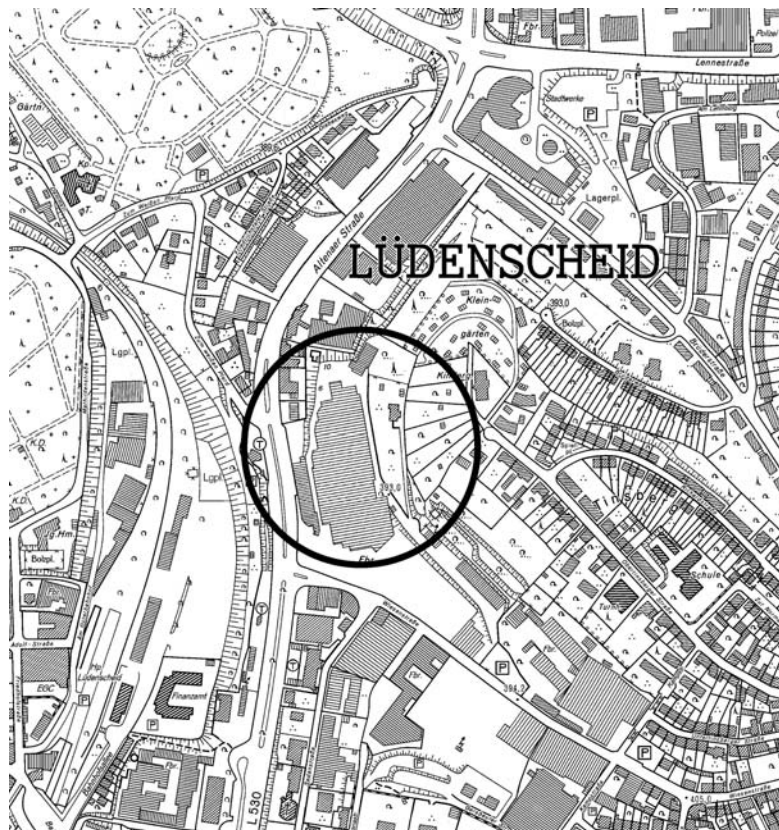


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße" 4. Änderung sowie 127. Änderung des Flächennutzungsplanes

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



Gliederung

Teil I - Begründung

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse.....	
2.1	Gebietsentwicklungsplan.....	
2.2	Bebauungsplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	
3.	Inhalt der Planänderung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	
3.4	Erschließung	
3.5	Geh- und Fahrrechte	7
3.6	Örtliche Bauvorschriften	8
4.	Ver- und Entsorgung, Versickerung.....	
5.	Altlastenverdachtsflächen.....	9
6.	Denkmalschutz.....	10
7.	Kosten / Städtebaulicher Vertrag.....	

Teil II - Umweltbericht

1.	Einleitung.....	..11
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung.....	
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung.....	
1.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung...	
1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung.....	
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung.....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen.....	
3.	Zusätzliche Angaben.....	
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	23
3.3	Verwendete Grundlagen, Erhebungen.....	
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Nähe zum Stadtzentrum Lüdenscheids – ca. 700 m von der Innenstadt – ist an der Altenaer Straße eine seit Jahren brachliegende ehemalige Industrie- und Gewerbefläche an einen Investor veräußert worden. In der Vergangenheit hat es für diesen Besitz bereits mehrere Zwangsversteigerungstermine gegeben, die jedoch ohne einen Verkauf geendet sind. Die Garten-Center Kremer GmbH mit Hauptsitz in Lennestadt hat das ca. 2,7 ha große Gelände der ehemaligen Westfälischen Kupfer- und Messingwerke (WKM), Altenaer Straße 38 – 52, im Mai/Juni 2008 im Rahmen einer erneuten Zwangsversteigerung erworben. Sie beabsichtigt auf dieser Industriebrache einen Gartenmarkt mit ca. 7.400 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die noch aufstehenden Gebäude, sowohl das prägende Bürogebäude an der Altenaer Straße als auch die dahinter liegenden gewerblichen Bauten, sind für die spezifischen Zwecke eines Gartenmarkt-Betriebes nicht geeignet und sollen daher abgerissen werden. Gleiches gilt für das ehemalige Wohngebäude des Direktors im Hintergelände, Altenaer Straße 40.

Durch die angestrebte Verkaufsflächengröße handelt es sich bei diesem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Da der bestehende Bebauungsplan an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen festsetzt, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Änderung des bestehenden Planungsrechtes in ein Sondergebiet geschaffen werden.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle ebenfalls gewerbliche Bauflächen darstellt, durchgeführt.

Generell ist die Stadt Lüdenscheid bemüht, vorhandene und bisher industriell bzw. gewerblich genutzte Brachflächen für die Wiederansiedlung von Gewerbe zu nutzen und im Rahmen der Wirtschaftsförderung Interessenten an die Eigentümer weiterzuleiten. Im vorliegenden Fall ist dieses Ziel nach langjährigen Versuchen der Vermarktung durch den Eigentümer nicht erreicht worden. Mehreren Interessenten, die in ihrem Entwicklungskonzept als ein Hauptstandbein zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen haben, hat die Stadt mit Blick auf den Schutz und die Entwicklung der Lüdenscheider Innenstadt keine Aussicht auf eine Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Die Ansiedlung des hier in Rede stehenden Gartenmarktes mit seinem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment hat dagegen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt. Außerdem ist ein weiteres Brachliegen der Liegenschaft für die Stadtentwicklung und das Stadtbild Lüdenscheids nicht förderlich. Aus den genannten Gründen wird eine Entwicklung der Fläche zu einem Gartenmarkt befürwortet.

