freien Naturraums möglichst zu reduzieren.

Die Stadt Lüdenscheid ist bemüht, vorhandene und bisher industriell bzw. gewerblich genutzte Brachflächen für die Wiederansiedlung von Gewerbe zu nutzen. Erfolgreiche Konzepte sind bei der Konversion der ehemals militärischen Liegenschaften am Baukloh und am Buckesfeld umgesetzt worden. Aktuelle Planungen beziehen sich auf die Bahnhöfe der Bahnhöfe Lüdenscheid-Mitte und Lüdenscheid-Brügge.

Allerdings befinden sich viele Gewerbe- und Industriebrachen historisch bedingt in innerstädtischer oder stadtnaher Lage. Durch die Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen empfiehlt sich in solchen Gemengelagen oftmals die Umnutzung zu Wohnstandorten oder damit kompatiblen Nutzungen, wie die Beispiele der ehemaligen Firma Vossloh an der Gartenstraße oder der ehemaligen Firma Overhoff an der Kampstraße zeigen. Au-

ßerdem stehen bisweilen die Interessen der Eigentümer an einer möglichst gewinnträchtige Nachnutzung einer Neu-Vermarktung im gewerblichen Bereich entgegen. Aus diesen Gründen sind der Stadt bei der Umsetzung des Ziels einer flächenschonenden Reaktivierung von gewerblichen Brachflächen zur Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie Grenzen gesetzt.

Um den prognostizierten Gewerbeflächebedarf dennoch decken zu können, müssen Gewerbeflächenausweisungen an anderen Stellen im Stadtgebiet erfolgen. Gegenüber einer Planung in der freien Landschaft oder auch einer Flächenarrondierung eines bestehenden Gewerbegebietes in die freie Landschaft hinein, besteht bei der hier zu überplanenden Fläche der Vorteil, dass sie bereits von Gewerbe umgeben und kaum noch ein räumlicher Bezug zur freien Landschaft gegeben ist. Auch die Erschließung kann durch Nutzung bestehender Anbindungen ohne weitere Eingriffe in die freie Landschaft erfolgen.

Aus diesen Gründen soll diese Waldfläche nunmehr ebenfalls der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu muss der rechtskräftige Bebauungsplan, in dem der Wald als solcher planungsrechtlich festgesetzt ist, geändert werden. Außerdem muss aufgrund des Zuwachses an gewerblicher Baufläche, die nicht von der Landesstraße erschlossen werden kann, ein vorhandener innerer Erschließungsstich verlängert und mit einem Wendehammer versehen werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märki-scher Kreis) – aus dem Jahr 2001 stellt südlich der L 655 von der A 45 bis einschließlich der Flächen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 778 „Timberg“ Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, die durch einen Gürtel aus Allgemeinen Freiraum, Agrarbereichen und Waldbereichen von der südlich gelegenen Wohnbebauung Wettringhof räumlich-funktional abgetrennt werden. Auswirkungen der Planung auf den Gebietsentwicklungsplan bestehen daher nicht.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 3. „Lüdenscheid“ setzt den östlichen Teil des Waldes als Landschaftsschutzgebiet fest. Die landesplanerischen Vorgaben des GEP werden von dem Landschaftsplan insoweit berücksichtigt, als dass die Festsetzungen aufgrund der Ausweisung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich innerhalb des GEP mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft treten. Dies geschieht mit der Rechtskraft der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.

2.3 Bebauungsplan

Die beabsichtigte Planänderung umfasst räumlich die festgesetzte Waldfläche und einen kleinen Teil des festgesetzten Industriegebietes an der Brunscheider Straße gegenüber dem OBI-Baumarkt. In diesen Teilbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ aus dem Jahre 1989 ersetzt durch die Festsetzungen der 3. Änderung.

Die Bebauungsplanfestsetzungen werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 getroffen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, basierend auf der BauNVO von 1986, ändert sich damit die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ). Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nunmehr mit einzubeziehen. Des Weiteren ändern sich die Berechnungsmodalitäten der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.4 Flächennutzungsplan

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier ebenfalls Flächen für die Forstwirtschaft / Wald darstellt, geändert (110. Änderung). Der Geltungsbereich umfasst hier die dargestellte Forst- /Waldfläche, die in Anlehnung an die umgebenden Gebietsfestsetzungen als Industriegebiet dargestellt wird.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

In Anlehnung an die umgebenden Gebietsfestsetzungen wird die ehemalige Forstfläche als Industriegebiet (GI 2) festgesetzt. Die Entfernung zu den südlich gelegenen Wohnbauflächen des Ortsteils Wettringhof, der planungsrechtlich als Kleinsiedlungsgebiet im Bebauungsplan Nr. 14 „Wettringhof“ festgesetzt ist, beträgt minimal ca. 430 m. Insofern wird die künftige industrielle Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt. Als Grundlage für die Einschränkung der künftigen Nutzung wird die Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 herangezogen. Die Entfernung zu einem im Außenbereich liegenden einzeln stehenden Wohnhaus beträgt ca. 250 m. Dieses Wohnhaus liegt direkt gegenüber dem vorhandenen Speditionsbetrieb (Entfernung ca. 40 m).

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen, zwischenzeitlich Umweltverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen, werden im GI 2 als planungsrechtlich unzulässig die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV festgesetzt. Zulässig bleiben damit die Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen V und höher, die nach der Abstandsliste zum nächst gelegenen Wohngebiet 300 m Abstand und weniger einhalten müssen. Von der im Abstandserlass unter Punkt 2.2.2.4 eröffneten Möglichkeit, sogenannte (*)-Sternchen-Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zuzulassen, wird Gebrauch gemacht. Gemäß Abstandserlass ergibt sich der angegebene Abstand bei den Sternchen-Betriebsarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet, wie bei dem Ortsteil Wettringhof, um ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

Zu dem einzeln stehenden Wohnhaus nördlich der Brunscheider Straße wird der Mindestabstand von 300 m um ca. 50 m unterschritten. Dies wird für vertretbar gehalten, da eine geringfügige Unterschreitung gemäß Punkt 2.2.2.3 des Abstandserlasses akzeptabel ist und zudem das Wohnhaus bereits durch das bisher ungegliederte gegenüberliegende Industriegebiet mit bestehendem Speditionsbetrieb vorbelastet ist.

