

Begründung einschließlich Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung
und zugleich die
Begründung einschließlich Umweltbericht
für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieser
Bebauungsplanänderung

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

An der Heedfelder Landstraße befindet sich im Bereich des ehemaligen Gartencenters Cordt eine Sondergebietsfläche (SO), die durch den Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ – rechtsverbindlich seit dem 22.09.1993 – als SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelbetrieb (Gartenbaubetrieb / Gartenmarkt)“ festgesetzt ist. Der Gartenmarkt wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass diese Fläche für eine gewerbliche Folgenutzung zur Verfügung steht. Der dortige Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll weiterhin bestehen bleiben und wäre planungsrechtlich in einem künftigen Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Umwidmung der brach gefallenen Sondergebietsfläche in eine gewerbliche Baufläche befürwortet, da sich dadurch die Chance ergibt, für das heimische produzierende Gewerbe eine zusätzliche GE- bzw. GI-Fläche innerhalb des Industriegebietes „Westlich Freisenberg“ auszuweisen.

Für die beschriebene Umzonierung der Fläche ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ erforderlich. Parallel zu diesem Verfahren soll die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer-Kreis) – vom 17.07.2001 stellt den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 764

„Westlich Freisenberg“ im Zusammenhang mit den Industriegebieten Freisenberg und Römerweg großräumig als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Insofern entspricht die geplante Umzonierung der Sondergebietsfläche in gewerbliche und industrielle Bauflächen der landesplanerischen Vorgabe.

Das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises, Rechtskraft vom 16.12.1994.

3. Flächennutzungsplan

Für die planungsrechtliche Umzonierung des Sondergebietes „Gartenbaubetrieb/Gartenmarkt“ in ein GE-/GI-Gebiet ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem entsprechenden Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (gesamträumliches Entwicklungskonzept).

Die Stadt Lüdenscheid hat eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat die vorgezogene Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB durchlaufen. Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat danach in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. In seiner Sitzung am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.10.2012 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Neufassung genehmigt. Die Genehmigung der Bezirksregierung wurde am 19.12.2012 öffentlich Bekanntgemacht, danach ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid seit dem 19.12.2012 wirksam.

3.1 Planungserfordernis für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der geplanten Reaktivierung der brach gefallenen Gartenmarktfläche an der Heedfelder Straße im Gewerbegebiet Westlich Freisenberg für die heimische, mittelständische Industrie.

3.2 Plangebiet und bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt westlich der Heedfelder Straße (L 561).

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist der Änderungsbereich entsprechend seiner vormaligen Nutzung als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Gartenmarkt 10.000 m²“ dargestellt. Die westlich gelegenen steilen Böschungflächen sind im Flächennutzungsplan als öffentliche oder private Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche ist Bestandteil eines westlich anschließenden, großflächigen Landschaftsschutzgebietes, das sich bis an die Gemeindengrenze erstreckt. Eine Einbeziehung dieser Grünfläche in die Planänderung ist städtebaulich nicht notwendig.

3.3 Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den vorstehend dargelegten städtebaulichen Erfordernissen erfolgt westlich der Heedfelder Straße (L561) auf einer Fläche von rund 3,0 ha eine Änderung der bisherigen Darstellung von SO – Gartenmarkt (SO) in eine gewerbliche Baufläche (G).

Städtebauliches Ziel ist die Reaktivierung der brach gefallenen Gartenmarktfläche an der Heedfelder Straße für die heimische, mittelständische Industrie. Eine Vielzahl der in Lüdenscheid ansässigen Gewerbebetriebe sucht innerhalb des Stadtgebietes nach geeigneten Gewerbeflächen für Betriebsexpansionen. Das Planänderungsgebiet ist aufgrund des gewerblichen Umfeldes hierfür städtebaulich bestens geeignet. Letztlich kann diese Brachfläche damit auch als Maßnahmenfläche zur Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzerhaltung in der mittelständischen metallverarbeitenden Branche in Lüdenscheid angesehen werden.

Nach § 34 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) hat die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen.

Mit Schreiben vom 17.12.2017 (AZ.: 32.02.01.01-08.08) hat die Bezirksregierung Arnsberg festgestellt, dass der Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) NRW mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.4 Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen in Teil II – Umweltbericht verwiesen.

Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanänderung wirkt sich die Umzonierung der Sondergebietsfläche in eine gewerbliche und industrielle Baufläche nicht auf das Klima und den Klimawandel aus. Es handelt sich um eine bebaute Sondergebietsfläche mit entsprechenden Hochbauten und Flächenversiegelungen.

