

Begründung einschließlich Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Östlich der Gartenstraße und westlich der Hasleystraße befindet sich das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Assmann, das zwischenzeitlich durch einen neuen Eigentümer erworben wurde.

Nach dem Konzept des neuen Eigentümers soll diese innerstädtische Brachfläche mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden. In den Mehrfamilienhäusern sollen 70 bis 72 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Kleine Teilflächen können eventuell für wohnungsnahе Dienstleistungen vorgehalten werden. Als Vorbild dient die benachbarte Wohnbebauung auf dem ehemaligen Vossloh-Schwabe Gelände.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Lüdenscheid werden diese neuen Wohnbauflächen in zentraler Lage und mit guter Anbindung an die Lüdenscheider Innenstadt aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Die geplante Baumaßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung der westlich gelegenen Neubebauung auf dem ehemaligen Firmengrundstück Vossloh-Schwabe dar. Insofern fügt sich die vorgesehene Wohnnutzung in die vorhandenen Stadtstrukturen ein.

Es ist eine Weiterführung der blockinternen Fußwegeverbindung von der Freiherr-vom-Stein-Straße über das Plangebiet bis hin zur Lienenkämpferstraße angedacht, der Blockinnenbereich soll eine Grünzone aufnehmen. Die Gartenstraße soll entsprechend ihrer Funktion als „interne Erschließungsstraße“ für beide Neubaugebiete durch Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Durch eine Gefährdungsabschätzung wurden die Bodenverunreinigungen auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Assmann ermittelt. Zusätzlich wird durch einen Bodengutachter ein Abbruchkonzept erarbeitet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen, die der Kfz-Verkehr auf der Sauerfelder Straße und der Hasleystraße auf die geplante Wohnbebauung ausübt, untersucht.

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

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“ überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 552 (V) „Gartenstraße / Hasleystraße“ aus dem Jahr 1968. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich örtliche Verkehrsflächen festsetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich im dortigen Bereich bisher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 552 (V), der aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“ überplant wird, wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 817 durch diesen ersetzt.

Für die Grundstücke entlang der Gartenstraße Nr. 5, 7, 9, 11, 13 und 15 besteht eine straßenseitige Fluchtlinienfestsetzung aus dem übergeleiteten Fluchtlinienplan Nr. 298 vom 24.04.1959. Durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 817 tritt diese Festsetzung außer Kraft. An ihre Stelle treten die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“.

3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für Allgemeine Wohngebiete dar. Entlang der Sauerfelder Straße ist ein 40 bis 50 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Kerngebiete ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“ greift nur sehr geringfügig in diese Kerngebietsfläche ein. Diese, in ihrem Umfang geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht flächennutzungsplan-relevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich, da der Inhalt des Flächennutzungsplanes – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes – durch den Bebauungsplan Nr. 817 nicht berührt wird (vgl. Urteil des BVerwG vom 26.02.1999 – 4 CN 6.98). Der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan kommt im vorliegenden Fall im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes kein Gewicht zu.

4. Art der baulichen Nutzung

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

Lage- und topographiebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 BauNVO städtebaulich für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (kulturelle Einrichtungen, Wohnnutzungen) ein. Für Gartenbaubetriebe, die in der Regel eine entsprechende Bewirtschaftungs-, Garten- und Freifläche benötigen, ist die Fläche aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ungeeignet.

5. Maß der baulichen Nutzung

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet auf ein maximal zulässiges Maß von 1,2 festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Firma Assmann sind aus Gründen der höhenmäßigen Einfügung der geplanten Wohngebäude in die Umgebung maximal IV Vollgeschosse zulässig.

Für das südliche Eckgrundstück Nr. 15 im Einmündungsbereich der Hasleystraße und der Gartenstraße sind aufgrund des kleinen Grundstückszuschnittes maximal drei Vollgeschosse zulässig.

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

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

Im nördlichen Plangebiet ist vorgesehen, ein Teil des Erdgeschosses des ehemaligen Betriebes zu erhalten und diese Räumlichkeiten für eine Gemeinschaftsgarage in Form eines Garagengeschosses zu nutzen. Der Bebauungsplan umfährt diese Fläche mit einer entsprechenden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

6. Grünplanung

Entlang der beiden Erschließungsstraßen – Gartenstraße und Hasleystraße – sind auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 15 m Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB eine entsprechende Festsetzung. Sie sollen den jeweiligen Straßenverlauf betonen und den Straßenraum aus stadtgestalterischer Sicht durchgrünen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück so angeordnet, dass sich im Innenbereich eine zusammenhängende Freifläche ergibt, die gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden kann und dadurch das dortige Wohnumfeld verbessert.