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 die Flächen entlang der Altenaer Straße als Berei-

che für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Östlich angrenzend ist ein Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, der den Ortsteil Tinsberg umfasst.

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb einer für gewerbliche Nutzungen ausgewiesenen Fläche. Faktisch handelt es sich um eine städtebaulich und verkehrlich gut integrierte Lage (ca. 700 m von der Lüdenscheider City) an einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße.

2.2 Bebauungsplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ umfasst räumlich das Grundstück des geplanten Gartenmarktes an der Altenaer Straße 38 - 52 und den davor liegenden Straßenteil der Altenaer Straße. Innerhalb seines Geltungsbereiches werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ aus dem Jahre 1973 überplant. Darüber hinaus umfasst die Planänderung, bedingt durch eine in den vergangenen Jahren durchgeführte Grundstücksteilung, einen ca. 3 – 4 m breiten und 84 m langen Flächenstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze, der durch den Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ aus dem Jahr 1994 beplant ist. Die Einbeziehung dieses Grundstücksteiles ist ebenfalls erforderlich, um das hier festgesetzte Industriegebiet den Eigentumsverhältnissen entsprechend ebenfalls als Sondergebiet festzusetzen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 getroffen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, der auf der BauNVO von 1968 basiert, 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.

Eine Aufhebung des alten Rechts erfolgt nicht, so dass im Falle einer Aufhebung oder gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit der 4. Änderung automatisch die ursprünglichen Rechtsverhältnisse wieder in Funktion treten können.

2.3 Flächennutzungsplan

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, der hier ebenfalls Gewerbegebiet darstellt, geändert (127. Änderung). Der Geltungsbereich umfasst hier die für den Gartenmarkt vorgesehene Fläche und stellt analog zum Bebauungsplan Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt dar.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) hat die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Bezirksplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung geprüft und als angepasst erklärt.

Im Hinblick auf raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der geplanten Neuan siedlung des Gartencenters wird in dem Einzelhandelsgutachten „Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Gartencenters an der Altenaer Straße, Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung aus Dortmund im Januar 2009 unter landesplanerischen Gesichtspunkten festgehalten, dass das „Kongruenzgebot“ im Sinne von § 24 a LEPro NRW erfüllt sei. Demnach überschreite der zu erwartende Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der woh-

nungsnahen Grundversorgung (i.S.v. § 24 a Abs. 1 Satz 3), die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner im Stadtgebiet nicht. Nach einer vom Gutachter empfohlenen Modifizierung des Planvorhabens überschreitet das geplante zentrenrelevante Randsortiment den maximalen Schwellenwert von 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß LEPro § 24a (3) (10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal aber 2.500 m² Verkaufsfläche) nicht.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgerichtet auf das Ziel der Ansiedlung eines Gartenmarktes werden die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt (SO Gartenmarkt) festgesetzt.

Eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse hierzu („Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Gartencenters an der Altenaer Straße, Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung aus Dortmund im Januar 2009) hat als Ergebnis keine negativen städtebaulichen Auswirkungen festgestellt.

Die geplante Neuansiedlung des Gartencenters der Firma Kremer werde insbesondere im Lüdenscheider Stadtgebiet zu Umsatzumverteilungen führen. Als direkter Konkurrent sei dabei im Lüdenscheider Stadtgebiet das Cordt Gartencenter einzustufen. Darüber hinaus hielten auch die Lüdenscheider Baumärkte (insbesondere der Hellweg-Baumarkt an der Hohen Steinert und der OBI an der Brunscheider Straße) sowie in den Nachbarkommunen (Hagebau – Kierspe, OBI – Meinerzhagen) in ihren Gartenmarktabteilungen ein konkurrierendes Angebot vor. Die überwiegende Anzahl der Anbieter im Einzugsbereich weise zum Teil ein vergleichsweise schmales Sortiment durch Spezialisierung auf einen bestimmten Angebotsbereich wie beispielsweise Holz im Garten (Gebr. Vöpel – Lüdenscheid, Meho – Altena) oder Stauden (Gartenlust – Halver), auf. Da die Branche der Gartencenter jedoch nicht-zentrenrelevant sei, seien weder in den Umlandkommunen noch in Lüdenscheid selber negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i.S. v. § 2 (2) BauGB zu erwarten. In Teilbereichen (insbesondere im Lüdenscheider Stadtgebiet) ist mit einer Verschärfung der Wettbewerbssituation im Bereich der Gartenmarktsortimente zu rechnen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2005 sei der Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet. Die geplante Neuansiedlung eines Gartencenters böte für die Stadt Lüdenscheid die Chance, eine langjährige Gewerbebranche an exponierter Stelle aufzuwerten und einer attraktiven Nutzung zuzuführen, was nicht nur im Interesse des Grundstückseigentümers, sondern auch im gesamtstädtischen Interesse ist. Um allerdings mögliche negative Entwicklungen (die nicht im Sinne des Einzelhandel für die Stadt Lüdenscheid sind) an diesem Standort zu verhindern (so z.B. eine mögliche Umnutzung des Standortes auch durch zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimente), solle dieser Standort planungsrechtlich gesichert werden, um den Bestand langfristig zu sichern und mögliche negative Entwicklungen auszuschließen.