Der Umweltbericht kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung und die damit verbundene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Durch die Umzonierung der SO-

Fläche in eine gewerbliche Baufläche werden keine Eingriffe in die Umweltbelange hervorgerufen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lüdenscheid trotz einer rechnerischen Unterdeckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2020 bereits 17 ha nicht geeignete Gewerbeflächen des alten Flächennutzungsplanbestandes zurückgenommen. Nach der Begründung zum Flächennutzungsplan (Seite 47) sind daher neben dem interkommunalen Gewerbepark Rosmart weitere interkommunale Kooperationen erforderlich, um den Lüdenscheider Gewerbeflächenbedarf von 75 ha auf der Ebene des Flächennutzungsplanes langfristig decken zu können. Die Stadt Lüdenscheid wird aus diesem Grund im Rahmen der zusätzlichen Gewerbeflächenausweisung von rund 3,0 ha durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Zurücknahme einer gleichwertigen gewerblichen Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichten.

4. Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 „Westl. Freisenberg“

4.1 Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz / Zonierung nach dem Abstandserlass

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung basieren auf der Baunutzungsverordnungs-Novelle von 2017 sowie der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007. Unter Berücksichtigung der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude der Splittersiedlungen Dönne und Hulsberg, wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen durch eine Zonierung der zulässigen Betriebsarten anhand der Abstandsliste 2007 sichergestellt, dass auf die bestehenden Wohnhäuser beider Splittersiedlungen keine nachteiligen Immissionen (Gewerbelärm, Gerüche, Erschütterungen) einwirken. So wird der südliche Teil des Plangebietes, der einen 100 m Abstand zu den Wohngebäuden am Hulsberger Weg unterschreitet, als GE nicht wesentlich störend festgesetzt. Dort sind nur solche Betriebsarten zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Erst ab einem Mindestabstand von 100 m schließt ein GE-Gebiet an. Ab einem Abstand von mindestens 200 m wird ein GI-Gebiet festgesetzt, das anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 zoniert ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Da die nächstgelegenen Wohngebäude der Splittersiedlungen Dönne und Hulsberg zu diesen GE-Flächen einen Abstand von mindestens 100 m aufweisen, sind dort nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Darüber hinaus sind auf diesen GE-Flächen noch einzelne, in der Abstandsliste 2007 mit einem (*) gekennzeichnete Betriebsarten aus der höheren Abstandsklasse VI (200 m-Abstand), bei denen sich der erforderliche Abstand vorwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Unteren Immissionsschutzbehörde nachgewiesen wird.

Zusätzlich sind dort auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflä-

che und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Innerhalb des Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Da die nächstgelegenen Wohngebäude der Splittersiedlungen Dönne und Hulsberg zu diesen GI-Flächen einen Abstand von mindestens 200 m aufweisen, sind dort nur Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zulässig. Darüber hinaus sind auf diesen GI-Flächen noch einzelne, in der Abstandsliste 2007 mit einem (*) gekennzeichnete Betriebsarten aus der höheren Abstandsklasse V (300 m-Abstand), bei denen sich der erforderliche Abstand vorwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Unteren Immissionsschutzbehörde nachgewiesen wird.

Da das Planänderungsgebiet in erster Linie den in Lüdenscheid angesiedelten mittelständischen Gewerbe- und Industriebetriebe des produzierenden Gewerbes und dem Lüdenscheider Handwerk dienen soll, werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, die sich unter die Gewerbebetriebe aller Art unterordnen lassen, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind mit Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeugteile, Fahrzeugzubehör und Fahrzeugreifen. Ausgenommen sind ferner Kfz- und Motorradhandel. Beim Kfz- und Motorradhandel handelt es sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid vom Dezember 2013 um nicht zentrenrelevante Sortimente und um keinen Einzelhandel im engeren Sinne.

Aus demselben städtebaulichen Grund werden im Plangebiet in Anwendung des § 1 BauNVO Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Bei den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO '90 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten kann es sich auch um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handeln, wie beispielsweise Großdiscotheken, Nachtlokale, Nachtbars, Nonstop-Kinos oder kerngebietstypische Spiel- und Automatenhallen. Diese Nutzungen sind durch einen überörtlichen Einzugsbereich gekennzeichnet, der in der Regel aufgrund der Öffnungszeiten auch in den Nachtstunden mit nächtlichem Besucherverkehr und mit nächtlichem Verkehrslärm verbunden ist. Letztlich wurden die Vergnügungsstätten im Planänderungsgebiet auch ausgeschlossen, um die benachbarte Wohnnutzung am Hulsberger Weg vor diesen negativen Auswirkungen von derartigen Vergnügungsstätten zu schützen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines GE-Gebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, bleibt auch nach dem Ausschluss der dort nach der BauNVO-Novelle 2017 ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gewahrt.