Durch den begrüneten „Blockinnenbereich“ ist in ost-westlicher Richtung ein 2,5 m breiter Fußweg vorgesehen. Dieser Fußweg stellt für die Fußgänger eine attraktive Wegeverbindung von der Lienenkämperstraße über die neuen Wohnbauflächen der ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firmen Assmann und Vossloh- Schwabe bis hin zur Peterstraße / Freiherr-vom-Stein-Straße her.

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

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da der Bebauungsplan Nr. 817 eine Bestandsüberplanung von innerstädtischen Grundstücken zum Inhalt hat, die bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

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

8. Immissionsschutz

Entlang der Gartenstraße befinden sich noch zwei Gewerbegrundstücke, die im Einzelnen nachfolgende gewerbliche Nutzungen aufweisen:

Gartenstraße 5 – 9

Firma Wilhelm Deumer KG – Metallwarenfabrik

Gartenstraße 6 / 8

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

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

Durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen wurde in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht (09/132 vom 07.04.2009), welche Geräuschimmissionen auf das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Assmann durch die beiden benachbarten Firmen und insbesondere durch den Straßenverkehr einwirken und welche erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (Schallschutzmaßnahmen) von den Außenbauteilen der geplanten Wohngebäude erreicht werden müssen.

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche erfolgte dabei nach dem Verfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, in Verbindung mit den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“. Die Beurteilung der gewerblichen Geräusche erfolgte anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt.

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet mit tags 55 dB (A) und zur Nachtzeit mit 45 dB (A) für Verkehrsgeräusche und 40 dB (A) für Gewerbelärm herangezogen.

Da im Bereich der umliegenden, relevanten Betriebe keine Nachtarbeit erfolgt, entfällt hier eine Beurteilung der betriebsbezogenen Geräusch-Immissionssituation.

Die vorhandenen Gewerbegeräusche der Firma Schwarzhaupt und der Firma Deumer wurden vom Büro Buchholz im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ - Rechtskraft am 31.05.2007 - untersucht (Gutachten Nr. 06/199 vom 14.09.2006 und Nachtrag 06/199-N1 vom 20.10.2006). Eine Ausweisung als WA-Gebiet war hier aus schalltechnischer Sicht möglich. Eine erneute Überprüfung der Firmen ergab aus Sicht des Schallgutachters keine relevanten Veränderungen gegenüber den genannten Lärmuntersuchungen aus dem Jahr 2006. Bei zwei aktuellen Ortsbesichtigungen am 24.03.2009 und 06.04.2009 waren für den Gutachter keine relevanten gewerblichen Geräuschbelastungen feststellbar.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109, zur Festlegung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, hat der Gutachter daraufhin nur die relevanten Verkehrsgeräusche betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass hinsichtlich der Straßenverkehrsgeräusche die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB (A) tags/nachts in Teilbereichen der geplanten Wohnbebauung am Tage um bis zu 12 dB (A) und in der Nacht um bis zu 14 dB (A) überschritten werden. Da die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden/-wällen scheiden im Plangebiet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus. Die Errichtung von Lärmschutzwänden in einer Höhe, die auch für die Obergeschosse wirksam sind, ist aufgrund der teilweise geringen Abstände zur Straße nicht realisierbar.

Stattdessen werden im Plangebiet die nachfolgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

In Abhängigkeit von den vom Schallgutachter ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind unterschiedliche Lärmpegelbereiche an den Bauflächen festgesetzt worden (DIN 4109). Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der nachfolgenden Tabelle erfüllen (Tabelle 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau). Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Teilflächen der Außenbauteile anhand der genauen Raumkonfigurationen (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) und der Lage zu bestimmen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 1.1 heißt es in der Anmerkung, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich sei.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich auch im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von über 45 dB (A) und damit Überschreitungen der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet.

Um den für gesunde Wohnverhältnisse notwendigen Luftwechsel auch nachts bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten, wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen II bis IV in Schlafräumen Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen einzubauen sind, oder es sind diese Räume mit schallgedämpften fensterunabhängigen Lüftungselementen auszustatten.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auf diese schallgedämpften Lüftungseinrichtungen/-elemente in den Bereichen verzichtet werden, in denen sich durch realisierte Nachbargebäude und einer hiermit verbundenen Lärmabschirmung, Lärmpegel ergeben, die unter dem Lärmpegelbereich II bleiben. Dieses ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält diese Ausnahmeregelung.