Die Stadt Lüdenscheid folgt den Empfehlungen des Gutachtens, indem der Vorhabenstandort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Gartenmarkt ausgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird auch eine Begrenzung der maxima-

len Gesamtverkaufsfläche und eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß dem Gutachten festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine weitgehende bauliche Ausnutzung des künftigen Sondergebietes 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 Geschossflächenzahl (GFZ) (Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche) wird mit 1,2 festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies ist ein Geschoss weniger als im Ursprungsbebauungsplan, entspricht aber in etwa den vorhandenen Baukörpern im Umfeld.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen bleiben in etwa gleich. Im hinteren Grundstücksbereich wird ein Teil der Erweiterung der Bauflächen für die Firma WKM, die nicht ausgenutzt wurde, wieder rückgängig gemacht. Eine Bebauung dieser Grundstücksteile würde einen starken Eingriff in den Hang bedeuten und ist seitens des Gartenmarktes nicht beabsichtigt. Lediglich eine Wendemöglichkeit zum Beispiel für die Feuerwehr wird vorgesehen.

Die Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. den Grundstücksgrenzen ein. Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund der Topografie ein Heranrücken von Baukörpern an die Grundstücksgrenze unwahrscheinlich. Aus diesen Gründen wird der vorhandenen Böschung Rechnung getragen und die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Mit den Abständen der Baugrenzen, die aufgrund der Abstandsflächen der Bauordnung zum Teil ohnehin eingehalten werden müssten, kann im Zusammenspiel mit einer örtlichen Bauvorschrift zur Begrünung eine dauerhafte Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen vorgenommen werden. Lediglich im südlichen Bereich, der an eine mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche angrenzt, werden innerhalb eines 5 m Streifens betriebinterne Verkehrswegeflächen angelegt. Auf eine zusätzliche Eingrünung seitens des Gartenmarktes an dieser Stelle wird verzichtet, da die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche ebenfalls begrünt werden soll.

3.4 Erschließung

Für das Grundstück besteht bereits eine Anbindung an die Altenaer Straße. Ein Verkehrsgutachten des Büros Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom November 2008 hat ergeben, dass auch für die geplante Einzelhandelsnutzung eine Zufahrt ohne Lichtsignalanlage von der Altenaer Straße möglich ist. Für die Erschließung sind drei Varianten unter Einbeziehung einer Verkehrszählung an den vorhandenen Knotenpunkten, der Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie verkehrstechnischer Berechnungen untersucht worden: 1. eine vorfahrtgeregeltete Anbindung, 2. eine Anbindung mit Lichtsignalanlage und 3. eine Anbindung an den bestehenden Knotenpunkt Altenaer Straße / Zum Weißen Pferd. Die Untersuchung hat ergeben, dass mit allen drei Varianten eine Anbindung des geplanten Garten-Centers an die Altenaer Straße möglich ist. Da allerdings bei den Varianten 2 und 3 neu zu errichtende Lichtsignalanlagen und damit einhergehend eine Optimierung der Koordinierung der benachbarten Knotenpunkte notwendig werden, sind die Bau- und Folgekosten wesentlich

höher als bei Variante 1. Als insgesamt vorteilhafteste Lösung wird daher die Variante 1 empfohlen.

Als bauliche Maßnahme hierfür wird die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur notwendig. Diese soll ungefähr mittig zwischen den bestehenden Linksabbiegespuren in die Wiesenstraße und Zum Weißen Pferd eingerichtet werden. Die Abfahrt vom Grundstück kann nur rechts heraus erfolgen. Nutzer mit dem Ziel Innenstadtunnel müssen an der Lichtsignalgeregelten Einmündung Zum Weißen Pferd eine Kopfwende fahren. Diese Lichtsignalanlage ist aufgrund der Zufahrt zu der bestehenden Tankstelle direkt im Einmündungsbereich so geregelt, dass eine gefahrlose Kopfwende möglich ist. Sollte sich aufgrund der zusätzlichen Belastung durch Wendemanöver ein Unfallschwerpunkt herausbilden, ist die bestehende Regelung zum gegebenen Zeitpunkt zu überprüfen.

Die Kosten für die notwendigen baulichen Änderungen in der Altenaer Straße übernimmt der Vorhabenträger, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, der entsprechende Regelungen enthält.

Die Fläche der Altenaer Straße wird in dem Bereich des Vorhabengrundstücks in die Planänderung einbezogen, da der alte Bebauungsplan die Aufteilung der Verkehrsfläche festsetzt. Durch den zusätzlichen Linksabbieger müsste diese Festsetzung geändert werden. Um den Bedürfnissen der Verkehrsplanung zum Beispiel bei Änderungen von Gehweg- und Parkstreifenbreiten mehr Spielraum zu geben, wird zukünftig auf die Festsetzung der inneren Aufteilung der Straße verzichtet. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird daher lediglich „Verkehrsfläche“ festgesetzt.

3.5 Geh- und Fahrrechte

In einem Rahmenplan „Altenaer Straße“ aus Juli 2008 wurde sowohl eine fehlende Wege- als auch Grünverbindung zwischen dem Ortsteil Tinsberg und der Altenaer Straße / Sedanstraße festgestellt. Da die im Rahmenplan empfohlene Verbindung in Richtung Sedanstraße aus eigentumsrechtlichen Gründen zurzeit nicht realisiert werden kann, soll eine Verbindung in Richtung Altenaer Straße geschaffen werden. Aus diesem Grund wird entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein ca. 6 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lüdenscheid und einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, in dem eine fußläufige Wegebeziehung zwischen der Altenaer Straße und dem Ortsteil Tinsberg realisiert werden soll.