Ausnahmsweise können gemäß Punkt 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses Anlagenarten mit höherem Abstandserfordernis zugelassen werden. Bei dieser Ausnahmemöglichkeit handelt es sich um Einzelfälle, bei denen Betriebe durch technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen so weit begrenzen oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden können. Die Gegebenheiten des Einzelfalls haben die Betriebe in den vorzulegenden Antragsunterlagen schlüssig nachzuweisen. Hierdurch wird sichergestellt, dass für o.g. Wohngebäude keine nachteiligen Auswirkungen entstehen, die von Emissionen des geplanten Industriegebietes hervorgerufen werden.

Aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden die Betriebsarten Nr. 131 / Abstandsklasse V (Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autorwracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten) sowie Nr. 186 /Abstandsklasse VI (Schrottplätze bis weniger als 1.000 m² Gesamtlagerfläche) der o.a. Abstandsliste. Da die Grundstücke des Plangebietes an einer Haupteinfallsstraße in das Lüdenscheider Stadtgebiet liegen und erfahrungsgemäß von diesem Betriebstypus negative optische Auswirkungen ausgehen, soll dies durch Ausschluss des Betriebstypus verhindert werden. Diese Betriebsarten sind in anderen Gewerbe- und Industriegebieten Lüdenscheids zulässig, so dass Alternativstandorte für die Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes Lüdenscheids planungsrechtlich vorhanden sind.

Das westlich der Erschließungsstraße liegende Industriegebiet GI 1 ist im Ursprungsbebauungsplan bereits als uneingeschränktes GI festgesetzt - allerdings ohne überbaubare Grundstücksfläche. Eine Erklärung für den Ausschluss dieses Bereiches von der Bebauung geht aus der zum Bebauungsplan gehörenden Begründung nicht hervor. Eine Erweiterung der Baugrenze ist in diesem Fall sinnvoll, um einen zukünftigen Bedarf des bestehenden Gewerbebetriebes an Lagerhallen oder anderen betriebsnotwendigen Gebäuden Rechnung tragen zu können.

Das GI 1 hat zu einem westlich gelegenen, einzeln stehenden Wohnhaus im Außenbereich nördlich der Brunscheider Straße einen Abstand von nur ca. 150 m. Aus diesem Grund werden im GI 1 als planungsrechtlich unzulässig die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V festgesetzt. Zulässig bleiben damit die Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen VI und höher, die nach der Abstandsliste zum nächst gelegenen Wohngebiet 200 m Abstand und weniger einhalten müssen. Die Unterschreitung des Abstandes wird für vertretbar gehalten, zumal es sich hier planungsrechtlich um ein bisher uneingeschränktes GI handelt.

Gemäß Punkt 2.2.2.5 Abstandserlass können zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten – mit einem solchen ist ein einzelnes Wohnhaus im Außenbereich hinsichtlich seines Schutzanspruchs vergleichbar – andererseits bei den Sternchen-Betrieben die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Für die Ausnahmemöglichkeiten gelten die zu GI 2 gemachten Ausführungen. Aus denselben städtebaulichen Gründen wie beim GI 2 wird die Betriebsart Nr. 186 /Abstandsklasse VI (Schrottplätze bis weniger als 1.000 m² Gesamtlagerfläche) ausgeschlossen.

Insgesamt ergibt sich für den Bereich des GI 1 gegenüber der Festsetzung des Ursprungsplanes eine Einschränkung der möglichen Betriebsarten. Entschädigungsansprüche ergeben sich jedoch keine, da die Sieben-Jahres-Frist für eine Entschädigungsauslösende Änderung von Baurechten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1989 be-

reits verstrichen ist. Der zumutbaren Einschränkung der zulässigen Betriebsarten steht aufgrund der neu festgesetzten überbaubaren Fläche die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber, die eine wesentlich bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks beinhaltet.

Da die Industriegebiete vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben dienen sollen, werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Betriebsarten sind in anderen Baugebieten Lüdenscheids zulässig, so dass Alternativstandorte für die Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes Lüdenscheids planungsrechtlich vorhanden sind.

Ausnahmsweise können, wie in der BauNVO vorgesehen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine weitgehende bauliche Ausnutzung der künftigen Industriegrundstücke zu ermöglichen, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) (Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die maximale Ausnutzung hinsichtlich der Baumasse (BMZ) (Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche) wird mit 9,0 festgesetzt. Diese Werte entsprechen sowohl denen im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als auch denen im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 778 „Timberg“. Diese Baumasse kann auch unter Beachtung der weiteren Festsetzungen wie überbaubare Grundstücksflächen, Versiegelungsgrad (GRZ) und Gebäudehöhen erreicht werden.

Um eine Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild zu erreichen, wird, im Gegensatz zum Ursprungsplan, in dieser Änderung die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt, das sich am natürlichen Geländeverlauf und den zulässigen Höhen im Nachbarbebauungsplan Nr. 778 „Timberg“ orientiert. Das vorhandene Gelände des GI 1-Gebietes hat eine mittlere Höhe von ca. 426,5 m über Normalnull (m ü NN). Das Gelände des GI 2-Gebietes erstreckt sich über Höhen von 425 m im Südwesten bis auf 438 m im Nordosten. Die mittleren Höhen liegen hier im westlichen Bereich bei 427,5 m, im mittleren Bereich bei 431 m und im östlichen Bereich bei 436 m. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 442 m ü NN im GI 1 und westlichen Teil des GI 2 bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 450 m ü NN im östlichen Teil des GI 2 können je nach Lage und Geländemodellierung Gebäude mit einer maximalen Höhe zwischen 13 und 18 m errichtet werden. Diese Höhen stellen für Produktionsgebäude annehmbare wirtschaftliche Größenordnungen dar.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen werden entlang der Brunscheider Straße, L 655 in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße festgesetzt. Dies entspricht dem Abstand im übrigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 723/I. Entlang der neuen Erschließungsstraße sowie der östlichen Plangrenze wird ein Abstand von 3 m für ausreichend erachtet, um eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Westlich der Einmündung der Erschließungsstraße wird eine ca. 1.250 m² große, bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Fläche in eine überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt. Das Grundstück ist Betriebsfläche einer Spedition und bereits vollständig versiegelt. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen (Aufstellfläche vor der Garage) einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Es wird eine „Abweichende Bauweise“ festgesetzt, die wie im Ursprungsbebauungsplan zwar einen Grenzabstand erfordert, jedoch auf eigenem Grundstück Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig macht. In Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften soll somit sichergestellt werden, dass betriebsfremde Grundstücke mit einem Pflanzstreifen voneinander abgesetzt werden und dies zu einer städtebaulich erwünschten Trennbegrünung führt.