Vorhandene Betriebswohnung

Im Jahr 1975 wurde auf dem Betriebsgrundstück des Gartenmarktbetreibers, der dort zusätzlich einen Gartenbaubetrieb führte, ein Einfamilienwohnhaus bauaufsichtlich genehmigt. Dieses Einfamilienwohnhaus hat inzwischen eine genehmigte Nutzungsänderung als Betriebswohnung mit einer Baulastbindung an den dortigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb erfahren (Genehmigungsbescheid der Bauaufsichtsbehörde vom 17.07.2017, BauRegNr. 20160089, Baulastbindung gemäß Baulastenblatt Nr. 00301988) und steht damit einer freien Vermietung nicht mehr zur Verfügung. Diese Betriebswohnung kann nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise auch in GE- bzw. GI-Gebieten zugelassen werden (Betriebswohnung für

einen eingeschränkten Personenkreis nach den §§ 8 und 9 Absätze 3 Ziffern 1 BauNVO) und sie fällt daher nicht unter die Vorschriften des Abstandserlasses. Diese ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen haben aufgrund ihrer Lage innerhalb eines GE/GI-Gebietes, ihrer eingeschränkten Nutzer und ihrer engen Bindung an einen vorhandenen Gewerbebetrieb einen höheren Störungsgrad als übliche Wohnungen hinzunehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten für das Planänderungsgebiet so wie auch für den Ursprungsplan die Vorschriften der Baunutzungsverordnung-Novelle von 2017.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die Baumassenzahl (BMZ 5,0) werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 719 übernommen. Um eine optimale Einfügung der künftigen Gewerbegebäude in das dortige Straßen- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 424,0 m über Normalhöhe Null (müNN) festgesetzt. Gegenüber der Höhenfestsetzung des Ursprungsplanes (ursprüngliche OK=422,0 müNN) bedeutet dieses eine Erhöhung der maximalen Gewerbegebäudehöhe um lediglich 2,0 m. Die Bezugshöhe der vorhandenen Geländeoberfläche liegt im Bereich des Gartenmarktes und des nördlichen Lagerplatzes bei rund 410,0 müNN. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um eine hohe bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu gewährleisten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auf den festgesetzten GE- und GI-Flächen Betriebsgebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten, um eine Mindesteingrünung der Baugrundstücke nach den örtlichen Bauvorschriften zu ermöglichen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung der Baugrundstücke in den GE- und GI-Gebieten werden inhaltlich aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 764 übernommen und gelten im gesamten Planänderungsbereich. Durch die Eingrünung der Betriebsgrundstücke soll ein Mindeststandard an Durchgrünung entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken sowie der Stellplatzanlagen sichergestellt werden. Stadtgestalterisch wird durch die Eingrünung eine optische Zäsur zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken im Straßenbild sichtbar.

Neben einer stadtgestalterischen Darstellung des Gewerbegebietes nach Außen dienen die Begrünungsvorschriften auch ökologischen und kleinklimatischen Belangen. Die festgelegten Pflanz- und Grünstreifen ziehen sich wie ein Netz durch das Gewerbegebiet, das im Vergleich zu inselhaften Anpflanzungen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweist. Über die städtebaulichen Notwendigkeiten dieser Begrünungsmaßnahmen hinaus sind vernetzte Gehölzstrukturen und großvolumige Baumanpflanzungen in der Lage, durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und durch die Aufnahme der kurzweiligen Sonnenstrahlen die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius zu senken. Insofern dienen die Bepflanzungen auch dem dortigen Kleinklima. Zusätzlich bleiben auf den Gewerbegrundstücken Teilflächen unversiegelt, in denen das Regenwasser versickern kann.

Die örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie orientieren sich an vergleichbaren Gestaltungsstandards in den Lüdenscheider Gewerbegebieten.