Die geplante Ausweisung von WA-Flächen im dortigen Bereich ist aus Sicht des Immissionsschutzes unter Beachtung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches (1)
			Erf. R'w, res. des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	(2)	50	45
7	VII	> 80	(2)	(2)	50

(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereiches I wurde verzichtet, da bei einer Neubebauung der Einbau von nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschriebenen Wärmeschutzfenstern vorzunehmen ist. Diese weisen ausreichend große Schallschutzeffekte auf.

9. Altlasten

Die IGS GmbH aus Menden wurde am 06.12.2007 mit einer Untersuchung der Bausubstanz, einer abfallrechtlichen Einstufung der Bausubstanz und einer Gefährdungsabschätzung nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) beauftragt. In ihren Gutachten vom 08.01.2008 (Projektnummer 5028) und vom 03.06.2009 (Projektnummer 5028) für die Betriebsgrundstücke der ehemaligen Firma Assmann & Söhne (ab Oktober 1992 Übernahme der Betriebsgrundstücke der Firmen Assmann & Söhne und Gebr. Seifert durch die Firma KK Vermietung und Verpachtung, Verwertung von Immobilien von Herrn Klaus Klapperich, Lüdenscheid – mittlerweile insolvent) kommt die IGS GmbH zu den im Teil 2 – Umweltbericht unter dem Punkt „Schutzgut Boden“, Ziffer 2. „Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität“ aufgeführten Ergebnissen.

Der Investor hat parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit der fachgerechten Altlastensanierung des ehemaligen Betriebsgrundstückes begonnen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt und fachlich begleitet. Aus einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 11.05.2010 an das Amt für Stadtplanung der Stadt Lüdenscheid geht hervor, dass die Grundstücke Gartenstraße 11 + 13 sowie Hasleystraße 6 + 8 von Seiten des baubegleitenden Ing.-Büros IGS GmbH aus dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Assmann ausparzelliert und nach weiteren Sanierungsmaßnahmen erneut beprobt wurden. Die erneute Beprobung der genannten vier Grundstücke zeigt danach keine umweltrelevanten Kontaminationen auf, so dass für diese beprobten Teilbereiche der Sanierungsfläche aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde kein weiterer Untersuchungsbedarf und dementsprechend keine Nutzungseinschränkungen erforderlich sind.

In der Stellungnahme vom 11.05.2010 bittet die Untere Bodenschutzbehörde für die Grundstücke Gartenstraße 11 + 13 und Hasleystraße 6 + 8 um die Aufnahme nachfolgender Auflagen:

- Sollten während der Bauarbeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.
- Der aufzubringende Oberboden muss den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz-Verordnung für die Nutzung Wohnbebauung entsprechen.
- Abfälle sind zu separieren und ordnungsgemäß auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu verbringen.

Diese fachliche Stellungnahme sowie die darin formulierten Auflagen liegen der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid vor, so dass eine Beachtung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet ist.

Zu den beiden übrigen Teilflächen Hasleystraße 2 + 4 nimmt die Untere Bodenschutzbehörde im Schreiben vom 22.06.2010 wie folgt Stellung:

Das sanierungsbegleitende Ing.-Büro IGS GmbH hat für diese beiden Grundstücke im Schadenszentrum des Altstandortes der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt. Danach sind die Kontaminationen an Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen auf diesen beiden Grundstücken im Untergrund unter den vorhandenen Bodenplatten des Kellers in z. T. löslicher Form noch vorhanden. Die Bodenplatten, bzw. die Kellerfundamente sollen nach der Planung des Architekten auf beiden Flächen erhalten bleiben und der Neubebauung als Grundplatte dienen. Insofern wird hier nicht in den Untergrund eingegriffen und es kann durch diese Versiegelungen zu keiner Kontaktaufnahme mit den Kontaminationen kommen. Die Sanierung der Bodenverunreinigungen wird über den Grundwasserpfad mittels Pumpversuchen erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass nicht in den Untergrund eingegriffen wird und die geplante Bebauung die anschließend erfolgende Sanierung nicht behindert, kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht oberhalb der bestehenden Versiegelung durch die Bodenplatte/Fundamente eine Wohnbebauung stattfinden.