3.4 Verkehrsflächen, Geh- und Radfahrrechte

Für das Industriegebiet besteht bereits eine Anbindung an die Brunscheider Straße. Planungsrechtlich ist derzeit eine kurze Stichstraße mit einer theoretischen Wendemöglichkeit direkt hinter der Einfahrt von der Brunscheider Straße festgesetzt. In der Örtlichkeit ist ein längerer Straßenstich bis zum Beginn des Grundstückes der Firma Sieper ausgebaut. Durch das Hinzukommen weiterer gewerblicher Bauflächen erhöht sich der Bedarf an Wendemöglichkeiten für LKW. Daher wird dieser Erschließungsstich den zukünftigen Anforderungen angepasst und planungsrechtlich festgesetzt. Gegenüber der bestehenden Planung wird die Stichstraße verlängert und mit einem Wendehammer versehen, der auch größeren Fahrzeugen das Wenden ermöglicht. Nördlich der Fahrbahn ist ein einseitiger, 1,50 m breiter Gehweg, südlich dagegen aus Gründen der Minimierung von versiegelten Flächen lediglich ein 0,50 m breites Schrammbord vorgesehen.

Die angrenzenden Grundstücke werden somit an die Erschließungsstraße angeschlossen. Für den Wendehammer wird in geringem Umfang Grundstücksfläche von der Fa. Sieper notwendig. Ein bestehendes Gebäude im Bereich der geplanten Wendeanlage soll im Einvernehmen mit der Firma Sieper beim Bau der Verkehrsfläche abgerissen werden. Mit dieser Lösung des nach Süden abknickenden Wendehammers fällt die nördlich der Erschließungsstraße entstehende Baufläche großzügiger aus und kann baulich besser genutzt werden.

Die zusätzliche Belastung der bestehenden Kreuzung an der Brunscheider Straße wird aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes für vernachlässigbar gehalten. Auf weitere Verkehrsprognosen wird deshalb verzichtet. Im Übrigen ist bereits im Zusammenhang mit dem Bau des nördlich gelegenen OBI-Baumarktes mit der OBI AG, Wermelskirchen, vertraglich geregelt worden, dass die bestehende Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage versehen werden soll. Die Maßnahme soll in absehbarer Zeit realisiert werden.

Aufgrund eines im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 778 „Timberg“ angedachten Rad- und Fußweges auf dem Brunscheider Höhenrücken wird entlang der Landesstraße ein kombinierter Rad- und Fußweg geplant. Dieser soll durch einen 1,5 m breiten Grünstreifen von der Landesstraße getrennt werden. Für den Rad- und Fußweg sowie für die neuen Böschungflächen muss ein Streifen des Grundstückes der Firma Sieper in Anspruch genommen werden. In diesem Streifen liegt bereits vertraglich abgesichert eine Entwässerungsdruckleitung des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid AöR (SEL). Aufgrund dieser Entwässerungsdruckleitung und Leitungen anderer Versorgungsträger, die bei der Realisierung der Planung zusammen mit der Böschung aufwändig verlegt

werden müssten, soll der gemeinsame Fuß- und Radweg zunächst provisorisch auf dem vorhandenen Gelände geführt werden. Das vorhandene straßenbegleitende Buschwerk kann somit zunächst noch erhalten bleiben, bis die geplante Lösung realisiert wird.

Die Böschungsflächen entlang der Landesstraße werden wie üblich der Verkehrsfläche und damit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger zugeschlagen. Die Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt diesen Umstand. Im Bereich der Bushaltestelle wird im Böschungsbereich eine geplante Buswartehalle berücksichtigt. Auch die südliche Böschung der neuen Stichstraße, die auf Grundstücken der Stadt Lüdenscheid liegt, wird der Verkehrsfläche zugeordnet, um somit die planungsrechtliche Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke sicherzustellen.

Um die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit entlang der Landesstraße 655 zu gewährleisten wird für diesen Bereich festgesetzt, dass Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge nicht zulässig sind.

Aus Gründen einer Minimierung der Versiegelung und städtebaulichen und gestalterischen Eingrünungsmöglichkeit der Grundstücke, in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften, ist der Anschluss eines Grundstücks jeweils nur über eine Zufahrt möglich. Eine weitere Zufahrt kann zugelassen werden, wenn das Grundstück mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche grenzt. Aus demselben Grund dürfen die Zufahrten maximal eine Breite von 8 m aufweisen. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen sie in einer Tiefe von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht stärker als 5 % geneigt sein.

3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung des Gebietes gegenüber der Landesstraße und gleichzeitig zum Ausgleich für den ökologischen Eingriff in Natur und Landschaft werden zwei Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Maßnahmenfläche 1 dient vorwiegend der Eingrünung des nördlichen Randes des Industriegebietes entlang der Landesstraße und beinhaltet in der Pflanzliste auch Nadelgehölze wie Rotfichte und Eibe, um auch im Winter einen Grünsichtschutz zu erzielen. Die ökologische Aufwertung für Flora und Fauna soll durch Anpflanzen von Sträuchern und Laubgehölzen wie Hasel, Weißdorn, Stechpalme, Wildkirsche und –birne u.a. erreicht werden.

Die Maßnahmenfläche 2 dient der Aufnahme der Versickerungsmulde für die Entwässerung der neuen Stichstraße. Diese Fläche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Landesstraße ist auf das von der Versickerungsmulde benötigte Maß reduziert, um möglichst viel Bauflächen beidseitig der Erschließungsstraße zu erhalten und somit das Verhältnis von Flächenverbrauch für notwendigen Straßenneubau und damit erschlossenen Bauflächen günstig zu halten. Bedingt durch die Topografie und geo-hydrologischen Verhältnisse hat sich keine Alternative für den Standort der Versickerungsanlage ergeben.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer angemessenen Umlagegestaltung der gewerblichen Grundstücke und einer angemessenen Größe und Menge von Werbeanlagen werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch festgesetzt, die sich an den Vorschriften des Ur-

sprungsbebauungsplanes und vergleichbarer Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb Lüdenscheids orientieren. Diese Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften umfassen:

- Pflanzgebote für unbebaute Flächen und Grundstücksgrenzen;
- Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen in ausreichend großen Baumscheiben;
- Ausgestaltung von Böschungen;
- Höhenbegrenzung von Mauern;
- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen, Gehwegen und gestalteten Plätzen;
- Anzahl, Größe und Anbringungsorte von Werbeanlagen;
- Beseitigungsgebot von Werbeanlagen nach Aufgabe der Nutzung.

Durch diese örtlichen Bauvorschriften soll eine optimale städtebauliche und gestalterische Einfügung des Industriegebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Zur Unterstützung der Ansiedlungsbereitschaft von Wirtschaftsunternehmen wird auf weitergehende Festsetzungen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, die Verwendung von erneuerbaren Energien wie Solarkollektoren etc. oder die Farbgebung bei der Fassadengestaltung verzichtet.

4. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Zwischen der Landesstraße 655 und einem Trafohaus der Firma Sieper am geplanten Wendehammer der zukünftigen Erschließungsstraße verlaufen zwei vorhandene unterirdische Stromleitungen der Stadtwerke durch den bisherigen Wald. Durch die Umwandlung der Waldfläche in eine überbaubare gewerbliche Fläche wird je nach späterer Bebauung eine Verlegung der Leitung notwendig. Da der Trafo jedoch nur die Firma Sieper versorgt und die o.g. Leitungen über ein Grundstück verlaufen, das sich im Eigentum der Firma Sieper befindet, wird auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes verzichtet.

Weitere vorhandene Leitungen parallel zur Landesstraße liegen durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche, bedingt durch den geplanten Radweg und neue Böschungen, nunmehr innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und bedürfen somit keiner gesonderten Festsetzung.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH bzw. der SEWAG sichergestellt. Eine Löschwassermenge von 3200 l/min bzw. 192 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden kann bereitgestellt werden. Die Hauptwasserleitung der SEWAG befindet sich im Bereich der Brunscheider Straße. Die Beseitigung der Haus- und Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

Am Rande des beplanten Gebietes liegt im Kreuzungsbereich OBI/Erschließungsstraße mit der L 655 der Endschacht des Schmutzwasserkanals des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid – AöR (SEL). Ein Regenwasserkanal existiert nicht. Auf Grund der Topographie ist zu erwarten, dass Anschlüsse nur mit Hebeanlagen erfolgen können und nur dann möglich sind, wenn es sich bei der künftigen Bebauung um Betriebe mit sehr geringem Schmutzwasseranfall handelt. Da der vorhandene Schrottplatz und die Firma Sieper (Hochregallager) jetzt schon über Pumpen entwässern, ist im Bauanzeige- bzw. Genehmigungsverfahren die technische Lösung neuer Schmutzwasseranschlüsse zwingend abzustimmen.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW) vom 18.05.1998 besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals

bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Auslastung des vorhandenen Schmutzwasserkanals besteht auch von Seiten des SEL die Anforderung, Niederschlagswasser vor Ort zu belassen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens konnte durch eine geohydrologische Untersuchung (Versickerungsgutachten) des Fachbüros JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH aus Schwerte vom 15.07.2003 nachgewiesen werden. Demnach kann das nicht verunreinigte Niederschlagswasser im Industriegebiet unter Umständen erst nach einer Vorreinigung grundsätzlich vor Ort versickert werden. Die Anlagen sind jedoch im konkreten Einzelfall den örtlichen Gegebenheiten und der künftigen Bebauung mit den dann versiegelten Flächen anzupassen, wobei mindestens tief reichende Muldenversickerung oder unter Umständen auch Rigolen anzuordnen sind.

Die Versickerungspflicht bezieht sich zum einen auf die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße und zum anderen auf die neu entstehenden Bauflächen. Die Fläche der Spedition im westlichen Planbereich fällt nicht unter die Versickerungspflicht, da sie bereits vor 1995 als Industriegebiet im Abwasserkonzept des SEL berücksichtigt wurde und, wenn auch als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, dennoch versiegelt ist (Parkplatz- und Rangierfläche). Für die Entwässerung der Erschließungsstraße, die ca. 1.540 m² versiegelte Fläche ergibt, hat das Büro Stapelmann & Bramey AG, Architekten und Ingenieure auf der Grundlage des Versickerungsgutachtens eine ca. 170 m² große Versickerungsmulde im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Landesstraße vorgesehen.

Für das neue Baugebiet wird auf die lagemäßige Festsetzung von Versickerungsflächen verzichtet. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung zwar grundsätzlich, aber nicht überall und jeder Form in dem Baugebiet möglich. Um den zukünftigen Bauherren dennoch Flexibilität in der Organisation ihrer innerbetrieblichen Anlagen und Abläufe zu ermöglichen, wird nur textlich festgesetzt, dass eine Versickerungspflicht besteht. Damit ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die erforderliche Versickerung in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad der einzelnen Vorhaben Grundstücke nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Gemäß Hinweis der Technischen Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises (MK) hat die Abwasserqualität im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51 a LWG NW und dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 zu genügen.

Bei wasserrechtlich erlaubnisfreier Einleitung in den Untergrund (Grundwasser) in sichtbarer Form über die belebte Bodenzone (großflächige Versickerung, Flächenversickerung, Muldenversickerung, Versickerungsbecken, Mulden-Rigolen-Versickerung mit mind. 0,2 m starker belebter Bodenzone zwischen Mulde und Rigole (ohne Schächte, Überläufe o.ä.)) ergeben sich allgemeine Abstände, z.B. aus der Topographie, der Sicherstellung der Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und der Vernässungsprävention, von mindestens 2,0 m von Grundstücksgrenzen. Von unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung, von Hausdrainagen, von anthropogenen Belastungen ist ein Abstand von 6,0 m zu berücksichtigen. Vom Grundwasser ist ebenfalls ein ausreichender Sohl- und Flurabstand einzuhalten.

Aufgrund des vorgesehenen Gebietstypus eines Industriegebietes wird auf die von Gutachter empfohlene Festsetzung von Dachbegrünung (bei Industriehallen u.U. unverhältnismäßig aufwändig und wirtschaftlich kaum vertretbar) und wasserdurchlässigen Hofanlagen verzichtet. In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass begeh- und be-

fahrbare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig hergestellt werden können, wie PKW-Stellplatzflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Welche weiteren Möglichkeiten zur Reduzierung und zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden, soll den zukünftigen Firmen vorbehalten werden. Bezüglich weitergehenden Anforderungen an die Versickerung, wie z.B. eine erforderliche Vorreinigung, ist das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises maßgeblich.

Bezüglich des Umgang mit wassergefährdenden Stoffen weist die Abteilung Technische Wasserwirtschaft des MK darauf hin, dass, da die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im einzelnen Bauvorhaben geprüft werden, eine Einzelfallbeteiligung bei jedem Bauvorhaben erforderlich wird, bei dem mit größeren Mengen an wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit einem Volumen > 10 m³ oberirdisch sowie unterirdische Anlagenteile unterliegen einer wiederkehrenden Prüfung durch einen Sachverständigen gem. § 11 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS). Diese Anlagen sind der Unteren Wasserbehörde des MK anzuzeigen. Anfallendes gewerbliches Abwasser (z.B. Waschwasser eines Waschplatzes für Firmenfahrzeuge), welches nicht der Ortssatzung der Stadt Lüdenscheid entspricht, ist auf dem Grundstück vorzubehandeln. Die Einleitung gewerblichen Abwassers in das Kanalnetz der Stadt Lüdenscheid bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des MK.