5. Umweltbelange (Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz / Eingriffs-Regelung / Klimaschutz)

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung vorgeschrieben, in der die zu erwartenden (erheblichen) Umweltauswirkungen, die die Planung hervorruft, ermittelt, beschrieben und bewertet sowie in einem Umweltbericht dokumentiert werden.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes vom September 2021 werden die Auswirkungen der Umplanung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und ökologische Vielfalt, Luft, Klima, Landschaft, Boden einschließlich einer Betrachtung des Bodenverbrauchs und der Bodenqualität, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie Jagd und Fischerei als sehr gering beurteilt. Die Auswirkungen auf die Nutzungsbilanz, die Biotoptypenbewertung, die Biotopvernetzung sowie auf besonders streng geschützte Arten bzw. planungsrelevante Arten sind ebenfalls sehr gering, da dort keine Eingriffe stattfinden.

Nach dem Umweltbericht werden durch die Umzonierung der SO-Fläche in eine gewerbliche Baufläche keine Eingriffe in die Umweltbelange hervorgerufen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.1 Artenschutzprüfung

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes weder besonders streng geschützte Wildtiere, Fledermäuse, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden wurden. Ferner wurde geprüft, ob sich in einer nördlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Waldfläche planungsrelevante Vogelarten aufhalten, die über eine hohe Lärmempfindlichkeit verfügen und die möglicherweise durch die geplante GI-Nutzungen Lärm mäßig gestört werden. Aufgrund der vorhandenen Topographie (30 m Höhenunterschied zwischen Wald und GI-Gebiet) und der vornehmlichen Windrichtung wird die beabsichtigte GI-Ausweisung in der Prognose nur wenige bis keine Lärm-Auswirkungen auf den Brutvogelbestand des Untersuchungsgebietes haben. Laut Artenschutzprüfung ist bei der Fällung von Bäumen im Plangebiet darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und Vogelfortpflanzungszeiten, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar eines Jahres, entfernt werden. Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist im selben Zeitraum vorzunehmen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse gestört werden, die die Baulichkeiten möglicherweise als Schlafplätze oder Sommerquartiere nutzen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ ist nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre

Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

5.2 Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz im Planänderungsgebiet

Mit Beschluss vom 30.09.2019 (Beschlussvorlage Nr. 175/2019/1) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid das „Aktionsprogramm Klimaschutz“ verabschiedet, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Dabei wurden unter Punkt 3. Konkrete Einzelmaßnahmen formuliert, die bei der Errichtung von Neubauten bestimmte energetische Standards (Passivhausstandard), die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie), die Verwendung von Recyclingbaustoffen, die Prüfung nachhaltiger Bauweisen mit Holz und Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden einfordern.

Für die Energieerzeugung und die Versorgung zu errichtender Gebäude mit Wärme sind Techniken wie z. B. Wärmepumpen, Pelletheizungen, Solar- und Geothermie sowie Photovoltaikanlagen vorzusehen. Ein schlüssiges Energiekonzept ist vor dem Beginn der Bauphase vom Bauherrn einzureichen. Die Stadt Lüdenscheid wird das Konzept im Rahmen der konkreten Bauantragstellung prüfen.

Aufgrund der Extremniederschläge und Extremhochwasserereignisse im Juli 2021 wird den Bauherren empfohlen, die Anlagen der Haustechnik (Heizung, Stromversorgung, Installationseinrichtungen etc.) nicht in den Kellergeschossen sondern in den oberen Geschossen unterzubringen. Entsprechende Hinweise wird die Stadt Lüdenscheid im Rahmen ihrer Bauberatungen geben.

Nachhaltiges Bauen mit Holz und die Verwendung von Recyclingbaustoffen (z. B. Beton aus recyceltem Bauschutt) werden ebenfalls im Rahmen der Bauberatungen besprochen. Die Verwendung dieser nachhaltigen Baustoffe im Hochbau ist aus Sicht des Klimaschutzes und aus städtebaulicher Sicht geboten, nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB aber nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Um den Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels im Hinblick auf Hitzeentwicklungen im Sommer und das Abfangen von Starkregenereignissen lokal vor Ort zu begegnen, setzt der Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung nachfolgende konkrete Maßnahmen fest. Die Maßnahmen sind geeignet, die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung im Plangebiet auszugleichen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden örtliche Bauvorschriften zur Begrünung in den ausgewiesenen GE- und GI-Gebieten festgesetzt:

- Die Böschungflächen und die Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen sind flächendeckend zu bepflanzen
- Je 15 m laufender Erschließungsfront ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum

Die Begrünung der Umlage der Gewerbegrundstücke stellt eine ökologische und klimaschützende Maßnahme dar, die durch die standortgerechten Anpflanzungen ein Nahrungsangebot für Insekten, Vögel und Kleintiere bedeutet, die Durchlüftung des Gewerbegebietes fördert und die Aufheizung des Baugebietes in den Sommermonaten mindert. Ferner wird der Versiegelungsgrad minimiert und damit die Versickerungsrate des Regenwassers vor Ort erhöht.

- Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen

Mit dieser Maßnahme soll die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vor Ort erhöht werden (Regenrückhaltung, Entlastung des Kanalnetzes, Grundwasseranreicherung).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden die folgenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Flächen und für Teile baulicher Anlagen getroffen:

- Fassadenbegrünungen im gesamten Planänderungsgebiet
- Dachbegrünungen im gesamten Planänderungsgebiet
- Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem anschließenden Freiraum auf einer definierten Fläche eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträucher festgesetzt

Klimatische Wirkungen – Fassadenbegrünungen weisen folgende positive Eigenschaften auf:

- Verbesserung der Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung zwischen Fassade und Begrünungsschicht
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Windabbremung
- Verringerung des Wärmeverlustes durch eine Änderung der Strahlungsverhältnisse
- Kühlung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk
- Feuchteproduktion durch Verdunstung
- Schutz der Fassade vor starker Temperatur- und Schlagregenbeanspruchung
- Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück
- Lebensraum für Vögel und Insekten
- Die Fassadenbegrünung kann die Einfügung großer gewerblicher Baukörper in das Landschaftsbild in der Ortsrandlage begünstigen

Positive klimatische Auswirkungen von Dachbegrünungen.

- Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich in der Regel auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf
- Begrünte Dachflächen heizen sich im Sommer nicht so stark auf und kühlen im Winter nicht so stark aus
- Hitzeschutz für darunterliegende Räume in Sommer, Wärmeschutz für diese Räume im Winter
- Durch die eingestrahelte Sonnenenergie wird in der Vegetationszone Wasser verdunstet
- Die offene Vegetationsfläche ist in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern
- Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregen
- Lebensraum für Insekten

Die festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz tragen dazu bei, die Auswirkungen des Klimawandels auf kommunaler Ebene zu minimieren. Sie tragen ferner zu einer erhöhten biologischen Vielfalt und damit zur Aufwertung des Planänderungsgebietes bei.

6. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Anbindung an die L 561 liegt im Bereich der freien Strecke der Landesstraße im Abschnitt 3 bei ca. Stat. 0,615 und wird vom Anschluss an die Landesstraße bis zum Beginn der inneren Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 15 m bis zur derzeitigen Toreinfahrt entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung als öffentlich – rechtliche Gemeindestraße gewidmet. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Planverfahren eine entsprechende Widmung dieses Zufahrtsbereiches eingefordert.

Die Erschließung dieser zusätzlichen GI-Fläche ist über die bestehende Grundstückszufahrt zum Gartenbaubetrieb von der Heedfelder Landstraße (L 561) aus vorgesehen. Die L 561 besitzt für die Zufahrt zum Parkplatz und zu den Hofflächen des Gartenbaubetriebes eine separate Linksabbiegespur. Eine weitere Grundstückszufahrt von der L 561 ist verkehrstechnisch nicht möglich, daher ist die Straßenbegrenzungslinie entlang der klassifizierten Landstraße mit einem Ein- und Ausfahrtverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt. Sollte eine eigentumsrechtliche Vereinigung der umzonten GE-/GI-Fläche mit der unmittelbar nördlich angrenzenden Parzelle 882 erfolgen, wäre eine zusätzliche Erschließung des Gesamtgrundstückes über die Stichstraße In der Dönne möglich.

Im Juni 2021 informierte der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Stadt Lüdenscheid darüber, dass im Bereich Lüdenscheid Hulsberg noch im Herbst 2021 eine Deckensanierung der L 561 vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang wird dann auch im Bereich der jetzigen Zufahrt Cordt eine Straßenverbreiterung der L 561 vorgenommen, so dass ein neuer Linksabbieger entsteht, der den Straßenverkehrsanforderungen entspricht. Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind durch diesen Straßenausbau und die verbreiterte und verlängerte Linksabbiegespur im Bereich der jetzigen Zufahrt zum ehemaligen Gartencenter Cordt verkehrstechnisch erschossen. Dadurch wird ein ausreichender Aufstellbereich für den wartepflichtigen Linksabbieger geschaffen. Das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann somit in ausreichender Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit abgewickelt werden.