Eine gutachterliche Begleitung ist für die Baureifmachung, Fertigstellung und Sanierung der Grundstücke Hasleystraße 2 + 4 in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises erforderlich. Ein entsprechender Abschlussbericht durch das Gutachterbüro ist dieser Fachbehörde zur Stellungnahme vorzulegen. Bis zur vollständigen Sanierung der beiden Grundstücke verbleibt der Altstandort als Eintragung im Altlastenkataster des Märkischen Kreises. Die o. g. abfallrechtlichen Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises gelten auch für diese beiden Grundstücke.

Sollte die Sanierungsmaßnahme auf den Grundstücken Hasleystraße 2 + 4 (über Grundwasserpfad mittels Pumpversuchen) wider Erwarten nicht bis zur Beantragung einer Baugenehmigung erfolgen, kann die Baugenehmigung für das Vorhaben mit entsprechenden fachlichen, sanierungsrechtlichen Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde versehen werden oder im schlimmsten Fall wegen eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 1 BauO NRW (allgemeine Gefahrenabwehr) und gegen § 16 BauO NRW abgelehnt werden. Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Sanierungsmaßnahme wurde in der gutachterlichen Stellungnahme hinreichend bestimmt. Die rechtliche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ist durch das nachfolgende bauaufsichtliche Verwaltungsverfahren gesichert. Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist damit aus städtischer Sicht und aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde genüge getan.

Da der Bereich nach wie vor im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen ist, hält die Stadt Lüdenscheid an der Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Legende zum Bebauungsplan Nr. 817 fest.

Gleichzeitig verbleiben auch die mit der Flächenkennzeichnung verbundenen Hinweise für die Architekten und Bauherren und für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in den textlichen Festsetzungen:

- Der gekennzeichnete Bereich ist auf der Grundlage eines Rückbau- und Sanierungskonzeptes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubebauung mit Wohngebäuden fachgerecht zu sanieren.
- Durch die Sanierung / Neubebauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

- Die Gesamtanierung ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

11. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Nr. 817 Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 negativ betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

12. Versorgungsleitungen der SEWAG, Deutschen Telekom und der RWE

Die Gas- und Strom- und Transportnetzanlagen der RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und sind von der Planung nicht betroffen.

In den Randbereichen des Baugebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Reserven im Netz der Deutschen Telekom reichen für eine telekommunikationstechnische Versorgung des neuen Baugebietes nicht aus, daher muss eine Zuführung geplant werden. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Investor wurde im Bauleitplanverfahren über die Anforderungen der Deutschen Telekom AG an die telekommunikationstechnische Erschließung der geplanten Wohngebäude von der Stadt Lüdenscheid schriftlich informiert. Der planende Architekt hat sich im Zuge der

Detailplanung für die Mehrfamilienwohnhäuser mit der Deutschen Telekom AG bezüglich der Lage und des Anschlusses der Versorgungsleitungen abzustimmen.

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Assmann steht eine kundeneigene Transformatorenstation. Die Kabeleinschleifung erfolgt von der Gartenstraße aus. Die Station bleibt vorerst erhalten und wird kostenlos auf die SEWAG Netze GmbH übertragen und als Netzstation weiterbetrieben. Je nach Ausstattung der geplanten Wohngebäude kann der Bau einer neuen Ortsnetzstation erforderlich werden. Innerhalb des Plangebietes bzw. daran angrenzend befinden sich nach Auskunft der SEWAG Netze GmbH zahlreiche Energie- und Kommunikationskabel sowie Gas- und Wasserleitungen. Diese Versorgungsleitungen sind von Überbauungen freizuhalten und vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern. Die geplanten Wohngebäude können aus dem vorhandenen Gas-, Wasser- und Stromnetz der SEWAG Netze GmbH versorgt werden. Der Investor wurde über die Anforderungen der SEWAG Netze GmbH bezüglich der Sicherung vorhandener Leitungen von der Stadt Lüdenscheid im Bauleitplanverfahren schriftlich informiert. Der planende Architekt hat sich im Zuge der Detailplanungen für die Mehrfamilienhäuser mit der SEWAG Netze GmbH über nötige Leitungssicherungen abzustimmen.

13. Kosten

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist vollständig durch Industrie- und Gewerbegebäude bebaut. Die Nutzung der Gebäude wurde aufgegeben. Die Gebäude sollen abgerissen und das Plangebiet als Fläche für innenstadtnahes Wohnen ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist wegen der industriellen Nutzung als Altstandort und Altlast anzusprechen; entsprechende begleitende Untersuchungen haben bereits stattgefunden bzw. sind in aufbauender Untersuchungstiefe verfahrensbegleitend zu veranlassen.