Das Oberflächenwasser der Landesstraße kann nicht aufgenommen werden. Bei Änderungen und Ausbauten der Landesstraße ist das Thema des Oberflächenwassers in der konkreten Straßenplanung zu behandeln.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Im östlichen Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG, die dem Fernmeldeverkehr dient. Die maximal zulässige Bauhöhe ist von der Telekom im Ursprungsplan mit 552,00 m über NN angegeben. Da die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bei 450 m ü NN liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die geplante Gewerbe- und Industriebebauung nicht zu erwarten. Die Richtfunkverbindung wurde in den Bebauungsplan gem. 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im nördlichen Plangebiet liegt die L 655 innerhalb der Schutzzzone II des Wasserschutzgebietes der Fuelbecker Talsperre. Der Bebauungsplan übernimmt die Grenze des Wasserschutzgebietes, die nach der Wasserschutzverordnung vom 05.02.1991 am Südrand der L 655 verläuft, gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich. Der Ausbau der L 655 erfolgt im Wesentlichen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag).

6. Altlastenverdachtsflächen

Außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei teilweise sanierte Altlastenverdachtsflächen. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung (Bauschutt, Erdaushub) im heute von einer Spedition genutzten bebauten Bereich sowie um eine Altablagerung südlich des geplanten Wendehammers im Bereich der Firma SIKU bzw. des ehemaligen Betonmischwerks Köster. Die Altablagerungen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Bei letzterer handelt es sich um einen ehemaligen Kompressorenraum, von dem

aus Schadstoffe in den Untergrund gedrungen sind. Diese Kontamination ist nicht vollständig beseitigt worden. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Restkontamination in das oberhalb liegende Plangebiet hinein wirkt, wird seitens der Fachbehörden als sehr gering eingeschätzt. Bis auf diese Stelle bestehen keine weiteren Verdachtsmomente.

Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren soll durch eine Auflage abgesichert werden, dass, wenn während der Baumaßnahmen Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, 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 sei. Auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kann verzichtet werden.

7. Denkmalschutz

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).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

8. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes neben Planungs- und Verwaltungskosten anteilige Kosten für die ökologischen und forstlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Realisierung der Planung entstehen außerdem anteilig Kosten für die neue Erschließungsstraße incl. Flächenankauf und Versickerungsanlage sowie Abbruchkosten, Kosten für die baulichen Maßnahmen an der L 655 incl. Radweg. Die konkreten Kosten können erst nach erfolgten, detaillierten Ausbauplanungen ermittelt werden. Die Erschließungsstraße wird im Rahmen von Erschließungsbeiträgen abgerechnet werden.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Hierzu wird auf die Ziffern 1 – 8 des ersten Teils der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung

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 in den GI-Gebieten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen sind aufgrund ihrer Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen anhand der Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 06.06.2007 (SMBl. NW. 283) zониert.

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 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung

Es ist beabsichtigt, durch das Bebauungsplanverfahren eine zwischen verschiedenen, bereits rechtskräftig bestehenden und größtenteils auch schon bebauten, Gewerbe- und Industriegebieten verbliebene Restwaldparzelle auf dem Wege der Arrondierung in ein Industriegebiet umzuzonieren. Die Planung sieht eine Ausnutzung von GRZ 0,8 gem. Bau-nutzungsverordnung, die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, die Er-richtung eines Wendehammers für die bereits bestehende Erschließungsstichstraße und eine hangaufwärts gestaffelte Höhenbegrenzung der Baukörper auf 15 m über Gelände-oberkante vor. Zwischen dem Baugebiet und der nördlich tangierenden Landesstraße ist die Anlage eines 10 – 20 m breiten Grünstreifens vorgesehen.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die nachstehende Biotoptypenbewertung gibt die flächenmäßigen Nutzungsänderungen und den erstmaligen Verbrauch an Grund und Boden durch die Planung wieder.

Biotoptypenbewertung im Bestand

| Nr. | Biotoptyp | M ² | Ha | WP/ha | Flächenwert |
|-----|---|----------------|--------------|-------|--------------|
| 1 | Straße | 4.150 | 0,415 | 0 | 0 |
| 2 | Gebäude | 150 | 0,015 | 0 | 0 |
| 3 | Offener Weg | 525 | 0,05 | 4 | 0,2 |
| 4 | Schotterfläche | 400 | 0,04 | 2 | 0,08 |
| 5 | Hausgarten | 125 | 0,01 | 8 | 0,08 |
| 6 | Straßenbegleitgrün Wiese | 75 | 0,01 | 6 | 0,06 |
| 7 | Straßenbegleitgrün Gehölz | 300 | 0,03 | 8 | 0,24 |
| 8 | Laubmischwald, grasarm | 2.825 | 0,28 | 17 | 4,76 |
| 9 | Laubmischwald grasreich, niederwaldartig | 6.875 | 0,69 | 19 | 13,11 |
| 10 | Straßenbegleitgrün | 575 | 0,06 | 11 | 0,66 |
| 11 | Steinbruchwand | 225 | 0,022 | 21 | 0,42 |
| | Summe | 16.225 | 1,622 | | 19,61 |

Biotoptypenbewertung in der Planung (Prognose)

| Nr. | Biotoptyp | M ² | Ha | WP/ha | Flächenwert |
|-----|--|----------------|--------------|-------|--------------|
| 1 | Straße | 4.150 | 0,415 | 0 | 0 |
| 2 | entfällt | | | | |
| 3 | <i>entfällt</i> | | | | |
| 4 | <i>entfällt</i> | | | | |
| 5 | <i>entfällt</i> | | | | |
| 6 | Straßenbegleitgrün Wiese | 75 | 0,01 | 6 | 0,06 |
| 7 | Straßenbegleitgrün Gehölz | 300 | 0,03 | 8 | 0,24 |
| 8 | entfällt | | | | |
| 9 | <i>entfällt</i> | | | | |
| 10 | Straßenbegleitgrün <i>erweitert um Rodungsfl.</i> | 1.550 | 0,155 | 11 | 1,705 |
| 11 | entfällt | | | | |
| 12 | Regenrückhaltebecken neu | 640 | 0,064 | 6 | 0,384 |
| 13 | Gewerbefläche <i>neu</i> | 8.030 | 0,8 | 3 | 0,24 |
| 14 | Pflanzstreifen <i>neu</i> | 1.480 | 0,148 | 13 | 1,924 |
| | Summe | 16.225 | 1,622 | | 4,553 |

Die wesentlichen Nutzungsverschiebungen gehen zu Lasten der vorhandenen Laubmischwälder (zusammen ca. 8.700 m²) und zugunsten neuer Gewerbeflächen (ca. 8.000 m²) sowie des erforderlichen Regenrückhaltebeckens (ca. 650 m²). Von den planerisch neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sind 80 % = ca. 6.400 m² versiegelbar.

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, Freizeitlärmerrlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Zonierung des Industriegebietes gemäß Abstandserlass (vgl. Kapitel 3.1 der Begründung) sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

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

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Das in Rede stehende Waldstück wurde zur Erhebung faunistischer Grundlagendaten in den Monaten Mai, Juni und Juli 2006 zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgesucht. Aufgrund der Lage, der geringen Größe und der vorhandenen Biotopstrukturen des Gebietes wurde auf eine detaillierte Brutvogelkartierung verzichtet. Folgende Vogelarten konnten beobachtet werden: Amsel (B), Grünfink (P); Buchfink (B); Kleiber (P); Buntspecht (N); Heckenbraunelle (P); Rotkehlchen (P); Elster (B); Ringeltaube (P); Blaumeise; Kohlmeise

(B) = Brutvogel
(P) = potentieller Brutvogel
(N) = Nahrungsgast
ohne = Status unklar

Weiterreichende faunistische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten sind in Lüdenscheid sehr häufig zu beobachten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung für den Bestand einer Art ist daher nicht zu erwarten.

Zum Eingriff in die Biotopstruktur (Biotopwertigkeiten, Vernetzung) wird zunächst auf die Tabelle unter 1.4 ‚Bodenverbrauch‘ verwiesen.

Danach gehen von 19,61 Wertpunkten im Bestand 15,057 Wertpunkte verloren; es verbleibt ein prognostizierter Restwert von 4,553 Wertpunkten. Die Bewertung erfolgte modifiziert in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach Ludwig. Der Verlust muss mit ca. 75 % des Ausgangswertes als ‚hoch‘ bewertet werden.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala sind die Auswirkungen auf die Fauna als ‚gering‘ einzustufen, die Auswirkungen auf das allgemeine Biotopgefüge als ‚hoch‘

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

Schaffung gut strukturierter Waldränder oder Gebüsche auf den verbleibenden Freiflächen des Plangebietes.

Der allgemeine ökologische Wertverlust, ausgedrückt in Wertpunkten, kann nur am anderen Ort ausgeglichen werden

Für den forstlichen Ausgleich (s.u.) sind Erstaufforstungen als Ersatz erforderlich, die in beiden für Ersatzaufforstungszwecke zur Verfügung stehenden Flächen nach Ludwig auch eine ökologische Wertsteigerung der örtlichen Situation bedingen. In beiden Fällen beträgt die Größe der Aufforstung 1 ha und der hektarbezogene Zugewinn 6 Wertpunkte, so dass bei einem Flächenbedarf für Aufforstung von 1,53 Hektar 9,18 Wertpunkte an Ausgleich nachgewiesen werden können. Es verbleibt ein Rest von ca. 6 Wertpunkten.

Dieser soll auf folgenden Flächen ausgeglichen werden:

Maßnahme 077 – Fichtenumwandlung Stilleking
Maßnahme 078 – Fichtenumwandlung Schlittenbach
Maßnahme 084 – Renaturierung des ehemaligen Parkplatzes Hasco

Die Maßnahmen stellen sich, wie folgt, dar:

| Maßn. | Größe ha | WP/ha | WP der Fläche | Bereits zugeordnet / % | Bedarf für Planung / % | Geschätzte Kosten / € |
|--------------|----------|-------|---------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 077 | 0,8 | 12 | 9,6 | -- | 17,3 (1,77) | 3.080,-- |
| 078 | 0,35 | 10 | 3,64 | -- | 100 (3,43) | 2.584,03 |
| 084 | 0,15 | 16 | 2,4 | 71,6 | 28,4 (0,8) | 560,-- |
| Summe | | | | | 6,00 | 6.224,03 |

Maßnahmen zum Monitoring

Als Maßnahme zum Monitoring sind unregelmäßige Begehungen auf Anwuchskontrolle der Maßnahme einerseits und auf Erreichung des ökologischen Zwecks (floristische und faunistische Begehungen) andererseits erforderlich; letztere sollten je 1 mal nach 5 und 10 Jahren erfolgen.

Schutzgut Luft und Klima

Bewertung:

Es handelt es sich um eine windoffene Kuppenlage im Außenbereich. Die Auswirkungen werden daher als „sehr gering eingestuft“

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die geplante Bebauung soll bis über 15 m Höhe über dem heutigen Gelände statthaft sein und staffelt sich von Westen nach Osten hangaufwärts in 2 Schritten um 8 m in die Höhe. Eine Quergliederung ist nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass die Bebauung aus

Sicht des Betrachters aus Richtung Westen sehr deutlich sichtbar sein wird. Ferner befindet sich der östliche Teil auf einer der höchstgelegenen Kuppenlagen Lüdenscheids mit konkret sehr weiträumigen Sichtbeziehungen in die südlich wie nördlich anschließende Landschaft. Vergleichende Untersuchungen sowie die Beobachtung bereits vorhandener, benachbarter Baukörper unterstreichen die prognostizierte Wahrnehmbarkeit eindrucksvoll.

Im Falle des Verzichtes auf die Planung sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu besorgen.

Bewertung:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird wegen der Höhe der zugelassenen Baukörper in Kuppenlage als ‚hoch‘ bewertet.

| | | | | |
|-------------|--------|--------|-------------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|--------|--------|-------------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugebiet wird nach Norden zur Straße durch eine Pflanzmaßnahme abgegrenzt. Potentiell sind weitere Maßnahmen denkbar:

- > Festlegung bestimmter RAL-Farben für die Außenhautgestaltung der Gebäude, vorzugsweise in grünen und braunen Farben;
- > Festsetzung verpflichtender Fassaden- und Dachbegrünung;
- > Reduzierung der maximalen Dachhöhe auf das Niveau der untersten Staffelstufe (442 m ü. NN).

Maßnahmen zum Monitoring

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden von der Stadt Lüdenscheid 2, 5 und 10 Jahre nach Pflanzung kontrolliert und ggf. bei Ausfällen durch Nachpflanzung ergänzt.