Da aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse sowie der vorhandenen steilen Topografie eine direkte Verbindung zum Wendehammer der Obertinsberger Straße nicht angelegt werden kann, soll der Weg den Hang entlang in Richtung Kleingartenanlage Tinsberg geführt werden. Die Begehbarkeit durch die eingezäunte Kleingartenanlage wird unter Umständen abhängig von deren Betriebszeiten sein. Im Bereich des Sondergebietes ist ein asphaltierter Weg teilweise bereits vorhanden. Dieser diente der Erschließung des früheren Betriebswohnhauses am Hang. Der Anschluss an die Kleingartenanlage sowie der südliche Bereich zur Altenaer Straße müsste neu angelegt werden.

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze muss unter Umständen eine Feuerwehrezufahrt für das Vorhaben angelegt werden. Die Detailplanung des Vorhabens ist an dieser Stelle noch nicht vollständig ausgereift. Nach bisherigen Erkenntnissen wird diese vom Anlieferbereich gesonderte Umfahrung benötigt, um die Höhenunterschiede bewältigen und die Feuerwehr im Gefahrenfall auf die Rückseite des Gebäudes führen zu können. Eine Feuerwehrezufahrt ist generell mit dem Ziel eines Fußwegs und dem festgesetzten Gehrecht kompatibel. Lediglich das parallele Ziel der intensiven Eingrünung des Fußwe-

ges, festgesetzt in den Örtlichen Bauvorschriften, ist bei einer gleichzeitigen Feuerwehrzufahrt entsprechend anzupassen.

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

- Pflanzgebote für unbebaute Flächen, Grundstücksgrenzen und mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen;
- Ausgestaltung von Böschungen;
- Höhenbegrenzung von Mauern;
- Anzahl, Größe und Anbringungsorte von Werbeanlagen;
- Beseitigungsgebot von Werbeanlagen nach Aufgabe der Nutzung.

Durch diese örtlichen Bauvorschriften soll eine städtebauliche und gestalterische Eingliederung an dieser Hauptverkehrsachse und Einfallstraße in das Stadtzentrum Lüdenscheid gewährleistet werden.

4. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH bzw. der SEWAG und der RWE Westfalen-Weser-Ems sichergestellt. Die Beseitigung der Haus- und Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

Am Rande der überbaubaren Flächen des Sondergebietes, im Ursprungsplan teilweise auch unter den überbaubaren Flächen, verläuft die Gashochdruckleitung A 570 der ehemaligen Westfälischen Ferngas AG, heute RWE Westfalen-Weser-Ems AG. Nach einer Überprüfung hat die RWE Westfalen-Weser-Ems AG mitgeteilt, dass diese Leitung stillgelegt und somit das Recht der Betreibung nicht mehr ausgeführt wird. Entsprechende Gespräche zur Stilllegung und Anschluss über die Altenaer Straße wurden zwischen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und dem Vorhabenträger geführt. Diese Leitungsstrasse ist im Ursprungsplan durch ein festgesetztes Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung wird aufgrund der geplanten Stilllegung obsolet und nicht in die Änderungsplanung übernommen.

Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden durch einen Vollanschluss an das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalsystem entsorgt. Da durch die Neubebauung auf bisher bereits bebauten Flächen kein größerer Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist, entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz. Eine Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht nach § 51 a Landeswassergesetz nicht, da das Grundstück vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Außerdem spricht die Vorgeschichte des Grundstücks als Standort der ehemaligen Westfälischen Kupfer- und Messingwerke und die damit verbundenen festgestellten Bodenverunreinigungen gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers.

5. Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet umfasst die nördliche Teilfläche eines im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragenen Altstandortes (Nr. 167, Bezeichnung: WKM, Altenaer Straße). Historisch wurden diese Gebäude und Bereiche u.a. genutzt als Standorte für den Verwaltungsbereich und diverse Fertigungsbereiche der ehemaligen Westfälischen Kupfer- und Messingwerke (Lackieranlage, Stanzerei, Drahtzug, Montage, Kunststoffspritzerei, Lager) sowie im nördlichen Bereich als Kupferschlammsammelbecken und Schrotthalde.

Die Gesamtfläche wurde Anfang der 90er Jahre auf Boden- und Grundwasserkontaminationen untersucht: So verfasste das Büro „Dr. Rietzler und Heidrich“ aus Nürnberg drei Gutachten zur Altlastenerkundung (in 12/91, 03/92 und 09/92). Diesen Gutachten liegen umfangreiche Bodensondierungen in allen altlastenrelevanten Betriebsbereichen zugrunde. Es wurden Beprobungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Festgestellt wurde eine erhebliche Belastung des Bodens mit den Schwermetallen Kupfer und Zink (Werte von 71.000 mg/kg bei Kupfer in 4,00 – 5,00 m Tiefe und 11.000 mg/kg bei Zink in 1,00 – 2,00 m Tiefe - im Bereich der installierten Grundwassermessstelle 1 nachgewiesen), während andere Schadstoffe nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die hohen Kupfer- und Zinkgehalte wurden besonders an der nördlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des Kupferschlammsammelbeckens und der Schrotthalde bis in tiefere Lagen festgestellt. Bei der Schrotthalde handelt es sich um eine alte, ca. 10,4 m mächtige Anfüllung, die u.a. auch Produktionsabfälle enthält, und zum benachbarten Gelände steil abfällt. Diese Anschüttung weist ein inhomogenes Gemisch aus Metallschrott, Mauersteinen, Schlackematerial, Grauwacken und Tonsteine auf.

Untersuchungen der Löslichkeit zeigen laborseits eine deutlich erhöhte Eluierbarkeit der vorhandenen Schwermetalle; jedoch erfolgte laut Gutachter (Dr. Rietzler & Heidrich 1991/1992) keine Auslaugung der Schwermetallgehalte der Auffüllung ins Grundwasser – wobei die Fragen nach „echtem Grundwasser“ und der sich ggf. dann ergebenden Grundwasserfließrichtung offen bleiben. Das Gutachterbüro iwK beurteilt die hohen Gehalte an Kupfer und Zink in der Anschüttung als durch Betriebsprozesse entstandenes metallisches Vorkommen, von dem aufgrund der schlechten Mobilisierbarkeit keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeht. Ebenfalls gibt es im Bereich der z.Zt. versiegelten Fläche unterhalb der Bodenplatten hohe Kupfergehalte, die aus Gutachtersicht (iwK 2009) auch nicht mobilisierbar sind.

Die Bodenluftgehalte erschienen nachweislich nicht belastet. Ein hier nicht vorliegendes Gutachten des Büros „W. Tasche und Partner“ von 2005 weist gem. Angaben des zusammenfassenden Gutachten von iwK einen kleinräumigen, in geringer Tiefe vorliegenden Schaden von Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der Kunststoffspritzerei und an der südlichen Plangrenze aus.

Aus diesen Gründen wird das Sondergebiet im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen sollen gemäß Sanierungskonzept des Vorhabenträgers im Boden verbleiben, abgedeckt unter vorhandenen Fundamentplatten und neuer Versiegelung. Dieses Vorgehen wird im Detail mit dem Märkischen Kreis abgestimmt. Gemäß Punkt 2.1.4 Altlastenerlass NRW von 2005 kann das Verfahren weitergeführt werden, wenn die Bodenbelastung mit der der vorgesehenen Art der Nutzung vereinbar ist. Dies ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel der

Fall, da es sich hierbei nicht um eine sensible Nutzung handelt. Der Märkische Kreis als federführende Behörde hat hiergegen keine Bedenken erhoben. Ein Abbruchkonzept ist ebenso wie ein Sanierungskonzept (Versiegelungsmaßnahmen, Anlage von Grundwasserbeobachtungsbrunnen) im Rahmen des nachfolgenden Verwaltungsverfahrens vorzulegen.

6. 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.

7. Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes Planungs- und Verwaltungskosten für die nicht auf Dritte übertragbaren hoheitlichen Verfahrensschritte.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird, werden differenzierte gestalterische, verkehrliche und grünordnerische Ziele in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch näher geregelt.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Die bisher gültige Bebauungsplanung setzt Gewerbe- und Industrieflächen fest. Die hier angesiedelten Betriebe wurden inzwischen geschlossen; die Flächen und Gebäude liegen brach bzw. wurden – in der direkten Nachbarschaft - abgerissen. Die Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es besteht das konkrete Interesse, das Plangebiet für einen Gartenfachmarkt neu zu nutzen. Hierfür muss die vorhandene Bausubstanz abgerissen werden und der Bebauungsplan auf Grund der angestrebten Nutzung unter Überführung der Gewerbeflächen in Sonderbauflächen geändert werden. Eine Ausdehnung der baulichen Flächen ist dabei nicht beabsichtigt.

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 Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (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

Neuer Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht. Die überbaubaren Flächen werden topografisch angepasst und fallen dadurch etwas kleiner aus. Die Ausnutzbarkeit ändert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht, so dass in Kombination mit der aktuellen Baunutzungsverordnung auch die versiegelbare Grundstücksfläche geringer ausfällt als in der alten Planfassung.

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), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Das bestehende Planungsrecht weist als zulässige Art der baulichen Nutzung ‚Gewerbegebiet‘ aus. Innerhalb der für Gewerbeflächen geltenden Immissionsgrenzwerte hätten lärmintensive Betriebe angesiedelt werden können.

Die Lärmquellen des geplanten großflächigen Einzelhandels gehen in erster Linie von der Parkplatznutzung aus. In der Nachbarschaft des Parkplatzes befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen. Der östlich gelegene Wohnstandort Tinsberg liegt ca. 160 m hangaufwärts von dem geplanten Parkplatz entfernt und wird durch das Gartenmarktgebäude und einen Grünzug von diesem abgeschirmt. Zu den anderen Seiten erstrecken sich ausschließlich Gewerbegebiete. Eine störanfällige Nutzung ist daher nicht erkennbar.

Aus diesen Gründen wird derzeit davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung keine weitergehenden Lärmuntersuchungen erforderlich macht.

Im Falle der Nullvariante blieben die zur Zeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen, die eine Lärmbelastigung analog der Situation zulassen, wie sie vor Stilllegung der im Plangebiet befindlichen Betriebe herrschte.

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, Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist die Planung in Vergleich mit der rechtskräftigen Planung zu setzen.

Überschläglich vergrößern sich die Grünflächen (Erhaltungsfestsetzungen und Anpflanzungsgebote) um 750 m². Die Bauflächenausweisung fällt entsprechend geringer aus. Die Grenze zwischen Bau- und Grünflächen ist demnach größtenteils wieder – wie in der Erstfassung des Bebauungsplanes – die das Plangebiet kreuzende Gasleitung. Die durch Planänderung zwischenzeitlich vorgenommene Bauflächenerweiterung, über die Gasleitung hang-aufwärts, ist baulich nicht realisiert worden. Ein erstmaliger Eingriff mit zusätzlicher Versiegelung findet somit nicht statt.