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

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

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

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

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Da das Plangebiet vollständig bebaut und versiegelt ist, entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden. Die Gesamtfläche beträgt überschläglich 5.970 m²; ansonsten wird auf die Überschrift ‚Schutzgut Boden‘ verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

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

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlaß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet und seine Umgebung waren bis vor kurzem gewerblich-industriell genutzt. Benachbarte Baublöcke werden inzwischen überwiegend durch Wohnbebauung genutzt.

Durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen wurde in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht (09/132 vom 07.04.2009), welche Geräuschimmissionen auf das Plangebiet durch die beiden benachbarten Gewerbebetriebe (Firma Deumer und Firma Schwarzhaupt) und insbesondere durch den Straßenverkehr einwirken und welche erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (Schallschutzmaßnahmen) von den Außenbauteilen der geplanten Wohngebäude erreicht werden müssen.

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche erfolgte dabei nach dem Verfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, in Verbindung mit den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“. Die Beurteilung der gewerblichen Geräusche erfolgte anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt.

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet mit tags 55 dB (A) und zur Nachtzeit mit 45 dB (A) für Verkehrsgeräusche und 40 dB (A) für Gewerbelärm herangezogen. Relevante gewerbliche Geräuschbelastungen waren für den Gutachter im zusammenfassenden Endergebnis nicht feststellbar.

Die Betrachtung des Verkehrslärms ergibt hingegen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von 12 dB (A) tags (zulässig: 55 dB (A)) und 14 dB (A) nachts (zulässig 45 dB (A)).

Bewertung

Für die Bewertung der Auswirkungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 8. „Immissionsschutz“ des Teil I der Begründung verwiesen.

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als „sehr gering“ einzustufen sein, wenn die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind. Die geplante Ausweisung von WA-Flächen im dortigen Bereich ist dann aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

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

Ausgleichsmaßnahmen

In Abhängigkeit von den vom Schallgutachter ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche an den Bauflächen festgesetzt (nach DIN 4109), innerhalb deren Bereiche die Außenbauteile von Gebäuden für von Menschen dauerhaft bewohnten Räumen (z.B. Wohnzimmer; nicht: Bad) bestimmte Lärmdämmwerte einhalten müssen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden aus Gründen der Gesundheitsvorsorge für die Lärmpegelbereiche II bis IV für Schlafräume Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Alternativ können auch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungselemente verwandt werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Vornahme der oben dargestellten Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

1. Geschützte Arten

Das Plangebiet wurde im März 2009 unter faunistischen Gesichtspunkten begangen und untersucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den in Nordrhein-Westfalen besonders geschützter Arten.

Weil auf dem Gelände eine Vielzahl ungenutzter Fabrikhallen aufstehen und die meisten Fenster der Gebäude zerstört worden sind, wäre es denkbar, dass die als Kulturfolger geltende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) die Gebäude als Sommerquartier hätte 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 (planungsrelevanter) Arten konnten 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.

Da es sich um ein völlig bebautes und versiegeltes Areal im Stadtzentrum handelt, sind auch keine besonderen Brutvogelarten zu erwarten. Die Situation für die ubiquitären Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Meisenarten) wird sich durch die Entsiegelung und Durchgrünung verbessern.

Im Falle der Nullvariante ist durch das Verfallen der Gebäudestrukturen mit einer langsamen Veränderung der Fauna zu rechnen, von der allgemein zunächst die Höhlenbrüter profitieren werden, soweit für diese das Nahrungsangebot im Umfeld ausreichend ist.

Ein Eingriff findet nicht statt.

2. Allgemeine Biotopstruktur, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Natürliche Biotopstrukturen sind nicht mehr vorhanden. Durch die Planung wird zukünftig ein offener Bodenanteil von 40 % der Baugrundstücke gesichert und damit die Versiegelung entsprechend zurückgeführt. Dieser Flächenanteil wird als Umlage der Gebäude in gärtnerischer Form angelegt und gepflegt. Deshalb sind keine hochwertigen Biotoptypen zu erwarten, dafür ist aber mit einer deutlichen Verbesserung zur bisherigen Situation zu rechnen sein. Ein Eingriff findet demnach nicht statt.

Im Falle der Nullvariante ist mit einem langsamen Zerfall der Gebäude, gefördert durch anspruchslose Pioniervegetation, zu rechnen.

Bewertung

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Obere Partien eines Südhanges sind für eine Wohnbebauung in Lüdenscheid sehr gut geeignet, wie etwa die Gartenstraße. Einerseits werden sie von den Sonnenstrahlen erfasst, andererseits von den vorherrschenden Winden aus Süd bis West gut durchlüftet.