Festsetzungen zur Farbgestaltung, Fassaden- oder Dachbegrünung und Höhenreduzierung würden – soweit festgesetzt – im Rahmen des bauordnerischen Genehmigungsverfahrens durchgesetzt und kontrolliert.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Mit dem Verlust (der Versiegelung) von Boden sind alle an den Boden gebundenen Funktionen des Naturhaushaltes betroffen. Insbesondere geht auch die variable Nutzbarkeit für reproduzierende Nutzungsarten – gärtnerische, landwirtschaftliche oder forst-

wirtschaftliche – verloren. Diese Qualität des Bodens kann bei Verlust nicht ausgeglichen und für einen Ersatz am anderen Ort auch nur hilfswise über die Erfassung des ökologischen Potentials ersetzt werden. Im Planungsfall werden ca. 1 ha Boden umgenutzt, davon 0,8 ha für gewerbliche Zwecke, wovon wiederum ca. 0,64 ha versiegelbar – d.h. baulich nutzbar – sind.

Potentiell sind Bodenverunreinigungen aus der zugelassenen Nutzung auf den verbleibenden Bodenflächen denkbar. Verunreinigungen mit Schadstoffeintrag können aus den Emissionen der jeweils vorgenommenen betrieblichen Nutzung stammen, wie auch aus Betriebsunfällen sowie aus einer allgemeinen Vermüllung, die für die Umgebung von Gewerbebetrieben üblich ist. Eine konkrete Prognose ist nicht möglich, da die Vielzahl der zukünftig zulässigen Betriebsarten eine Prognose der zu erwartenden Schadstoffe nicht gestattet.

Bewertung

Der Verlust an offener Bodenfläche ist auf Dauer angelegt und irreversibel und ist unter dem Gesichtspunkt der Nichtvermehrbarkeit von Boden als ‚hoch‘ einzustufen. Der potentielle Schadstoffeintrag wird unter der Voraussetzung einer bauordnungs- und immissionsschutzrechtlich korrekten Durchführung der betrieblichen Abläufe als ‚gering‘ eingestuft. Insgesamt ergibt sich dadurch eine hohe Belastung.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen können in dieser Größenordnung als entsiegelbare Flächen nicht gefunden werden und können daher ersatzweise über das ökologische Potential erfasst und ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Sicherung der Betriebsabläufe erfolgen im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen sind im Hinblick auf die Feststellung des Bodenverbrauches nicht erforderlich. Die immissionsschutzrechtliche Kontrolle der angesiedelten Betriebe obliegt den einschlägigen Fachbehörden als dauerhafte gesetzliche Aufgabe auch außerhalb der Bauleitplanung.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Der Geltungsbereich berührt im Süden auf einer Teilfläche die im Altlastenverdachtskataster des Märkischen Kreises unter „Betonsteinwerk Köster“ geführte Fläche. Hierzu liegt ein Gutachten des Gutachterbüros Füllung von 1991 vor, das aufgrund von fehlenden Hinweisen auf eine mögliche Kontamination in diesem Bereich keine Sondierungen durchgeführt hat. Nach Angaben des Märkischen Kreises als unterer Abfallbehörde liegt auch für diese Fläche eine nutzungsbezogene Sanierung im Jahre 2003 vor.

Nachrichtlich ist noch zu erwähnen, dass an der südwestlichen Grenze eine Firma für Autoverwertung liegt. Im Westen ragt eine Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche „Bellmerlei/Wohlfarth“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Fläche gilt nach Katasterangaben als saniert.

Bewertung

Da die Altlastenverdachtsfläche Bellmerlei/Wohlfarth im Kataster als saniert gilt und für die Fläche Betonsteinwerk im nördlichen Teilbereich ebenfalls eine Teilsanierung durchgeführt wurde, ist im Hinblick auf die Bodenqualität kein Eingriff festzustellen.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens. Prognose Nullvariante

Im Falle der Nullvariante sind keine Änderungen der Situation zu besorgen.

Insgesamt werden durch die Planung 8.000 m² Gewerbeflächen neu geschaffen. Bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 können 80 % dieser Flächen = 6.400 m², erstmalig versiegelt werden. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 7.900 m³.

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, dass noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines Trennsystems, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier der Schlittenbach – und damit das Gewässersystem der Lenne.

Bewertung

Der Eingriff wird als ‚mittel‘ bewertet.

| | | | | |
|-------------|--------|---------------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|--------|---------------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzung einer Versickerungsmulde für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassermengen, ferner die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf den befestigten Flächen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, soweit der Betriebsablauf dies zulässt; das sind insbesondere Stellplätze

Maßnahmen zum Monitoring

Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage durch die Stadt oder durch die ihr angegliederten Einheiten nach 5 und 10 Jahren nach Fertigstellung der Anlage;

Durchsetzung entsprechender Festsetzungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Verfahren sowie Funktionskontrolle wie vor.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

keine

Bewertung:

Es findet kein Eingriff statt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Durch die Planung gehen 1,02 ha Waldfläche als Forstbodenfläche verloren. Diese sind nach Stellungnahme der Forstbehörde zur Wahrung der Ziele des Bundeswaldgesetzes mit dem Faktor 1,5 zu ersetzen; demnach sind 1,53 ha Erstaufforstung am anderen Ort nachzuweisen.

Schädigungen anderer Wälder sind nicht zu erwarten, da keine anderen Waldparzellen unmittelbar angrenzen.

Im Falle der Nullvariante sind keine negativen Änderungen zu besorgen.

Bewertung

Der Eingriff wird als ‚mittel‘ bewertet, da der Wald forstwirtschaftlich nicht von herausragender Bedeutung ist; das Erfordernis der Ersatzaufforstung zieht jedoch regelmäßig einen Eingriff in landwirtschaftliche Nutzungen nach sich, so dass bei der Bewertung die mittlere Schwelle nicht unterschritten werden kann.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzaufforstungen sind in einer Größenordnung von 1,53 ha nachzuweisen. Die Ersatzaufforstungen werden auf folgenden Flächen vorgenommen:

Aufforstung Rosmart, Größe 1,0 ha; Aufforstung eines feuchten Wiesenstückes in Steillage und ohne landschaftsbildprägenden Charakter mit standortgerechtem Laubmischwald. Hierzu werden in höherer, trockenerer Lage Buche und Eiche und in tieferer, feuchterer Lage Ahorn, Esche und Erle gemischt angepflanzt. Ein mit Sträuchern durchsetzter Waldrand ist vorgesehen.