Die vorhandene Anbindung an die L 561 liegt im Bereich der freien Strecke der Landesstraße im Abschnitt 3 bei ca. Stat. 0,615 und wird vom Anschluss an die Landesstraße bis zum Beginn der inneren Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 15 m bis zur derzeitigen Toreinfahrt entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung als öffentlich – rechtliche Gemeindestraße gewidmet. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Baulast-Verpflichtung auf dem Flurstück 918

Auf dem privaten Wegegrundstück 918, das an die städtische Wegeparzellen 919 und 397 anschließt, ist per Baulastblatt 00300577 ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht zugunsten der anschließenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen eingetragen (Gemarkung Lüd.-Land, Flur 103, Flurstücke 523, 518, 101, 105, 106, 107, 885, 519, 520, 521, 245, 246 und 522). Durch diese Baulasterklärung ist den rückwärtigen Grundstückseigentümern für die Bewirtschaftung ihrer land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine Zuwegung und Anfahrtsmöglichkeit über die Heedfelder Landstraße öffentlich-rechtlich gesichert.

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 in § 51a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Seit dem 16.07.2016 ist die Änderung des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes in Kraft („Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften“ vom 8. Juli 2016, Gesetz- und Verordnungsblatt 2016, Nr. 22 vom 15. Juli 2016, S. 539). Der ursprüngliche § 51a des LWG wurde in den neugefassten § 44 eingearbeitet. Nunmehr eröffnet der § 44 Abs. 2 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von der Festsetzungsmöglichkeit, gilt § 44 LWG als eigenständige Regelung.

Derzeitig erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung des Gartenmarktgrundstückes über private Kanäle bzw. über Kleinkläranlagen. Das Regenwasser des Gartencenters sowie des Gartenbaubetriebes versickert über eine Rigole vor Ort.

Bei der geplanten Umwidmung der ehemaligen Gartenmarktfläche in gewerbliche Grundstücke ist die Entwässerung aus Sicht des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) als nicht gesichert anzusehen, sobald neue Grundstücksaufteilungen erfolgen. Daher hat SELH im Zuge des Planänderungsverfahrens die nachfolgende Entwässerungskonzeption erarbeitet:

SELH wird den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der im Hulsberger Weg liegt, über die Heedfelder Straße bis vor die Private Zuwegung zum Gartenbaubetrieb Cordt verlängern. Der Anschlussschacht endet vor den Wegeparzellen – Flurstücke 885, 918, 919 und 397, die sich im Eigentum des Gartenbaubetriebes befinden. Über diese Parzellen lässt sich künftig ein privater Schmutzwasserkanal führen, der die geplanten GE/GI-Flächen an den Endschacht des öffentlichen Kanals anbinden kann. Zu diesem Zweck werden die Wegeparzellen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen privaten Abwasserkanal nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Das Niederschlagswasser ist wie bisher vor Ort in den Untergrund zu versickern. In einem Versickerungsgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des dortigen Untergrundes von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik ingeo consult GbR aus Dortmund untersucht worden (Gutachten vom 11.07.2017). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der im Untersuchungsbereich anstehende Hangschutt nach DIN 18130 als durchlässig einzustufen ist. Die Sohle künftiger Versickerungsanlagen sollte aus Sicht des Gutachters nicht innerhalb der Anschüttungen geplant werden, sondern innerhalb des Hangschutttes angeordnet werden.

In einer Stellungnahme vom 12.04.2017 hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises gegen eine Versickerung von Regenwasser im Bereich der Anschüttung (Altablagerungsfläche 00/004) keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Der Bebauungsplan enthält nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB eine entsprechende Festsetzung, wonach das Niederschlagswasser in den GE- und GI-Gebieten auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern ist.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad des einzelnen Vorhabengrundstückes. Eine Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn für die Entwässerungsanlagen eine Anschlussgenehmigung durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid – AöR (SELH) erteilt worden ist. Der SELH übt im vorliegenden Planbereich nur einen Anschlusszwang auf das Schmutzwasser aus und verzichtet auf die Übernahme von Regenwasser.

Soll das Niederschlagswasser beispielsweise in ein Gewässer (oberirdisches Fließgewässer oder Grundwasser) unmittelbar eingeleitet werden, ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Für die Errichtung und den Betrieb einer Rigole zur Regenwasserversickerung ist ebenfalls eine Einleitungserlaubnis nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in sichtbarer Form über die belebte Bodenzone ist der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit über ein wasserrechtliches Testat im Sinne des § 49 Abs. 4 des Landeswassergesetzes (LWG) zu führen. Sowohl der Erlaubnisantrag nach § 8 WHG als auch der Nachweis nach § 49 Abs. 4 LWG sind vom Bauherrn als selbstständiges Verfahren beim Märkischen Kreis, FD Gewässer zur Prüfung vorzulegen. Eine Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde die Anschlussgenehmigung durch SELH und ggfls. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Testate vorliegen.