Die Fläche liegt über 400 Meter über NN, also oberhalb der Talnebelobergrenze und somit oberhalb der inversionsanfälligen Talstraße, die bei autochthonen Wetterlagen durch verminderten Luftaustausch und höhere Konzentration von Schadstoffen gekennzeichnet ist.

Die geplante Umgestaltung der Bauflächen führt sogar zu einer geringfügigen Verbesserung der klimatischen Verhältnisse. Gleichzeitig ist durch die Planung keine Nutzung zu erwarten, mit der lufthygienische Belastungen verbunden sind.

Im Falle der Nullvariante bleibt die heutige klimatische Situation bestehen; eine Verschlechterung tritt nicht ein.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Das Ortsbild ist durch eine geschlossene, bis an den Straßenraum herangeführte Bebauung charakterisiert. Diese weicht zukünftig einer offenen Bebauung aus einzeln gestellten Baukörpern mit Durchgrünung der Zwischenräume. Ferner sind straßenrandlich Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Planung werden daher das

Plangebiet und seine Umgebung optisch und psychologisch aufgewertet. Ein Eingriff findet demnach nicht statt.

Im Falle der Nullvariante ist die unbefristete Beibehaltung unter langsamem Zerfall der Bausubstanz anzunehmen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Bauordnungsrechtliche und/oder vertragliche Regelungen zur Vornahme und Gewährleistung der Durchgrünung.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1a, Bundesgesetz, BundesBodenSchutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz

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

Das Plangebiet (5.970 m²) wird bereits vollständig baulich genutzt und ist bereits über 95 % versiegelt. Insofern finden kein Eingriff durch Versiegelung und kein erstmaliger Bodenverbrauch statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine mehrgeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (= 40 % der Grundstücksflächen) vor, so dass in Verbindung mit § 19 (4) der Baunutzungsverordnung von einer maximal versiegelbaren Fläche von 60 % der Baugrundstücke bzw. des Plangebietes auszugehen ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Versiegelung zukünftig um 40 % der Grundfläche zurückgenommen werden wird (2.388 m²).

Im Fall der Nullvariante bleibt der hohe Versiegelungsgrad erhalten.

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 zwei Altstandorte, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Ziffer 00/225 „Gartenstraße/Hasleystraße, Fa. Seifert“ (südlicher Teil) und unter der Ziffer 00/192 „Hasleystraße 2 – 6, Gartenstraße 11, Fa. Assmann + Söhne“ (nördlicher Teil) geführt werden.

Das Plangebiet ist weitestgehend mit einem verschachtelten Gebäudekomplex, der sich im Laufe der Jahrhunderte entwickelt hat, versiegelt.

Seit 1893 produzierte im südlichen Teil zunächst die Fa. Linnepe + Vogelsang – eine Fabrik für Stock- und Schirmbeschläge und Zinn-Giesserei; ab 1932 die Fa. Gebr. Seifert. An Nutzungsbereichen lassen sich noch die Lage der Beizerei und der Galvanik feststellen sowie einer Trafostation und einer Neutralisationsanlage für die Galvanikabwässer mit Schlammauffangbecken (geplant 1965).

Die Fläche „Assmann + Söhne“ wurde von 1889 bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts für die Metallbearbeitung genutzt.

Ein erster Grundrissplan von 1889 weist im zuerst errichteten Gebäude an der Gartenstraße Nutzungsbereiche wie Beizerei, Verzinkerei, Gießerei aus. Im Folgenden entstand aufgrund zahlreicher An- und Umbauten ein umfassender mehrgeschossiger Gebäudekomplex, der in verschiedenen Gebäudeteilen Galvaniken, Beizerei, Eloxiererei, Poliererei u.a. beherbergte. Zubehöranlagen wie der 1936 errichtete Transformatorenraum, die 1933 in Betrieb genommene Benzintankstelle, mind. ein Betriebsbrunnen, die 1938 in einem Dachaufbau erbaute Quecksilberrückbehandlungsanlage und die zu Anfang der 60er Jahre errichtete Entgiftungs-, Neutralisations- und Entschlammungsanlage im Keller eines Betriebsteils sowie ein 30.000 l unterirdischer Heizöltank sind ebenfalls nachzuweisen. In den 90er Jahren wurden weitere Verfahren eingeführt (Hinweise auf Epoxidharzbeschichtung, Salpetersäurebeize für Gelbbrenne).

Ab 1992 wurden einzelne Gebäudeteile beider Altstandorte an eine Vielzahl verschiedener Nutzer vermietet.