Der als Verbindungsweg zwischen dem Ortsteil Tinsberg und der Altenaer Straße angelegte Fußweg – im Entwurf festgesetzt als öffentliche Grünfläche – wird nunmehr als mit Geh-, und Fahrrecht belastete Fläche festgesetzt, da er teilweise auch als Feuerwehrrumfahrt für das Gartenmarktgebäude dienen soll. Auf die oben dargestellte Flächenbilanz und Eingriffsbewertung hat dies keinen negativen Einfluss, da die Fläche im Ausgangsplan als überbaubare Fläche festgesetzt war.

Im Fall der Nullvariante können zulässigerweise erhebliche Teile des Grünbestandes auf dem Hang zwischen bisheriger Gewerbebebauung und Kleingartenanlage baulich genutzt und das Grundstück innerhalb der Bauflächen bis zu 100 % versiegelt werden.

Geschützte Arten

Das Plangebiet wurde in den Monaten Februar und März insgesamt 2 X unter faunistischen Gesichtspunkten begangen und untersucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den in Nordrhein-Westfalen besonders geschützten Arten.

Weil auf dem Gelände eine Vielzahl ungenutzter Fabrikhallen aufstehen und die meisten Fenster der Büros zerstört worden sind, hätte die als Kulturfolger geltende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) die Gebäude als Sommerquartier nutzen können. Die als "Gebäudefledermaus" bekannte Art sucht zur Jagd im Siedlungsbereich gut strukturierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen auf. Die Jagdgebiete liegen in der Regel in einem Radius von 50 Metern bis zu 2,5 Kilometer um die Quartiere herum. Als Sommerquartiere und Wochenstuben dienen Hohlräume unter Dachpfannen, Spalten in Wandverkleidungen oder offene Dachböden.

Hinweise auf die Anwesenheit der Zwergfledermaus oder anderer, besonders geschützter Arten konnten aber nicht gefunden werden. Selbst wenn die oben beschriebene Fledermausart ihr Sommerquartier in den Gebäuden gehabt hätte, würde ein Verlust der Gebäude keinen negativen Einfluss auf den Fortbestand dieser Art haben.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes findet sich ein kleiner "Waldrest". Der Unterwuchs und die aufstehenden Bäume bieten einer Vielzahl von Tieren Nist- und Nahrungsmöglichkeiten. Der bestehende Bebauungsplan weist hier Grünflächen aus. Es handelt sich um eine Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzungsfläche ist somit subsidiär Teil der Baugrundstücke. Wald ist nicht festgesetzt. Die Fläche hat keine forstwirtschaftliche Bedeutung.

Durch die Planung werden die bestehenden tatsächlichen und planerischen Verhältnisse nicht geändert; allenfalls wird die Festsetzung an den Katalog des aktuellen Baugesetzbuches angepasst. Auch im Fall der Nullvariante sind keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Altenaer Straße in diesem Bereich stellt aus lufthygienischer Hinsicht ein sensibles Gebiet dar.

Das Gelände untersteht dem inversionsanfälligen Einflussbereich des Rahmedetals, was bei sog. autochthonen Wetterlagen besonders im Herbst und Winter, durch Talnebel, verminderten Luftaustausch und erhöhte Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet ist. Starker Straßenverkehr und eine hohe Versiegelungsrate durch Industrie- und Gewerbeanlagen tragen zusätzlich zur Entstehung dieser schadstoffbereicherten Passage bei.

Die Umwandlung von einem Gewerbegebiet, das bereits großflächig überbaut ist, in ein Sondergebiet für einen Gartenfachmarkt stellt jedoch unter klimatischen Gesichtspunkten keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation dar.

Mit der Nutzung des geplanten Parkplatzes ist ein Anstieg der lufthygienischen

Belastungen verbunden. Die Begleitgrünzone, die hier eine Filter- und Pufferfunktion übernimmt und gleichzeitig zur Optik der Landschaft beiträgt, ist hier von Bedeutung.

Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind aus der Durchführung der Planung nicht zu erwarten

Im Falle der Nullvariante sind keine Veränderungen zu erwarten.

Bewertung:

Die zusätzlichen Belastungen werden 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 bestehende bzw. planerisch zulässige Situation sieht geschlossene Bauflächen entlang der Altenaer Straße und der Wiesenstraße vor. Rückwärtig an diese und hangaufwärts schließen Grünflächen (Waldbestand) an. Die Raumkante entlang der Altenaer Straße schließt heute mit einem Verwaltungsgebäude ab; ein Produktionsgebäude entlang der Wiesenstraße außerhalb des Plangebietes wurde in jüngerer Zeit abgerissen. Der Bebauungsplan sieht keine Veränderung der Ausdehnung der Bauflächen vor. Insofern kommt es planerisch zu keiner Veränderung, die sich grundsätzlich optisch ändernd auswirken wird. Nicht ausgeschlossen sind optische Veränderungen je nach Gestaltung oder Stellung neuer Baukörper innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

Die Aussagen gelten gleichermaßen auch für die Nullvariante.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Durch die Bauflächenreduzierung wird kein Boden verbraucht. Im Fall der Nullvariante können die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen bis zu 100 % versiegelt werden.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke AG (WKM). Die Firma wurde 1836 gegründet; mindestens seit Beginn der 90er Jahre handelt es sich bei der Fläche um einen Altstandort, der auch im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt wird. Historisch wurden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Bereiche u.a. genutzt als Standorte für den Verwaltungsbereich und für diverse Fertigungsbereiche (Lackieranlage, Stanzerei, Drahtzug, Montage, Kunststoffspritzerei, Lager). An der nördlichen Grenze befindet sich u.a. ein Kupferschlammsammelbecken, eine Schrotthalde, ein Trafohäuschen.

Die gesamte Betriebsfläche wurde Anfang der 90er Jahre auf Boden- und Grundwasserkontaminationen untersucht: So verfasste das Büro „Dr. Rietzler und Heidrich“ aus

Nürnberg drei Gutachten zur Altlastenerkundung (in 12/91, 03/92 und 09/92). Diesen Gutachten liegen umfangreiche Bodensondierungen in allen altlastenrelevanten Betriebsbereichen zugrunde. Es wurden Beprobungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Festgestellt wurde eine erhebliche Belastung des Bodens mit den Schwermetallen Kupfer und Zink (Werte von 71.000 mg/kg bei Kupfer in 4,00 – 5,00 m Tiefe und 11.000 mg/kg bei Zink in 1,00 – 2,00 m Tiefe - im Bereich der installierten Grundwassermessstelle 1 nachgewiesen), während andere Schadstoffe nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die hohen Kupfer- und Zinkgehalte wurden besonders an der nördlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des Kupferschlammsammelbeckens und der Schrotthalde bis in tiefe Lagen festgestellt. Bei der Schrotthalde handelt es sich um eine alte, ca. 10,4 mächtige Anfüllung, die u.a. auch Produktionsabfälle enthält, und zum benachbarten Gelände steil abfällt. Diese Anschüttung weist ein inhomogenes Gemisch aus Metallschrott, Mauersteinen, Schlackematerial, Grauwacken und Tonsteine auf. Untersuchungen der Löslichkeit zeigen laborseits eine deutlich erhöhte Eluierbarkeit der vorhandenen Schwermetalle; jedoch erfolgte laut Gutachter (Dr. Rietzler & Heidrich 1991/1992) keine Auslaugung der Schwermetallgehalte der Auffüllung ins Grundwasser – wobei die Fragen nach „echtem Grundwasser“ und der sich ggf. dann ergebenden Grundwasserfließrichtung offen bleiben.

Im Februar 2009 legte das „Ingenieurbüro Wolfgang Kramm“ (iwk) ein Konzept über den Umgang mit den Bodenbelastungen vor. Dieses Konzept berücksichtigt zum einen die drei Gutachten des Büros „Dr. Rietzler und Heidrich“ und zum anderen eine hier nicht vorliegende „Orientierende Gefährdungsabschätzung“ des Büros „Tasche und Partner“ von 2005. Grundlage des Gutachtens von „Tasche und Partner“ sind Untersuchungsergebnisse aus 27 Rammkernsondierungen sowie Beprobungen des Oberbodens und des Grundwassers auf diverse Parameter.

Das Gutachterbüro iwk beurteilt die hohen Gehalte an Kupfer und Zink in der Anschüttung als durch Betriebsprozesse (Entstehung von Metallspänen) entstandenes metallisches Vorkommen, von dem aufgrund der schlechten Mobilisierbarkeit keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeht.

Ebenfalls gibt es im Bereich der z.Zt. versiegelten Fläche unterhalb der Bodenplatten hohe Kupfergehalte, die aus Gutachtersicht (iwk 2009) auch nicht mobilisierbar sind. Demgemäß sieht der Gutachter ‚iwk‘ kein Sanierungserfordernis für den Bereich Boden unter der Bedingung des Verbleibs der Versiegelung. Das Gutachten des Büros „W. Tasche und Partner“ weist gem. Angaben des zusammenfassenden Gutachten von iwk einen kleinräumigen, in geringer Tiefe vorliegenden Schaden von Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der Kunststoffspritzerei und an der südlichen Plangrenze aus.

Aufgrund der schlechten Nachvollziehbarkeit der Art der Wasserbeprobung in den alten Gutachten sowie der schlechten Wasserführung in der Grundwassermessstelle 3 im Sommer 2008 ließen sich die Ergebnisse der Belastung von Kupfer und Zink nicht bestätigen, so dass der Gutachter iwk zu dem Schluss kommt, dass kein Sanierungserfordernis für das Grundwasser besteht.

Die Bodenluftgehalte erschienen nachweislich nicht belastet.

Im Hinblick auf die weitere Planung ist beim jetzigen Verfahrensstand anzumerken, dass Kupfer in erhöhten Konzentrationen pflanzentoxisch wirkt. Pflanzungen in belasteten Bereichen können daher nur dann begründet werden, wenn sichergestellt wird, dass kein kapillarer Aufstieg pflanzentoxischen Kupfers in die durchwurzelterten Bodenhorizonte er-

folgt. Dieses Problem betrifft allenfalls den nördlichen Planbereich, der im Bebauungsplanentwurf mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet ist. Hier haben nur ‚W.Tasche und Partner‘ Untersuchungen vorgelegt, jedoch ohne Analyse auf Schwermetallgehalte. Eine fundierte Aussage, ob der Bereich des Pflanzgebotes mit Kupfer belastet ist, ist daher zurzeit nicht möglich. Sollte die Festsetzung bestehen bleiben, ist zunächst eine entsprechende Analyse durchzuführen, auf deren Grundlage dann weitere Entscheidungen hinsichtlich der Plausibilität und Umsetzbarkeit der Festsetzung getroffen werden können.

Bewertung

Bei Erhalt einer vollständigen Versiegelung über den belasteten Bodenbereichen findet kein Eingriff statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist der Erhalt einer vollständigen Versiegelung über den belasteten Bodenbereichen und ihre dauerhafte Sicherung ausreichend.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Rahmen der Bebauung ist eine flächendeckende Versiegelung zu gewährleisten. Die Grundwasseruntersuchungen sind fortzusetzen und Erkenntnisse über Vorkommen und Fließrichtung zu gewinnen (evtl. mit weiteren Grundwassermessstellen). Eingriffe in den Boden müssen gutachterlich überwacht werden und unterstehen dem Abfallrecht.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Planung reduziert die versiegelbaren Flächen, so dass kein Eingriff in den Gewässerhaushalt über die bestehende Situation hinaus vorgenommen wird. Im Falle der Nullvariante ändert sich die planerische Situation als Voraussetzung für die Entwässerung nicht. Das Gebiet ist in seiner bisher planerisch zulässigen baulichen Ausnutzung in der städtischen Entwässerungsplanung eingestellt, so dass die Niederschlagswasserentsorgung gesichert ist. Eine Umstellung der Niederschlagswasserentsorgung auf Versickerung nach § 51 A Landeswassergesetz scheidet nach Prüfung auf Grund der im Plangebiet vorgefundenen Altlasten (s.a. Schutzgut ‚Boden‘!) aus.

Zur Nullvariante bestehen daher keine Veränderungen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	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

Schützenswerte oder sonst erhaltenswerte Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden

Bewertung:

Ein Eingriff ist weder im Planungsfall noch im Fall der Nullvariante gegeben.

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, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes weist der bestehende Bebauungsplan Grünflächen aus. Es handelt sich um eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzungsfläche ist somit subsidiär Teil der Baugrundstücke. Wald ist nicht festgesetzt. Die Fläche hat keine forstwirtschaftliche Bedeutung.

Durch die Planung werden die bestehenden tatsächlichen und planerischen Verhältnisse nicht geändert; allenfalls wird die Festsetzung an den Katalog des aktuellen Baugesetzbuches angepasst. Auch im Fall der Nullvariante sind keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Der Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Landwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet nicht vor. Jagd und Fischerei haben gleichfalls keine Bedeutung. Dies gilt auch für den Fall der Nullvariante.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

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

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Die belasteten Böden des Plangebietes stellen ohne Vorsorge eine potentielle Gefahr für den Menschen, unter bestimmten Voraussetzungen für Pflanzen und durch Auswaschung für das Grundwasser dar. Um diese Gefahren auszuschließen, müssen belastete Bereiche versiegelt bleiben und das Grundwasser einer dauerhaften Beobachtung unterzogen werden.

Bewertung

Unter der Voraussetzung, dass alle angesprochenen Maßnahmen durchgeführt werden, sind nur sehr geringe Wechselwirkungen zu erwarten.

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 keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Durchführung eines Pflanzgebotes im nördlichen Planbereich bedarf es einer gutachterlichen Aussage über die Schwermetallgehalte des Bodens an dieser Stelle (Kupfer, ausschließlich pflanzentoxisch).

Im Bereich des Schutzgutes Mensch, des Gewässerhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Forstwirtschaft, Landwirtschaft, der Jagd und Fischerei finden keine Eingriffe statt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich des Schutzgutes Boden sind die dort beschriebenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Als anderweitige Planungsmöglichkeit bietet sich vor Ort allenfalls die Aufgabe der baulichen Flächennutzung und eine Rekultivierung der Fläche an; andere städtebauliche Nutzungen unterscheiden sich im Hinblick auf die Umweltauswirkungen nicht oder nur unwesentlich von der bisherigen Nutzung. Eine bauliche Wiedernutzung erscheint unter gesamtstädtebaulichen wie Umweltgesichtspunkten sinnvoller als die Entwicklung neuer Baugebiete an anderen Orten.

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 umfassen die zum Umgang mit den Bodenbelastungen erforderlichen Maßnahmen sowie die Überwachungsmaßnahmen des Grundwassers.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

Dr. Rietzler & Heidrich GmbH: Bericht zur Altlastenerkundung auf dem Betriebsgelände der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke (WKM) AG, Altenaer Straße 38, 5880 Lüdenscheid. Nürnberg 1991.

Dr. Rietzler & Heidrich GmbH: Bericht zu den weiteren und eingrenzenden Altlastenerkundungen nebst Sanierungsuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke (WKM) AG, Altenaer Straße 38, 5880 Lüdenscheid. Nürnberg 1992.

Dr. Rietzler & Heidrich GmbH: Weiterführende Altlastenerkundungen auf dem Betriebsgelände der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke (WKM) AG, Altenaer Straße 38, D-5880 Lüdenscheid – Errichtung eines Pumpversuches und begleitender Grundwasseranalytik. Nürnberg 1992.

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm (iwk): Konzept – Umgang mit Bodenbelastungen auf dem Standort der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke an der Altenaer Straße 38 in 58507 Lüdenscheid. Dortmund 2009.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid plant die Revitalisierung des Standortes der ehemaligen Westfälischen Kupfer- und Messingwerke WKM. An dem Standort der Werke soll ein Gartenmarkt errichtet werden, der die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich macht. Da das Gelände weitgehend bebaut war und nach rechtskräftiger Bebauungsplanung bebaut werden kann, finden keine neuartigen oder erstmaligen Eingriffe in die Umweltmedien statt. Die im Plangebiet vorgefundene industriell bedingte Altlast bedarf vor der neuen Nutzung des Standortes bestimmter Vorsorgemaßnahmen, insbesondere der Bodenversiegelung, sowie der nachfolgenden Überwachung des Grundwassers.

Lüdenscheid, den 18.09.2009

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Theissen
Beigeordneter