Aufforstung Gevelndorf, Größe 1,0 ha, davon zuzuweisen 0,53 ha; Aufforstung eines Wiesenstückes in Höhenlage vor einem bestehenden Laubmischwald. Vorgesehen ist standortgerecht Eiche, Buche, Hainbuche und Kirsche, mit ausgeprägtem Waldrand zur westlichen Seite der Aufforstung.

Karten liegen als Anlage zum Umweltbericht bei.

Maßnahmen zum Monitoring

Anwuchskontrolle (Trochnis, Verbiss) der Ersatzaufforstung 1, 2 und 5 Jahre nach Pflanzung.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei

In diese Nutzungen wird nicht unmittelbar oder wesentlich eingegriffen.

Bewertung, Prognose Nullvariante

Im Falle der Nullvariante findet kein Eingriff statt; im Planungsfall ist der Eingriff in die jagdliche Funktion als ‚sehr gering‘ zu bewerten; in landwirtschaftliche und fischereiliche Nutzungen wird auch im Planungsfall nicht eingegriffen.

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

Bewertung

| | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|

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

Bei Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt.

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

Im Bereich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen sind ökologische Verbesserungsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff am anderen Ort erforderlich, wobei die Eingriffsbilanz den ökologischen Wert der im Plangebiet festgesetzten Pflanzflächen im Sinne von Vermei-

dungs- und Verringerungsmaßnahmen bereits berücksichtigt. Es ist ein Ausgleich von ca. 15,5 Wertpunkten nachzuweisen.

Im Bereich der Forstwirtschaft entsteht ein Ersatzaufforstungsbedarf von 1,53 ha, der nur außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann und Teilen der ökologischen Ausgleichsflächen entspricht.

Im Bereich des Gewässerhaushaltes können die Eingriffe in den Gewässerhaushalt durch Festsetzung und Durchführung einer Versickerung vor Ort im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

Im Bereich des Orts- und Landschaftsbildes können die optischen Eingriffe in den Waldbestand teilweise durch Festsetzung und Anpflanzung straßenbegleitender Gehölzstreifen ausgeglichen werden.

Im Bereich des Bodenschutzes sind die Eingriffe nicht direkt ausgleichbar, da eine entsiegelbare Fläche in einer Größenordnung von 6.000 m² nicht zur Verfügung steht. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Potentielle Bodenverunreinigungen aus dem Betrieb zukünftiger Gewerbe- und Industrievorhaben müssen im Rahmen der Bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abgeglichen und vermieden werden.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

Die Maßnahmenflächen für den forstlichen und ökologischen Ausgleich befinden sich als kartografische Anlage im Anhang.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Sofern ein Gewerbegebiet an Ort und Stelle ausgewiesen werden soll, bestehen keine grundsätzlich anders zu bewertenden Planungsalternativen. Die Festsetzung anderer Nutzungsarten – z.B. Sondergebiet oder Wohngebiet – würde an dieser Stelle zu ähnlichen Eingriffen gleicher Schwere in den Naturhaushalt führen, unabhängig von der Frage, ob die andere Nutzung an diesem Orte aus anderen Gründen umsetzbar ist. Die Umsetzung dieser oder anderer Nutzungsformen an anderem Orte würde dort voraussichtlich zu ähnlichen hohen oder höheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

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 erheblicher Umweltauswirkungen sind über die beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring hinaus nicht erforderlich.

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
Bericht zur geohydrologischen Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf dem geplanten Bebauungsgebiet ‚Erschließungsgebiet Dreve – Ost, Lüdenscheid‘ vom 15.07.2003, JTS Beratung und Umwelttechnik GmbH

Planung Entwässerungsanlage ‚Dreve-Ost‘, Ausführungsplanung, vom 16.03.2003, Stapelmann Bramey, Schalksmühle

Untersuchungsbericht – Bodenuntersuchungen auf Verunreinigungen; Bauvorhaben Fa. Vossloh-Schwabe GmbH, ehem. Betonwerk Köster, Brunscheider Straße von H.-P. Fülling, Wuppertal 1991

Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanung Nr. 723/I, 3. Änderung soll eine bereits allseitig von Bebauung und Straßen umgebene Waldfläche einer baulich-gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt werden. Die Planung verursacht negative Auswirkungen in den Bereichen Ökologie, Landschaftsbild, Gewässerhydrologie, Bodenverbrauch und Forstwirtschaft. Die Auswirkungen der Planungen in die genannten Schutzgüter können nur teilweise vor Ort durch Anpflanzungen (Ökologie, Landschaftsbild) oder Versickerung von Niederschlagswasser (Gewässerhydrologie) abgemildert oder ausgeglichen werden. Alle übrigen Belange sind durch entsprechende Maßnahmen wie ökologische Verbesserungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungen an anderem Orte zu ersetzen.

Lüdenscheid, den 02.06.2008

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage : Kostenzusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Kostenzusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen

| Nr. | Ortslage | Maßnahme | Betrag | Sonstiges |
|-------------------|--|---|---|--|
| 088 | Gevelndorf | Pflanzen Pflanzung Gatter Zwischensumme mit Rundung Pflege 25 Jahre Erstaufforstungsprämie Gesamtsumme | 2.600,-- € 2.650,-- € 1.000,-- € 6.700,-- € 1.650,-- € 4.800,-- € 13.150,-- € | davon 53 % 6.969,50 € |
| 087 | Rosmart | Pflanzen Pflanzung Zwischensumme mit Rundung Pflege 25 Jahre Erstaufforstungsprämie Gesamtsumme | 2.775,-- € 2.365,-- € 5.700,-- € 1.650,-- € 4.800,-- € 12.150,-- € | davon 100 % 12.150,-- € |
| 077 078 084 | Stilleking Schlittenbach Parkplatz Hasco | Umfichtung, Entschädigung wie vor Renaturierung, Aufforstung Gesamtsumme | 3.080,-- € 2.584,03 € 560,-- € 6.224,03 € | Entspr. 17,3 % Entspr. 100 % Entspr. 28,4 % 6.224,03 € |
| 723/II | Plangebiet | Anpflanzung entlang Landesstraße gem. vorliegenden Ermittlungen und Schriftverkehr | 8.775,-- € | 8.775,-- € |
| | | Summe über alles gerundet: | | 34.118,53 € 34.000,-- € |
| | | quadratmeterbezogene Preiser- mittlung: Gesamtkosten / € Gewerbefläche neu in m ² Regenrückhaltebecken neu in m ² Gesamtfläche neu in m ² Ausgleichskosten je Quadratmeter neuer Nutzfläche | 34.000 8.060 640 8.700 3,91 € | |