Für das Plangebiet liegt das Gutachten „Gefährdungsabschätzung nach BBodenSchV und Untersuchungen der Bausubstanz für den Gewerbepark Klapperich“ von dem Gutachterbüro IGS GmbH vom 08.01.2008 sowie das Gutachten „Bausubstanzuntersuchungen, Rückbau- und Abbruchkonzept von demselbigen Gutachterbüro vom 03.06.2009 vor.

Grundlage der gutachterlichen Aussagen über die Auffüllungsmächtigkeit dieses steilen Geländes mit Geländestufen bilden 14 Rammkernsondierungen, die eine Mächtigkeit von 0,6 m aus Materialien wie Bauschutt und Ziegel nachweisen. Ansonsten wurden nur Auffüllungen im Bereich verfüllter Schächte und Gruben bis zu 3,0 m Mächtigkeit angetroffen.

Die Probenauswahl für die Bodenanalytik wurde mit dem Ziel durchgeführt, die Gefährdung nach BBodSchV sowie die abfallrechtliche Einordnung zu beurteilen. Ergebnisse der 6 (incl. 2 Mischproben) analysierten Bodenproben aus unterschiedlichen Tiefen auf verschiedene Parameter ergeben lediglich erste Hinweise auf eine Untergrundbelastung in den folgenden Bereichen: eine noch nicht näher eingegrenzte Mineralölkohlenwasserstoffkontamination in der Nähe des unterirdischen Tankbehälters im Hofbereich, eine Mineralölkohlenwasserstoffbelastung unter der Bodenplatte des Gebäudes Nr. 8, eine Kontamination aufgrund eluierbarer Schwermetalle in einer Tiefe von 1,8 bis 4,0 m auf der nordwestlichen Fläche des Plangebietes (im Bereich vermuteter Kanäle)

sowie eine Belastung unterhalb der Bodenplatte der ehemaligen Abwasserbehandlungsanlage der Fa. Assmann + Söhne. Aus diesem letzten Bereich gibt es auch ein Analytikergebnis des unter der Bodenplatte (vermutlich) aufgestauten Wassers (Grundwasser wurde nicht angetroffen) über stark erhöhte Schwermetallgehalte. Der Gutachter betont, dass mit weiteren Belastungen im Bereich von Kanälen, Schächten etc. zu rechnen ist. Weitere Untersuchungen nach erfolgtem Rückbau hinsichtlich einer Nutzungsänderung seien zudem erforderlich.

Anzumerken ist, dass diese Ergebnisse über eine Belastung des Untergrundes nur als erste Hinweise, die auf einem sehr dünnen Untersuchungsumfang gegründet sind, zu verstehen sind und sich spätestens im Zuge der Abbrucharbeiten weiterer Untersuchungsbedarf des Untergrundes ergeben wird. Daher können der Abbruch und die Sanierung nur mit gutachterlicher Begleitung erfolgen. Der Erfolg der Sanierung ist in einer abschließenden Sanierungsdokumentation festzuhalten.

Der Investor plant im Zuge des Rückbaus eine fachgerechte Altlastensanierung des Plangebietes parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, beginnend im Juli 2009. Für die Sanierung werden drei Monate veranschlagt, insofern ist davon auszugehen, dass die Sanierung vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen ist (siehe hierzu Punkt 9. „Altlasten“ der Begründung).

Bewertung

Da für die zukünftige Nutzung der Fläche die Umsetzung der Sanierung dieser zwei Altstandorte Voraussetzung ist, verbessert sich durch die ordnungsgemäße Umsetzung des Rückbaus und der Bodensanierung die Situation hinsichtlich der Umweltmedien Boden und Grundwasser. Im Sinne dieser Verbesserung sind die Umweltauswirkungen als „sehr gering“ einzustufen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

Im Rahmen des Abbruchs und der Bodenarbeiten sind die üblichen begleitenden abfalltechnischen Vorsorgen zu treffen.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist zur Zeit vollständig bebaut und zu fast 100 % versiegelt. Das Plangebiet ist an die Kanalisation angeschlossen und in der Entwässerungsplanung und Kläranlagenkapazität berücksichtigt.

Hinsichtlich der Ableitung über die Kanäle ist unter Beibehaltung der bisherigen Art der Entwässerung nicht mit Eingriffen zu rechnen, da die zu entwässernde Fläche zukünftig um wenigstens 40 % geringer als bisher ausfallen wird.

Zur Frage, ob das anfallende Niederschlagswasser zukünftig gem. § 51 A LWG ganz oder teilweise versickert werden kann oder soll, ist zum jetzigen Stand des Verfahrens noch keine Aussage möglich. Die zu wählende Variante hängt in starkem Maße von den Ergebnissen der weiteren Altlastenuntersuchungen ab.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Werden nach Erfordernis im weiteren Verfahren konkretisiert.

Maßnahmen zum Monitoring

Werden nach Erfordernis im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Besondere, erhaltenswerte oder besonders geschützte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die für die geplante Bebauung zu entfernende gewerblich-industrielle Bausubstanz ist nicht als erhaltenswert anzusehen.

Im Falle der Nullvariante würde die vorhandene Bausubstanz stehen bleiben und mit der Zeit verfallen.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht 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, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstwirtschaftliche Nutzungen und Belange sind weder von der Planung noch der Nullvariante betroffen.

Bewertung

Ein 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 Belange und Nutzungen, Jagd und Fischerei sind weder durch die Planung noch durch die Nullvariante betroffen.

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

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Die vorgesehene Bodenentsiegelung wirkt sich positiv auf das Orts- (Landschafts-) bild – optische Durchgrünung – und als Standorterweiterung für Tiere und Pflanzen aus, auch wenn keine natürlichen Biotopstrukturen zu erwarten sind. Die Vergrößerung unversiegelter Flächen führt gleichzeitig zu einer höheren Versickerungsrate und damit zu einer Verbesserung der hydrologischen Verhältnisse.

Bewertung

Die Bewertung der tabellarischen Darstellung erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

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 bleibt die tatsächliche und planerische Situation ohne zeitlichen Horizont bestehen. Die Sanierung der belasteten Bodenverhältnisse verschiebt sich auf einen nicht zu kalkulierenden Zeitpunkt. Gemäß baulicher

Bestandsituation und bisheriger Nutzung sind gewerblich – industrielle Nutzungen nicht auszuschließen.

Im Falle der Durchführung der Planung ist in den Bereichen Ökologie, Boden (Altlasten) und Gewässerhydrologie (geringerer Abflussbeiwert des Gebietes aus reduzierter Versiegelung) mit einer Verbesserung bzw. Aufarbeitung bisheriger Belastungen zu rechnen.

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

Im Bereich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen,/Biotopstruktur, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Jagd, Klima, Kultur – und Sachgüter werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In den Bereichen Mensch, Boden und Wasser sind gemäß Verfahrensstand potentiell Maßnahmen erforderlich, deren tatsächliche Notwendigkeit, Umfang und Art im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

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

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

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung werden erst im weiteren Verfahrenslauf im Hinblick auf Lärmuntersuchung und erweiterte Altlastenuntersuchungen abschließend und zusammenfassend getroffen.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

- Eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna
- Bauakten Hasleystraße 4-6, Gartenstraße 13
- GS GmbH: „Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV und Untersuchungen der Bausubstanz für den Gewerbepark Klapperich“. Menden 2008.
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – Ausgabe Juli 2002
- Einführungserlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom 24.09.1990
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (6. AVwV zum Bundesimmissionsschutzgesetz)
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen, „Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ in Lüdenscheid“, Bearb.-Nr. 06/199 und 06/199-N1 vom 06.04.2006
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz in Hagen, „Schalltechnisches Gutachten für geplante Wohnbauflächen im Bereich Gartenstraße / Hasleystraße in Lüdenscheid, hinsichtlich der auf den Geländebereich einwirkenden Geräusche“, Bearb.-Nr. 09/132 vom 07.04.2009
- IGS GmbH in Menden, „Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV und Untersuchung der Bausubstanz“ für den Gewerbepark Klapperich, Projekt-Nr.: 5028 vom 08.01.2008 inklusiver Anhang

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid plant die Umnutzung eines Teils des Straßenblocks zwischen Gartenstraße und Hasleystraße von einer gewerblich - industriellen Nutzung in eine zentrumsnahe Wohnnutzung. Die Planung bietet die Gelegenheit, Verbesserungen im Bereich der Umweltmedien Boden, Ökologie, Hydrologie und Klima durch verringerte Versiegelung und gelockerte Baustruktur herbeizuführen. Erstmalige oder verstärkende Eingriffe in die Umweltmedien oder umweltbezogene Nutzungen finden nicht statt. Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen betreffen die Behandlung der im Plangebiet angetroffenen Altstandorte und Altlasten.

Lüdenscheid, den 12.08.2010

Der Bürgermeister

gez. Dzewas