Die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass für den bestehenden Gartenbaubetrieb nach Aktenlage ein Brunnen betrieben wird, der nicht über eine Erlaubnis verfüge. Der Eigentümer des Gartenbaubetriebes solle entweder eine entsprechende Erlaubnis beantragen, oder aber den Brunnen ordnungsgemäß stilllegen. Die Stadt Lüdenscheid hat diesen wasserrechtlichen Hinweis an den betroffenen Eigentümer weitergeleitet und ihn gebeten entsprechend tätig zu werden. Die Beantragung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für den bestehenden Gartenbaubetrieb ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 einzuholen und betrifft damit das Bauleitplanverfahren nicht. Das Erlaubnisverfahren hat unabhängig vom Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Wasserrechtes des Landes NRW durch die Fachbehörde des Märkischen Kreises zu erfolgen.

8. Löschwasserversorgung – Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Nach Auskunft der ENERVIE Vernetzt GmbH stehen für die Löschwasserversorgung des Plangebietes aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz 96 m³/h für mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Für die Ermittlung einer "angemessenen Löschwasserversorgung" wird in Ermangelung einer konkretisierten Mengenangabe in der Regel das DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ herangezogen. Danach ist für Gebäude, die nach der BauO NRW errichtet werden, in der Regel die hier zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 96 m³/h ausreichend.

In GE und GI Gebieten werden aber regelmäßig Objekte errichtet, die die Erleichterungen nach der Industriebaurichtlinie in Anspruch nehmen. Für diese Objekte werden in Abhängigkeit der Nutzung und des zu erstellenden Brandschutzkonzeptes regelmäßig auch Löschwassermengen von 192 m³/h über 2 Stunden gefordert, ebenfalls basierend auf den Aussagen des DVGW Arbeitsblattes W 405. Dabei ist eine einheitliche Rechtsprechung, ab wann aufgrund einer erhöhten Brandgefährdung eine

besondere Löschwasserversorgung auf Kosten der Betreiber notwendig wird, bei den deutschen Gerichten nicht erkennbar. Insofern muss die Aussage, dass 96 m³/h für die Ausweisung eines gewerblich-industriell zu nutzenden Baugebietes pauschal ausreichen, hinsichtlich geänderter Gesetzesgrundlagen und unsicherer Rechtsprechungen relativiert werden.

Der Fehlbedarf zwischen der möglichen Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz von 96 m³/h und der maximal nach W 405 erforderlichen Löschwassermenge von 192 m³/h (Restmenge von 96 m³/h für 2 Stunden, also 192 m³ Gesamtvolumen) soll im Plangebiet über eine gebietszentrale Löschwasserentnahmestelle (Löschwasserteich, Löschwasserbehälter, Zisterne etc.) sichergestellt werden. Hierzu ist in zentraler Lage im Plangebiet eine Versorgungsfläche der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, die ausreichend groß dimensioniert ist, festgesetzt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für bestimmte Anlagen und Einrichtungen der Versorgung beinhaltet ihre planungsrechtliche Zulässigkeit auf der hierfür festgesetzten Fläche. Dort sind dann nur die festgesetzten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2002 ist von einer generellen (absoluten) Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes nur auszugehen, wenn eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets (hinsichtlich der Wasserversorgung, der Löschwasserversorgung, der Entwässerung der Verkehrsflächen) aus technischen oder topographischen Gründen tatsächlich unmöglich wäre oder aus wirtschaftlichen Gründen weder von der Gemeinde noch von einem anderen Erschließungsträger in absehbarer Zeit ins Werk gesetzt werden könnte. Bei der Vollzugsunfähigkeit muss es sich folglich um nicht überwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse handeln. Derartige unüberwindbare Hindernisse für die notwendige Erschließung des Plangebietes liegen hinsichtlich der Löschwasserversorgung nicht vor. Im Plangebiet ist eine Versorgungsfläche für eine zentrale Löschwasserentnahmestelle festgesetzt. Der Bau, der Betrieb, die Wartung und die Kostenübernahme der Löschwasserentnahmestelle werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem derzeitigen Grundstückseigentümer geregelt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ausreichend, da das Plangebiet für den Güterkraftverkehr ausgelegt wird. Die zeitkritische Erreichbarkeit zur Einhaltung der nach dem Brandschutzbedarfsplan definierten Hilfsfristen ist brandschutztechnisch möglich.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus Gründen der denkmalpflegerischen Vorsorge wird der nachfolgende Hinweis in die Begründung aufgenommen:

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 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) 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 wissenschaftli-

che Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Der Stadt Lüdenscheid liegen derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Bereich der Bebauungsplanänderung Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind.

10. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 2012, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten -, in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Das BImSchG enthält in seiner aktualisierten Fassung vom November 2016 eine Ermächtigungsgrundlage für eine neu zu schaffende Verwaltungsvorschrift, die sog. TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für das Abstandsgebot des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie vorgeben soll und zur Zeit durch das BMU erarbeitet wird.

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeit drei Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb als sogenannte Störfallbetriebe unter die Störfall-Verordnung fallen. Es handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallbetriebe nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Nach den ersten Erkenntnissen, die auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basierten, die beide Fachbehörden ohne betriebliche Detailkenntnisse der einzelnen Störfallbetriebe auf der Grundlage einer vereinfachten Betrachtung nach der Modellberechnung der Kommission für Anlagensicherheit – Leitfaden KAS 18 getroffen haben, ergab sich bei diesen für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Ach-

tungsabstand von 500 m bzw. von 200 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2015 in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Arnsberg sowie den betroffenen Störfallbetrieben die Mül-ler-BBM GmbH, Niederlassung Stuttgart mit der Ermittlung der angemessenen Abstände der Störfall-Betriebsbereiche auf der Basis von betriebspezifischen Detailinformationen (sicherheitstechnische Ausrüstung, Störfall verhindernde Maßnahmen, Gefahrenabwehrpläne), von störfalltechnischen Eigenschaften der Betriebsanlagen und von den verwendeten und gelagerten Stoffmengen beauftragt. Im Ergebnis der durchgeführten Detailbetrachtung können die im Umfeld der Betriebsbereiche zu berücksichtigenden angemessenen Abstände gegenüber den Achtungsabständen zum Teil deutlich verringert werden. Im Einzelnen ergeben sich die nachfolgenden angemessenen Abstände:

- Firma Gerhards Kunststofftechnik GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 92 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen
- Firma Steinebach GmbH & Co. KG – es ist ein angemessener Abstand von 127 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen
- Firma Metoba Metalloberflächenbearbeitung GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 456 m um die sicherheitsrelevanten Emissionsquellen (jeweils zum jetzigen Betrieb und auch zur geplanten Erweiterung im Norden) zu berücksichtigen

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände, die die drei Störfallbetriebe umgeben.

11. Altlasten

Die gewerblichen Bauflächen zwischen der Heedfelder Landstraße und der Straße In der Dönne einschließlich Teilflächen des Gartenbaubetriebes liegen innerhalb der Altlastenfläche Nr. 4 des Katasters der Altlasten und sind dort als Aufschüttung einer Hangfläche mit Bodenaushub vermerkt (eine nach dem Abfallbeseitigungsgesetz genehmigte Bodendeponie, so Punkt 3. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ vom 30.06.1992). Aus Sicht der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises handelt es sich daher um eine Altablagerung, die sich auch auf das Planänderungsgebiet erstreckt. Ein hinreichender Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen liegt aus Sicht der Fachbehörde nicht vor. Auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kann daher verzichtet werden.

Sollten wider Erwarten im Planänderungsbereich während der Bautätigkeit Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, wären der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen unverzüglich zu informieren. Aufgrund der Altablagerung wird die Fachbehörde des Märkischen Kreises im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid in jedem Fall beteiligt.

12. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 „Westl. Freisenberg“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Umweltprüfung

Seit einer im Juli 2004 in Kraft getretene Änderung sieht das Baugesetzbuches vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Zu beachtende Belange können hierbei beispielsweise sein:

- Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, die Land- und Forstwirtschaft, den Wald und den Artenschutz.
- Bestehende Schutzgebiete.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insgesamt.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung dieser Belange erforderlich ist und holt entsprechende Informationen von anderen Fachbehörden ein. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden dann in einem Umweltbericht zusammengefasst. Aus diesem Umweltbericht soll für jeden interessierten ersichtlich werden, mit welchen umweltbezogenen Auswirkungen die Bauleitplanung bzw. die Realisierung der Bauleitplanung voraussichtlich einhergehen wird.

Teil II - Umweltbericht

Es wird auf den anliegenden Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum aus September 2021 verwiesen.

Lüdenscheid, den 09.11.2021

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf