

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 532 „Wehberger Straße“.

1. Änderung und Erweiterung

sowie zur

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Innenstadtrandlage, ca. 1,2 km von der Innenstadt entfernt. Es wird

im Norden	durch die Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge sowie gewerblich genutzte Flächen nördlich der Bahnlinie,
im Osten	durch die Straße Wermecker Grund,
im Süden	durch die Straße Am neuen Haus und die Ludwigstraße und
im Westen	durch die westliche Grundstücksgrenze des Firmengrundstückes der Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH & Co. KG

begrenzt und umfasst somit eine Fläche von etwa 5,6 ha.

Der Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes ist räumlich enger gefasst und betrifft somit lediglich einen Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH & Co. KG, Am neuen Haus 9-11, hat in den vergangenen Jahren mehrfach ihre Betriebsgebäude erweitert bzw. neue Produktionshallen errichtet. Mit dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 532 „Wehberger Straße“ mit Rechtskraft vom 21.06.1968 verbleibt für die Firma kaum noch Entwicklungsspielraum am Standort. Nach einer mittel- bis langfristigen Zielplanung der Firma Lenzkämper werden jedoch auch zukünftig weitere Betriebsgebäude benötigt, die absehbar den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Zur Standortsicherung des Betriebes wird daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ aufgestellt.

Da der Bebauungsplan bereits im Jahr 1968 rechtskräftig wurde, wurden im Zusammenhang dieser Änderung auch die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes auf eine aktuelle, geordnete städtebauliche Entwicklung hin überprüft und gemeinsam mit dem Betriebsgelände der Firma Lenzkämper in das Regime der BauNVO 1990 überführt. Dabei wurde der räumliche Geltungsbereich nach Osten hin erweitert, um für den Blockinnenbereich Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße einheitliche Festsetzungen zur Nutzung der Freiflächen im Blockinnenbereich treffen zu können. Auch im Bereich der Ludwigstraße wurde der Gel-

tungsbereich erweitert. Der Geltungsbereich überlagert somit einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 546 „Wehberger Straße (Teilstück)“. Diese Erweiterung wurde vorgenommen, um die im Bebauungsplan Nr. 546 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Dagegen sind die Flächen nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge und östlich der Wehberger Straße von der 1. Änderung und Erweiterung ausgenommen, da diese im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden nicht mehr von der Bahn benötigten Flächen überplant werden sollen.

3. Planinhalt

Im Westen des Plangeltungsbereiches ist das Betriebsgelände der Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH & Co. KG als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Dagegen sind nach § 1 (5,6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für Lüdenscheid gehören Gewerbe- und Industriegebiete ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung zu den Tabubereichen für die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen. Die Tabubereiche sind erforderlich, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten.¹ Tankstellen würden zusätzliche Verkehrsbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete mit sich bringen und finden daher geeignetere Standorte an den Hauptausfallstraßen, wie z. B. der Heedfelder Straße, auf der bereits eine Reihe von Tankstellen vorhanden ist. Im übrigen sollen die Gewerbeflächen in erster Linie dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein, so dass ein Ausschluss von Einzelhandel sowie der flächenintensiven Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten, die zentraler in der Innenstadt untergebracht werden können, erfolgte.

Östlich angrenzend an das Betriebsgelände der Firma Lenzkämper befindet sich das Betriebsgrundstück der Firma Schmidt + Cramer Kunststoffverarbeitung GmbH, das im der Straße Am neuen Haus zugewandten Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Der rückwärtige Bereich ist als Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – festgesetzt und fungiert so als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und den sich weiter östlich anschließenden Wohngebieten. Eine solche Festsetzung existierte bereits im Ursprungsplan, mit der 1. Änderung und Erweiterung wird der Puffer jedoch vergrößert, um die vorgefundene städtebauliche Situation – eine Nahtstelle von Wohnen und gewerblicher Nutzung – zu verbessern. Im Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – sind somit lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Ein Teilbereich südlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge, der gleichfalls an der nördlichen der beiden Erschließungstischstraßen von der Wehberger Straße aus gelegen ist, wurde umzoniert. Der Ursprungsplan setzte hier Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – fest. Nunmehr ist dieser Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Er grenzt östlich an den als Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – festgesetzten Pufferstreifen und südlich an die Bahnstrecke Lüdenscheid – Brügge und die nördlich davon vorhandenen Gewerbebetriebe an und ist somit unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Er fungiert somit als

¹ Vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, Dortmund, 2005

zusätzlicher Puffer zwischen der südlich anschließenden Wohnbebauung Wehberger Straße 51 b-f und den nördlich gelegenen Lärmquellen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Unzulässig sind dagegen gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen Verkehrsmengen erwarten lassen, die die südlich angrenzenden Wohngebäude in ihrer Wohnruhe beeinträchtigen würden und erhebliche Unruhe in das Gebiet hineinziehen würden. Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe wurden wegen ihrer Flächenintensität ausgeschlossen. Das betroffene Grundstück wird derzeit gärtnerisch genutzt. In eine ausgeübte Nutzung wird somit nicht eingegriffen. Entschädigungsansprüche entstehen nicht. Das innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet wird bei den Darstellungen der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der geringen Flächengröße nicht berücksichtigt. Gem. § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. In diesem Sinne ist das hier in Rede stehende Mischgebiet in einer Größe von 1.290 qm nicht darstellungsrelevant für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Betriebsgrundstück der Firma Schiwiek nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge und östlich der Wehberger Straße ist als Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – mit dem als Pufferstreifen fungierenden Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – identischen Zulässigkeitskatalog hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge und westlich der Wehberger Straße gelegene Grundstück, das vom Stadtreinigungs-, Transport und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) als Lager für Baumaterialien genutzt wird, ist wegen der Nähe von Wohnnutzungen ebenfalls als Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – festgesetzt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten gilt aus den genannten Gründen auch für die Gewerbegebiete – nicht wesentlich störend –.

Der Baublock Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße, die geschlossene Bauzeile Wehberger Straße 35 – 41 sowie der bauliche Bestand Ludwigstraße 29 – 33 sind als allgemeines Wohngebiet (WA 1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig gem. § 1 (5,6) BauNVO sind wegen ihrer Flächenintensität Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe, wegen des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrs, der in die Wohnbereiche gezogen würde, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die darüber hinaus auch einen höheren Stellplatzbedarf als Wohnungen haben, der nicht überall im Plangebiet sinnvoll befriedigt werden kann.

Die übrigen Wohnbereiche, insbesondere an den von der Wehberger Straße in Richtung Westen abzweigenden Stichstraßen sind ebenfalls als allgemeine Wohngebiete (WA 2) festgesetzt, jedoch mit weitergehenden Nutzungsausschlüssen belegt. Zulässig sind hier Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich zu den Nutzungsausschlüssen des WA 1 sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, da da-

durch zusätzlicher Verkehr auf den privaten Erschließungsstichstraßen abgewickelt werden müsste, was den Wohnwert beeinträchtigen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die BauNVO 1990 umgestellt. In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie eines Höchstmaßes für bauliche Anlagen bestimmt. Mit der jeweils in den Gewerbegebieten festgesetzten GRZ von 0,8 ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO gewählt worden, wodurch eine hohe bauliche Grundstücksausnutzung ermöglicht wird. Die festgesetzten BMZ ersetzen die im Ursprungsplan noch enthaltenen Geschossflächenzahlen (GFZ), die zumindest in Gewerbegebieten keine geeigneten Maßbestimmungsfaktoren für die bauliche Nutzung sind, da hier vielfach abweichend von den üblichen Vollgeschossen geplant und gebaut wird. Die BMZ gewährleisten eine hohe Grundstücksausnutzung, berücksichtigen jedoch ebenfalls die bauliche Umgebung, so dass auf diese keine erdrückende Wirkung ausstrahlt. Sie sind daher gestaffelt festgesetzt und bewegen sich zwischen 5,0 und 8,0. Korrespondierend hierzu sind zur Höhenbegrenzung – in Abhängigkeit von der vorhandenen Topographie – Höchstmaße für bauliche Anlagen über NN festgesetzt. Zur Orientierung enthält der Bebauungsplan – als Darstellung ohne Normcharakter – in den Bereichen, in denen Höhenbegrenzungen festgesetzt sind, Höhenpunkte.

In den allgemeinen Wohngebieten ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand und den städtebaulichen Erfordernissen unterschiedlich festgesetzt. Entlang der Wehberger Straße, der Ludwigstraße und der Straße Wermecker Grund ist mit der GRZ 0,4 das Höchstmaß der baulichen Grundstücksausnutzung nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GFZ zwischen 0,8 und 1,2 und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstgrenze) entsprechen in diesen Bereichen dem baulichen Bestand, bieten jedoch auch noch Raum für geringfügige Erweiterungen. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen eine für diese Innenstadttrandlage angemessene bauliche Dichte erzielt.

An den von der Wehberger Straße aus nach Westen verlaufenden Erschließungsstichstraßen soll diese bauliche Dichte nicht erreicht werden, weil diese Bereiche bereits durch eine lockere Bebauung mit einer starken Durchgrünung geprägt sind. Diese städtebauliche Situation wird aufgenommen. Auch die Erschließungssituation – die südliche der beiden Stichstraßen verfügt nicht über eine Wendeanlage, sondern endet auf dem letzten erschlossenen Grundstück – lässt eine deutlich höhere bauliche Dichte nicht zu. Gleichwohl verbleiben an diesen Straßen Bebauungsmöglichkeiten. Angelehnt an den Bestand erhält die Bebauung Wehberger Straße 51 – 51 f eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Diese Festsetzung gilt auch für das unbebaute Grundstück nördlich der Erschließungsstraße. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bebauung Wehberger Straße 51 – 51 f befinden sich weitere Bebauungsmöglichkeiten. Diese werden durch die 1. Änderung und Erweiterung erhalten. Zur Verbesserung der städtebaulichen Ordnung wird für diese Grundstücksteile die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von zwei im Ursprungsplan auf nunmehr eins reduziert. Dadurch ergibt sich für den nördlich angrenzenden Bestand bei entsprechender Bebauung eine deutlich günstigere Besonnungs- und Belichtungssituation. Die mögliche bauliche Dichte wird auf ein angemessenes Maß zurückgefahren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,3 und GFZ 0,3 – gewährleisten jedoch eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Bereiche auch bei entsprechenden Grundstücksteilungen und dann deutlich kleiner parzellierten Grundstücken. Die betroffenen Grundstücksteile werden derzeit als Hausgärten genutzt. Entschädigungsansprüche entstehen durch die 1. Änderung und Erweiterung nicht. Für den unbebauten Bereich südlich der südlichen Erschließungsstraße ist das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an den Bestand Wehberger Straße 51 – 51f sowie an die getroffenen Festsetzungen für die sonstigen unbebauten Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Dichte im Gesamtbereich der beiden Erschließungsschlagstraßen ist hier offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Bestimmung wird durch die Festsetzung ergänzt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten ist die Bauweise entsprechend dem Bestand als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt; zum Teil wurde auch auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da durch die übrigen Planbestimmungen eine städtebauliche Ordnung bereits gewährleistet wird. Dies gilt ebenfalls für die festgesetzten Gewerbegebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt. Im nördlichen Teil des Betriebsgrundstückes der Firma Lenzkämper sind die Baugrenzen geringfügig nach Süden hin verschoben worden. Dadurch kann der Höhenunterschied zwischen der nördlich angrenzenden Bahnlinie und dem Betriebsgelände auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung bis hin zur rückwärtigen Baugrenze mit einer Böschung im Verhältnis 1:1,5 überwunden werden. Für die Mehrfamilienhausbebauung an der Wehberger Straße, an der Ludwigstraße und der Straße Wermecker Grund sind die Baugrenzen so gesetzt, dass noch geringfügige rückwärtige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Im übrigen sind die Baugrenzen in der 1. Änderung und Erweiterung – mit Ausnahme des neu geschaffenen Gewerbegrundstückes am STL-Betriebshof – im Wesentlichen unverändert geblieben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für den zentralen Blockinnenbereich des Baublockes Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße. Für diesen in der Planzeichnung besonders durch die Eckpunkte A, B, C und D markierten Bereich sind gem. § 23 (5) BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht zeichnet sich das Wohnquartier östlich der Gewerbegebiete durch seine innenstadtnahe Lage, seine Freiraumqualitäten in den Blockinnenbereichen, die als Aufenthaltsraum und Ruhezone von den Bewohnern genutzt werden, in einem ansonsten relativ verdichteten Umfeld und damit durch das Verhältnis von Freiflächen und Bebauung sowie seine im Wesentlichen einheitliche, klar strukturierte und harmonische architektonische Gestaltung aus. Insbesondere um die vorzufindenden Freiraumqualitäten im Blockinnenbereich des Baublockes Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße zu erhalten, werden Stellplätze, Carports und Garagen im zentralen Blockinnenbereich ausgeschlossen. Es verbleiben jedoch zwei Teilflächen an der Ludwigstraße und an der Straße Wermecker Grund, auf denen Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden können, ohne dass die Funktion des Blockinnenbereiches in starkem Maße beeinträchtigt wird. Dem im Wohnviertel allgemein vorhandenen Parkdruck wird damit sowie durch den teilweise erfolgten Ausbau der Wehberger Straße, bei dem sich die Zahl der im öffentlichen Straßenraum bereitgehaltenen Parkplätze deutlich erhöht hat, begegnet, ohne städtebauliche Qualitäten aufzugeben. Um diese Regelung treffen zu können, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ nach Osten hin erweitert.

Der Bebauungsplan setzt für straßenbildprägende Einzelbäume ein Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB fest. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang – in der Ludwigstraße in gleicher Art – zu ersetzen. Es handelt sich dabei einerseits um die Allee-bäume in der Ludwigstraße, andererseits um den Baumbestand in der Straße Wermecker Grund. Eine wünschenswerte Fortführung der Allee aus der Ludwigstraße in die Straße Am neuen Haus lässt sich aufgrund des Straßenraumprofils nur mit erhöhten Aufwendungen verwirklichen, da die Fahrbahnbreite nicht wesentlich reduziert werden kann, um Lkw-Begegnungsverkehr weiterhin zu ermöglichen und somit Baumpflanzungen nur im Bereich des Gehweges möglich wären. Dies würde jedoch eine Neuverlegung der dort liegenden Leitungen bedingen, so dass auf entsprechende Festsetzungen verzichtet wurde.

Im Zuge des Ausbaus der Wehberger Straße werden dort Straßenbäume gepflanzt werden. Die entsprechenden Standorte sind in der Ausbauplanung für die Wehberger Straße, die der Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2005 einstimmig beschlossen hat, festgelegt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

Über das Plangebiet hinweg verläuft die Richtfunkverbindung Lüdenscheid – Herscheid. Innerhalb dieser Trasse ist eine maximale Bebauungshöhe von 494,00 m über NN einzuhalten. Die Richtfunkverbindung ist in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ als nachrichtliche Übernahme enthalten.

4. Verkehr

Die Wehberger Straße ist auf Grund ihres schlechten Straßenzustandes bereits teilweise ausgebaut worden. In diesem Zuge wurde gleichzeitig der vorhandene Straßenraum vergrößert, um dem vorhandenen Parkdruck auf der Wehberger Straße begegnen zu können. Es wurden beidseitig Parkstreifen in 1,75 m Breite angelegt. Die Parkstreifen wurden durch Pflanzbeete unterbrochen, um den Straßenraum aufzulockern und zu durchgrünen. Die Straße erhielt beidseitig Gehwege in 1,75 m Breite und eine Fahrbahn in 5,80 m Breite; im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Bushaltestellen wurde die Fahrbahn auf 6,50 m aufgeweitet. Damit wurde die Wehberger Straße insgesamt auf 12,80 m Breite ausgebaut. Auf der östlichen Straßenseite entfielen daher die Vorgartenbereiche der Blockrandbebauung. Die Straßenbegrenzungslinie wird somit unmittelbar an den Gebäudekanten festgesetzt. Auf der westlichen Seite der Straße bleibt die Straßenbegrenzungslinie unverändert. Der Bebauungsplan setzt die Wehberger Straße als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB fest; eine weitere Straßenraumaufteilung ist zeichnerisch nicht dargestellt, da hierfür bereits die Ausbauplanung vorliegt.

Die Straßen Am neuen Haus und Wermecker Grund bleiben unverändert und werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufweitung in der Straße Wermecker Grund ist entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz – festgesetzt.

In der Ludwigstraße ist die südliche Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem vorhandenen Ausbaustand festgesetzt und wurde somit nach Norden verschoben. Die bislang rechtskräftige südliche Straßenbegrenzungslinie war im Anschlussbebauungsplan Nr. 546 „Wehberger Straße (Teilstück)“ entlang der straßenbegleitenden Gebäudekanten festgesetzt. Diese Festsetzung entsprach nicht mehr den verkehrlichen Notwendigkeiten. Für diese Neuregelung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ geringfügig nach Süden – bis zu den straßenseitigen Gebäudefronten – erweitert. Der vormals als Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist nunmehr als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die im Ursprungsplan enthaltene öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Wohnhäuser Wehberger Straße 51 – 51 f wird zurückgenommen. Die Straße ist seinerzeit abweichend von der Festsetzung gebaut worden; sie befindet sich im Privateigentum der Grundeigentümer der Wohngebäude. Zur Erschließung der angrenzenden Wohnhäuser bestehen entsprechende Rechte der jeweiligen Eigentümer. Da kein öffentliches Interesse an der Übernahme der Straße durch die Stadt Lüdenscheid besteht, verbleibt die Straße im Privateigentum. Sie wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Flurstücke 55, 56, 57, 58, 59, 60 und 61, Flur 12, Gemarkung Lüdenscheid Stadt sowie der Träger der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Somit kann die Straßenfläche jeweils bei der Berechnung der Grundstücksausnutzbarkeit (GRZ, GFZ) herangezogen werden.

Auch die vorhandene Privatstraße, die das Gebäude Wehberger Straße 49 und die angrenzenden unbebauten Grundstücke erschließt, wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Flurstücke 56, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 137, 297 und 299, Flur 12, Gemarkung Lüdenscheid Stadt sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Für die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten entlang dieser Privatstraße ist die Einräumung entsprechender Rechte durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich auf den Grundstücken selbst vorzuhalten. Da jedoch das Wohnquartier östlich der Gewerbegebiete zu einem großen Teil aus einer einheitlichen, architektonisch ansprechenden Wohnanlage aus den 1920er Jahren besteht, welche gleichzeitig durch großzügige Grünflächengestaltung gekennzeichnet ist, existiert im Quartier Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Diese Situation wurde durch den Ausbau der Wehberger Straße mit der Anlage von beidseitigen Parkstreifen erheblich verbessert. Der vorhandene Parkstreifen in der Straße Wermecker Grund wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz – planungsrechtlich gesichert. Zur Wahrung der städtebaulichen Qualitäten ist die Neuanlage von Stellplätzen, Carports und Garagen im Blockinnenbereich Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch reglementiert. Stellplätze, Carports und Garagen sind hier nur in den Randbereichen ergänzend zulässig. Somit wird den widerstreitenden Interessen der Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten und der Durchgrünung des verdichteten Wohnquartiers einerseits und den Belangen des ruhenden Verkehrs andererseits Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist mit den Bushaltestellen Lüdenscheid Bahnübergang der Linien

46 LÜD Wehberg, Wendestelle – LÜD Sauerfeld ZOB – LÜD Baukloh und
54 LÜD Wehberg, Wendestelle – LÜD Sauerfeld ZOB – LÜD Bierbaum – Herscheid, Markt – Plettenberg, Holthausen – Plettenberg, Burg

in der Straße Wermecker Grund und der Wehberger Straße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die Busse verkehren im Wesentlichen viertelstündlich, an Sonn- und Feiertagen stündlich.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wenn die Baugrenzen zum Teil geringfügig größere überbaubare Grundstücksflächen determinieren und das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet. Die für den Ursprungsplan gültige BauNVO 1962 gestattete eine vollständige Versiegelung der Grundstücke, weil die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen waren. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990, die mit der Änderung einhergeht, werden die Grundflächen von Nebenanlagen zukünftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Dadurch wird gewährleistet, dass nahezu vollständig versiegelte Grundstücke nicht entstehen können. Darüber hinaus werden grünplanerische Festsetzungen in die Änderungsplanung aufgenommen: Neben der Erhaltung von Einzelbäumen und einem Anpflanzgebot für Bäume bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplätzen enthält die Planung nunmehr auch die Vorschrift, dass Böschungen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden dürfen und dauerhaft zu begrünen sind. Darüber hinaus wird mit dem Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen im Blockinnenbereich Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Erhaltung von Freiraum geleistet. Insgesamt wird somit in grünplanerischer Hinsicht die Situation im Plangebiet verbessert. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden.

6. Altlasten

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist das Flurstück 65, Flur 12, Gemarkung Lüdenscheid Stadt (Wehberger Straße 49) als Sanierungsgebiet bezeichnet. Dies geht vermutlich jedoch nicht auf das besondere Städtebaurecht (zweites Kapitel des BauGB) zurück, sondern ist dadurch bedingt, dass sich in dem Fabrikgebäude Wehberger Straße 49, errichtet Ende der 1930er Jahre, eine Schraubenfabrik der Firma Gebr. Schmeck befand. Im Gebäude wurden Montagearbeiten, Lagertätigkeiten sowie der Vertrieb durchgeführt. Die Schraubenfabrik wurde 1988/89 stillgelegt und wird seitdem als Altstandort im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt. Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises sind aus einem Schrottbunker Kohlenwasserstoffe in den Boden gelangt. Ein Bodenaustausch ist nicht erfolgt. Das Grundstück ist daher im Bebauungsplan gem. § 9 (5) BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wird bei baulichen Aktivitäten auf dem Grundstück jedoch erst mit dem Bauantrag eine weitere Begutachtung erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Altlastenverdachtsfläche „Am Fuhrpark“. Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung wurde im Bereich Wehberger Straße / Bahnlinie eine Rammkernsondierung durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Anschüttungsfläche „Am Fuhrpark“ hier bereits ausgelaufen ist.

Entlang der Straße Wermecker Grund und der Bahnlinie befindet sich zudem die Altlastenverdachtsfläche „Wermecker Grund“. Für diese Fläche liegen verschiedene Untersuchungen vor. Demnach gibt es hier keine Anhaltspunkte dafür, dass eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche innerhalb des Bebauungsplanes vorgenommen werden müsste.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Altlastenverdachtsfläche „Bahngelände Lüdenscheid“ tangiert.

7. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes grenzen – lediglich getrennt durch eine Wiese – gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung aneinander. Zur Lösung der damit in der Regel verbundenen Immissionsprobleme sah bereits der Ursprungsplan zwischen dem Betriebsgelände der Firma Lenzkämper und der östlich hiervon gelegenen Wohnbebauung teilweise ein Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als Puffer vor. Dieser Puffer wird mit der vorliegenden Änderungsplanung ausgeweitet, so dass zwischen dem Betriebsgelände der Firma Lenzkämper und dem östlich davon gelegenen allgemeinen Wohngebiet zwischen der Straße Am neuen Haus und der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge überwiegend ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Innerhalb dieses Gebietes sind lediglich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass auf der Wiese bei einer zulässigen Neubebauung lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe errichtet werden können.

Für die Lärmimmissionen, die von der Firma Lenzkämper ausgehen, sind im Rahmen verschiedener Betriebserweiterungen mehrere Lärmgutachten angefertigt worden.² Ein Gutach-

² Vgl. Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz: 1.) Lärm-Immissionsprognose über die nach Anbau eines geplanten Produktionsgebäudes der Firma Lenzkämper GmbH & Co. KG, Am neuen Haus 9-11 in 58507 Lüdenscheid, im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser zu erwartenden Geräusche, Hagen, 20.03.2001, 2.) Messbericht über Geräuschemessungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Ermittlung der im Einwirkungsbereich der Firma Lenzkämper GmbH & Co. KG, Am neuen Haus 9-11 in 58507 Lüdenscheid, auftretenden Geräusche, Hagen, 18.06.2002, 3.) Fa. Lenzkämper & Co. KG, Am neuen Haus 11, 58507 Lüdenscheid, Nutzungsänderung 3. UG in Lager- / Pro-

ten anlässlich der Betriebserweiterung aus dem Jahr 2001 kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Zum Schutz der dem Produktionsgebäude der Firma Lenzkämpfer nächstgelegenen Wohngebäude Wehberger Straße 51 f (innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes) und Am neuen Haus 19 (Betriebsinhaberwohnhaus innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes) vor von der Firma Lenzkämpfer verursachtem Gewerbelärm sind als Schallschutzmaßnahmen die Sichtfenster auf der den Immissionsorten (Wohnhäusern) zugewandten Ostseite während der Produktion geschlossen zu halten. Bei teilweise oder ganz geöffneten Fenstern in der östlichen Gebäudewand werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm teilweise überschritten. Die Sichtfenster auf der Nord- und Westseite des Gebäudes können dagegen zu Lüftungszwecken auch während der Produktion in Kippstellung gebracht werden, da diese von den Immissionsorten abgewandt liegen. Im Rahmen der Baugenehmigung für die letzte Betriebserweiterung im Jahr 2001 wurde dementsprechend eine Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen: Demnach sind am Immissionsort Wehberger Straße 51 f 55 dB (A) tags sowie am Immissionsort Am neuen Haus 19 65 dB (A) tags einzuhalten. Die Betriebszeit reicht von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, mithin lediglich für den Tagzeitraum. Eine Betriebserlaubnis für den Nachtzeitraum besteht nicht. Ein nachfolgendes Lärmgutachten aus dem Jahre 2002, das auf konkreten Schallmessungen beruht, weist nach, dass die o. a. Immissionsrichtwerte tatsächlich eingehalten werden. Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass hinsichtlich der Öffnung der Fenster in der Ostfassade des Betriebsgebäudes noch Spielräume bestehen: So ist eine Öffnung der Fenster für einen Zeitraum von maximal 8 Stunden tags noch vertretbar. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgt dadurch nicht. Bei geschlossenen Fenstern ist zudem bei eingeschränktem Betrieb auch die Ausweitung der Betriebszeit auf den Nachtzeitraum möglich. Die Betriebserweiterung 2001 umfasste u. a. auch ein drittes Untergeschoss, das zunächst ohne Nutzung blieb. Für eine Nutzungsaufnahme als Produktionshalle kam ein weiteres Gutachten 2003 zu dem Ergebnis, dass im dritten Untergeschoss während der Produktion die Fenster in der Ostfassade des Betriebsgebäudes geschlossen zu halten sind. Die Fenster auf der Nord- und Westseite des Gebäudes tragen auf Grund ihrer zu den Immissionsorten abgewandten Lage auch bei einem in Kippstellung geöffneten Zustand nicht relevant zur Gesamt-Geräuschsituation bei und können daher zu Lüftungszwecken derart geöffnet werden. In der Baugenehmigung für die Nutzungsänderung ist ebenfalls die Verpflichtung enthalten, die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags am Immissionsort Wehberger Straße 51 f sowie von 65 dB (A) tags am Immissionsort Am neuen Haus 19 einzuhalten. Damit werden insgesamt gesunde Wohnverhältnisse für die dem Betrieb nächstgelegenen Wohnhäuser und somit ebenfalls für das angrenzende allgemeine Wohngebiet in Bezug auf die vom Gewerbebetrieb der Firma Lenzkämpfer ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet.

Darüber hinaus grenzen an die Wohngebiete jedoch nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge weitere Gewerbebetriebe sowie der Recyclinghof des Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetriebes Lüdenscheid (STL) an. Die von diesen Betrieben ausgehenden Lärmemissionen wurden in einem schalltechnischen Gutachten durch das Büro Graner + Partner Ingenieure untersucht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 60 dB (A) tags für Mischgebiete mit 59,2 dB (A) tags an der nördlichen Baugrenze auf dem unbebauten Flurstück 55, Flur 13, Gemarkung Lüdenscheid Stadt eingehalten. Auch die Spitzenpegelwerte werden eingehalten. Nachts finden weder in den Gewerbebetrieben noch auf dem Recyclinghof des STL Arbeiten statt. Für Nachtaktivitäten bestehen auch keine entsprechenden Baugenehmigungen.

Weiterhin hat das Gutachten die von der nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge gelegenen Firma Schiwiek ausgehenden und auf die Wohnhäuser Wehberger Straße 60 und 62 einwirkenden Lärmemissionen untersucht und ist dabei zu dem Schluss gelangt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Berechnung der auf diese Wohngebäude

einwirkenden Geräuschimmissionen von den nahegelegenen Gewerbebetrieben ergab einen Beurteilungspegel von 46,2 dB (A) während des Tageszeitraums. Auch für die einwirkenden Spitzenpegel kann nach dem Gutachten davon ausgegangen werden, dass der zulässige Spitzenpegel für die festgesetzte Gebietskategorie während des Tageszeitraums eingehalten wird. Die Firma Schiwiek besitzt – ebenso wie die westlich der Wehberger Straße gelegenen Gewerbebetriebe – keine Baugenehmigung für den Nachtbetrieb. Nachtaktivitäten finden demzufolge auf dem Betriebsgrundstück der Firma Schiwiek nicht statt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass hinsichtlich des Gewerbelärms einerseits gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, andererseits den nördlich der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge ansässigen Gewerbebetrieben Spielräume zur Erhöhung ihrer Emissionen verbleiben. Somit ist auch der Fortbestand und die Entwicklung der Betriebe gesichert. Das Rücksichtnahmegebot auf die bereits vorhandenen Wohngebäude ist dabei jedoch zu beachten.

Eine weitere Lärmquelle stellt der Zugverkehr auf der Bahnstrecke Lüdenscheid – Brügge dar. Bei den Prognoseergebnissen für den Schienenlärm muss aufgrund der teilweise geringen Entfernung der vorhandenen Wohngebäude bzw. der Baugrenze auf dem unbebauten Flurstück 55, Flur 13, Gemarkung Lüdenscheid Stadt zur Gleisachse die erhöhte Störwirkung von Pegelspitzen bei der direkten Vorbeifahrt von Zügen berücksichtigt werden. Bei den durchgeführten Schallpegelmessungen wurden Spitzenpegel von bis zu 80 dB (A) erfasst, so dass nach dem Gutachten für den maßgeblichen Außenlärmpegel 60 dB (A) angesetzt werden müssen. Im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – und DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – muss von einem vorbelasteten Plangebiet ausgegangen werden, da die entsprechenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zeitweise / teilweise überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Betracht, da eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m Höhe lediglich die Bereiche im Erdgeschoss wirksam abschirmen könnte. Der Bebauungsplan trifft daher mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliches Maß der Luftschalldämmung (erf. $R'_{w, res.}$) = 35 dB (A)) erfüllen. Für Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind Fenster der Schallschutzklasse 3 mit schallgedämmten Lüftungselementen vorzusehen. Für anderweitig genutzte Räume kann ein ausreichender Luftwechsel während der Tageszeit über Stoßbelüftung oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten jedoch nicht praktikabel, so dass diese Festsetzung für Schlafräume mit Orientierung zur Bahnstrecke erforderlich wird. Alternativ können Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –) auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für vorhandene Wohngebäude greifen diese Festsetzungen lediglich bei einer Neubebauung, da sie innerhalb dieses gewachsenen, vorbelasteten Quartiers dem Bestandsschutz unterliegen. Gleichwohl wird zur Verbesserung der Situation den Eigentümern empfohlen, bei anstehenden Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten die Festsetzung umzusetzen.

Hinsichtlich des Straßenlärms von der Wehberger Straße hat eine überschlägige Lärmbeurteilung ergeben, dass sich bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 3.500 bis 3.700 Fahrzeugen³ und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h⁴ eine Lärmbelastung von ca. 63 dB (A) tags und ca. 53 dB (A) nachts an den der Straße am

³ In diesen Zahlenangaben sind bereits Prognosewerte für die Zukunft enthalten.

⁴ Bei einer evtl. Erhöhung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h stiege zwar der Mittelungspegel auf ca. 65 dB (A), würde sich jedoch noch innerhalb des Lärmpegelbereiches III bewegen.

nächsten gelegenen Wohnhäusern ermitteln lässt.⁵ Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchVO) – Verkehrslärmschutzverordnung – von 59 dB (A) tags und 49 dB (A)⁶ nachts werden somit um 8 dB (A) bzw. um 4 dB (A) überschritten. Daher setzt der Bebauungsplan entlang der Wehberger Straße den Lärmpegelbereich III fest, innerhalb dessen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Nutzungen ein erforderliches Maß der Luftschalldämmung (erf. R_{w,res.}) von 35 dB (A) aufweisen müssen. Alternativ können schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auf der von der Wehberger Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Durch diese Festsetzungen werden bei einer Neubebauung entlang der Wehberger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Für die vorhandene Bebauung greift der Bestandsschutz. Im Sinne einer Verbesserung der Situation wird den Eigentümern der vorhandenen Wohngebäude entlang der Wehberger Straße empfohlen, im Zuge von Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten Fenster der Schallschutzklasse III in Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnlich genutzten Räumen einbauen zu lassen.

Die Außenwohnbereiche werden durch den Verkehrslärm nicht unzumutbar belastet, da sie jeweils durch die Gebäude abgeschirmt werden. Lediglich nördlich der Wehberger Straße 43 besteht noch eine Bebauungsmöglichkeit, bei der eine derartige Situation nicht schon im Bestand vorherrscht. Daher wird generell für die Bebauung entlang der Wehberger Straße gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche der Bebauung an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wehberger Straße an den straßenabgewandten Seiten der jeweiligen Wohngebäude zu errichten sind.

Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II wurde verzichtet, da bei einer Neubebauung der Einbau von nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschriebenen Wärmeschutzfenstern vorzunehmen ist. Diese weisen Schallschutzeffekte, die Fenstern der Schallschutzklasse II entsprechen, auf.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Neben dem Ausbau der Wehberger Straße werden weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

9. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW getroffene örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und zur Durchgrünung des Gebietes.

Die Blockrandbebauung Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße ist Teil einer größeren Wohnanlage, die sich im Osten bis zur Straße Am Grunewald erstreckt und aus den 1920er Jahren stammt. Diese Wohnanlage ist mit ihrer großzügigen Grünflächengestaltung in die Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Der weitgehende Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen im Blockinnenbereich sowie die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten den Schutz dieses Kulturgutes.

⁵ Bei der Berechnung blieben Schallreflexionen durch geschlossene Bauweise unberücksichtigt. Da der Straßenverlauf in diesem Abschnitt eben ist, wurde ein Korrekturzuschlag wegen Steigungs- bzw. Gefälleverhältnissen ebenfalls bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Der errechnete Wert bezieht sich – den ungünstigsten Fall annehmend – auf eine Belastung von 3.700 Fahrzeugen pro Tag.

⁶ Die 16. BImSchVO gilt für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und ist somit hier nicht einschlägig.

Dem Bestand entsprechend sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Andere Dachformen würden die vorhandene harmonische Dachlandschaft beeinträchtigen. Die Dacheindeckungen sind in den allgemeinen Wohngebieten in den RAL-Farben 3002 (karminrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 3031 (orientrot), 7000 (fehgrau), 7001 (silbergrau), 7005 (mausgrau), 7009 (grüngrau), 7010 (zeltgrau), 7015 (schiefergrau), 7046 (telegrau 2), 8002 (signalbraun), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun) und 9007 (graualuminium) einheitlich je Dach, in geschlossener Bauweise einheitlich über die Gesamtlänge des Baukörpers auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Farben zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Auch diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und gibt einerseits einen farblichen Rahmen vor, überlässt den Bauherren des Gebietes jedoch andererseits noch einen Gestaltungsspielraum. Für die Straßenabschnitte Wehberger Straße 35-41, 46-62, Wermecker Grund 2-12 sowie Ludwigstraße 33 sind Klinkerfassaden unzulässig. Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Schieferverkleidungen an Dachgauben oder anderen Dachaufbauten sind in diesen Straßenabschnitten unzulässig. Diese Festsetzungen tragen der in diesem Bereich einheitlichen architektonischen und gestalterischen Formsprache Rechnung und gewährleisten die harmonische Wirkung dieser in den 1920er Jahren einheitlich geplanten Gebäude auch für die Zukunft.

Bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplatzanlagen ist je 5 errichteter Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch soll bei derartigen Vorhaben ein gestalterisch besseres Erscheinungsbild erzielt werden.

Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden und sind dauerhaft zu begrünen. Stützmauern dürfen das maximale Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Diese Bestimmungen dienen der Gestaltung des nördlichen Randes des Plangebietes und verhindern zu massive Höhengsprünge im topographisch bewegten Bereich zur Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge hin.

Darüber hinaus werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen: Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern oberhalb der Traufe unzulässig. Insgesamt sind jeweils nur drei Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Pylone dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sind die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen. Mit diesen Bestimmungen wird ein – wenn auch weiter – Rahmen für die Errichtung von Werbeanlagen vorgegeben, der zur Gestaltung des Plangebietes beiträgt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

11. Kosten

Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ entstehen der Stadt Lüdenscheid Verwaltungskosten.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 532 „Wehberger Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ und zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Hierzu wird auf die Ziffern 1 – 8 des ersten Teils der Begründung verwiesen. Die im Plangebiet ansässige Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH & Co. KG bedarf zur Sicherung und Erweiterung ihrer Produktion und Produktionsabläufe einer Erweiterung ihrer Produktionsflächen. Die Planänderung dient daher der Standortsicherung des Betriebes und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Ferner dient die Bebauungsplanänderung der Entflechtung und Neuabstimmung der tatsächlichen Nutzungen sowie des bisherigen Planungsrechtes im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die Lärmsituation im Änderungsbereich intensiv überprüft.

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 im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

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

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

1.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren dient primär der Standortsicherung der Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH Co. KG in der Straße ‚Am Neuen Haus‘, unter Be-

rücksichtigung der sich aus dem Betrieb ergebenden nachbarschaftlichen Immissionsprobleme. In den benachbarten Wohnbaubereichen soll im kleinen Rahmen eine Wohnbauflächenerweiterung als Innenerweiterung zu Lasten der bisherigen Festsetzung von Gewerbeflächen vorgenommen werden, zum anderen durch entsprechende Festsetzungen die Wohnqualität gesichert werden. Im nördlichen Plangebiet entlang der Bahnlinie wird die Planung der Eisenbahnflächen an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst sowie entsprechend schon vorhandene Gewerbeflächen festgesetzt.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neue Bauflächen geschaffen. Auch innerhalb der Bauflächen wird durch Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 im Gegensatz zur vorher gültigen Baunutzungsverordnung die bisherige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke von 100 Prozent versiegelbarer Fläche reduziert und somit im Gesamtergebnis kein zusätzlicher Flächenverbrauch in Form von Versiegelung ermöglicht.

Versiegelungspotential Planung			Versiegelungspotential Bestand		
Nutzung	BauNVO GRZ in %	Fläche Versiegelung	Nutzung	BauNVO GRZ in %	Fläche Versiegelung
Gewerbe	1990 80	26.805 m ² 21.444 m ²	Gewerbe u. Wohnen	B-Plan 100 %	44.190 m ² 44.190 m ²
Mischgebiet	1990 40 / 60	9.300 m ² 5.580 m ²	Wohnen	§ 34 BauGB 1990	2.250 m ² 1.550 m ²
Wohngebiet	1990 30 / 45	5.940 m ² 2.673 m ²			
Wohngebiet	1990 25/37,5	5.300 m ² 1.988 m ²			
Straßen			Straßen	100 %	240 m ² 240 m ²
Bahnflächen		6.125 m ² 0,00 m ²	Bahnflächen	--	6.800 m ² 0,00 m ²
Summen:	--	53.540 m ² 31.685 m ²		--	53.540 m ² 45.740 m ²

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

Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmereiß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –

Ziel des Lärmschutzes ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauGB). Für die Bauleitplanung existieren mit der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – nach Gebietskategorien unterschiedliche Orientierungswerte für Lärmimmissionen, bei deren Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Es handelt sich dabei um gewachsene bauliche Strukturen, die bis in die 1920-er Jahre zurückreichen. Wie in vielen Städten Deutschlands lässt sich in dieser Innenstadttrandlage ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung finden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Nahtstellen zwischen diesen beiden Nutzungen. Darüber hinaus ist der von der Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge ausgehende Schienenlärm sowie der Straßenverkehrslärm der als Hauptsammelstraße fungierenden Wehberger Straße zu betrachten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist durch verschiedene Gutachten nachgewiesen worden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete eingehalten werden. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Bei den Prognoseergebnissen für den Schienenlärm muss aufgrund der teilweise geringen Entfernung der vorhandenen Wohngebäude bzw. der Baugrenze auf dem unbebauten Flurstück 55, Flur 13, Gemarkung Lüdenscheid Stadt zur Gleisachse die erhöhte Störwirkung von Pegelspitzen bei der direkten Vorbeifahrt von Zügen berücksichtigt werden. Bei den durchgeführten Schallpegelmessungen wurden Spitzenpegel von bis zu 80 dB (A) erfasst, so dass nach dem Gutachten für den maßgeblichen Außenlärmpegel 60 dB (A) angesetzt werden müssen. Im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – und DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – muss von einem vorbelasteten Plangebiet ausgegangen werden, da die entsprechenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zeitweise / teilweise überschritten werden.

Hinsichtlich des Straßenlärms von der Wehberger Straße hat eine überschlägige Lärmberechnung ergeben, dass sich bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 3.500 bis 3.700 Fahrzeugen¹ und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h² eine Lärmbelastung von ca. 63 dB (A) tags und ca. 53 dB

¹ In diesen Zahlenangaben sind bereits Prognosewerte für die Zukunft enthalten.

² Bei einer evtl. Erhöhung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h stiege zwar der Mittelungspegel auf ca. 65 dB (A), würde sich jedoch noch innerhalb des Lärmpegelbereiches III bewegen.

(A) nachts an den der Straße am nächsten gelegenen Wohnhäusern ermitteln lässt.³ Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden um 8 dB (A) überschritten.

Bewertung

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und auch die Lärmquellen bereits vorhanden sind, muss eine Bewertung der Belastungssituation differenziert erfolgen. Die tatsächlich vorhandenen Lärmbelastungen sind für Teile des Plangebietes insgesamt als „mittel“ einzustufen. Dies reflektiert jedoch auf die bereits vorgefundene Situation. Die durch die hier vorliegende Änderung und Erweiterung des Planes ausgelösten Lärmbelastungen sind dagegen gering. Die Immissionssituation wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Nahtstelle zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung eher verbessert, da der Puffer zwischen diesen beiden unterschiedlichen Nutzungen als Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – vergrößert wird. Allein die Lärmbelastungen im Zusammenhang mit der Umzonierung des Flurstückes 55, Flur 13, Gemarkung Lüdenscheid Stadt von Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – in ein Mischgebiet sind der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ursächlich zuzuordnen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan trifft mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliches Maß der Luftschalldämmung (erf. R'_w, res.) = 35 dB (A)) erfüllen. Für Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind Fenster der Schallschutzklasse 3 mit schallgedämmten Lüftungselementen vorzusehen. Für anderweitig genutzte Räume kann ein ausreichender Luftwechsel während der Tageszeit über Stoßbelüftung oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten jedoch nicht praktikabel, so dass diese Festsetzung für Schlafräume mit Orientierung zur Lärmquelle erforderlich wird. Alternativ können Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –) auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für vorhandene Wohngebäude greifen diese Festsetzungen lediglich bei einer Neubebauung, da sie innerhalb dieses gewachsenen, vorbelasteten Quartiers dem Bestandsschutz unterliegen. Gleichwohl wird zur Verbesserung der Situation den Eigentümern empfohlen, bei anstehenden Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten die Festsetzung umzusetzen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

³ Bei der Berechnung blieben Schallreflexionen durch geschlossene Bauweise unberücksichtigt. Da der Straßenverlauf in diesem Abschnitt eben ist, wurde ein Korrekturzuschlag wegen Steigungs- bzw. Gefälleverhältnissen ebenfalls bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Der errechnete Wert bezieht sich – den ungünstigsten Fall annehmend – auf eine Belastung von 3.700 Fahrzeugen pro Tag.

Maßnahmen zum Monitoring

Für die bereits bebauten Bereiche greift der aus dem Grundgesetz abzuleitende Bestandsschutz. Für diese Bereiche kann nur auf dem Wege von Empfehlungen auf eine Verbesserung der bestehenden Immissionssituation hingewirkt werden. Im Zuge von Neubauten sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, einzuhalten. Dies wird über entsprechende Nachweise in den dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren gem. BauO NRW kontrolliert werden. Eine Notwendigkeit für weitergehende Maßnahmen zum Monitoring besteht nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Im Sinne der Eingangsbemerkungen zu den Planinhalten ist festzustellen, daß durch die Planung kein erstmaliger Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des § 4 Landschaftsgesetz vorgenommen wird. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach Örtlichkeit nicht zu erwarten und wurden bei Begehungen nicht festgestellt. Gleichfalls wurden keine Biotoptypen nach § 62 Landschaftsgesetz festgestellt. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne der Bewertung nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

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

Da das gesamte Gelände heute bereits baulich für Gewerbe und Wohnbauflächen überplant ist, können im gesamten Plangebiet heute bereits entsprechende bauliche Anlagen errichtet werden. Insoweit wird hier planerisch kein neuer Eingriff in das Landschaftsbild oder Ortsbild vorgenommen.

Ein Eingriff in die Erholungsfunktion wird nicht vorgenommen, da das Plangebiet keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen aufweist.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Ein zusätzlicher Bodenverbrauch als Folge erweiterter planerischer Flächenausnutzung findet nicht statt (s.o.). Auch durch die Nichtvornahme der Planung ist keine Verringerung des Bodenverbrauchs zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf zusätzlichen Bodenverbrauch ist kein Eingriff festzustellen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf zusätzlichen Bodenverbrauch sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu besorgen.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf zusätzlichen Bodenverbrauch sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, der auch im Altlastenkataster des Märkischen Kreises enthalten ist. Es besteht der Verdacht, dass eine Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen vorliegt; jedoch gibt es keine Untersuchungen. Die Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem grenzt das Plangebiet an verschiedene Altlastverdachtsflächen bzw. es liegen Teilabschnitte im Gebiet. Es gibt jedoch keine Hinweise, die hier eine Kennzeichnung erfordern.

Da das Plangebiet bisher bereits gewerblich genutzt und auch zukünftig werden wird, besteht die Möglichkeit einer schädlichen Bodenveränderung bereits heute. Die Änderung des Planes wird keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben.

Auch im Falle der Nullvariante (= Nichtvornahme der Planung) sind altlastenbezogen keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist kein Eingriff festzustellen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Eine erhöhte Rate der Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht zu erwarten, da die planerisch zulässige Versiegelung nach Baunutzungsverordnung gesenkt wird. Entwässerungskanäle für die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers sind vorhanden.

Potentiell besteht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung über Betriebsabläufe bzw. Betriebsmittel; diese können naturgemäß an dieser Stelle nicht konkret beschrieben werden.

Ferner besteht die Gefahr der langfristigen Grundwasserverunreinigung durch Betriebsabläufe der Bahnanlage.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Vorhaben wird keine Änderungen der Grundwasser- und Niederschlagswassersituation hervorrufen. Dies gilt auch für den Fall der Nullvariante

Bewertung

Ein Eingriff findet durch die Planung nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Blockrandbebauung Wehberger Straße / Wermecker Grund / Ludwigstraße ist Teil einer größeren Wohnanlage, die sich im Osten bis zur Straße ‚Am Grunewald‘ erstreckt und aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts stammt. Diese Wohnanlage ist mit ihrer großzügigen Grünflächengestaltung in die Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Der Bebauungsplan umfaßt einen Teil dieser Wohnanlage. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gewährleisten durch weitgehenden Ausschluß von Stellplätzen, Carports und Garagen im Blockinnenbereich den Schutz dieses Kulturgutes.

Dieses oder andere Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Dies gilt auch für die Nullvariante.

Bewertung:

Ein Eingriff in Kultur- und Sachgüter findet nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen; dies gilt auch für die Nullvariante.

Bewertung

Ein ausgleichsbedürftiger Eingriff findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

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, Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Bewertung:

Ein Eingriff in landwirtschaftliche, jagdliche und fischereiliche Nutzungen findet nicht statt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

Bewertung

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

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

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

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

Im Bereich des Schutzgutes Mensch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend den Grenzwerten durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt und gesichert. Diese sind jeweils zu prüfen und die Maßnahmen zu vollziehen, sobald bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Gewässerhaushaltes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Orts- und Landschaftsbildes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen bestehen bis auf die Nullvariante nicht, da das Plangebiet bereits bauleitplanerisch beplant ist und bebaut werden kann, so daß sich die Frage nach grundsätzlich anderen Alternativen auch an anderem Ort nicht stellt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich. Die Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm) beruhen auf Prognoseberechnungen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wurden hinsichtlich der potentiell betroffenen Schutzgüter keine oder nur geringe Auswirkungen festgestellt; dementsprechend entfällt die Notwendigkeit zur Durchführung eingriffsbezogener Maßnahmen zur Überwachung. Lediglich im Bereich des Schutzgutes ‚Mensch‘ wurden für den Sektor ‚Lärm‘ in Teilen mittelschwere Beeinträchtigungen prognostiziert. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen am Emissions- wie Immissionsort werden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren getroffen; die Durchführung derselben oder die Durchführung von Betriebsauflagen werden von der zuständigen Ordnungsbehörde kontrolliert. Maßnahmen zum Monitoring sind daher hier nicht erforderlich. Im übrigen wird auf Punkt 2.1 ‚Schutzgut Mensch‘, letzter Absatz, verwiesen.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Gutachten Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung von Erdbaulabor Borchert + Lange über das Projekt ‚Am Fuhrpark / Schmittenstück‘ vom 10.05.1994

Gutachten Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung von Erdbaulabor Borchert + Lange über das Projekt ‚Wermecker Grund / Am Grünewald‘ vom 11.05.1994

Sanierungsgutachten von Erdbaulabor Borchert + Lange über das Projekt ‚Wehberger Straße / Am Grünewald / Wermecker Grund‘ vom 18.10.1995

Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises (untere Abfallbehörde)

Lärm-Immissionsprognose über die nach Ausbau eines geplanten Produktionsgebäudes der Firma Lenzkämper GmbH & Co KG, Am Neuen Haus 9 – 11 in 58507 Lüdenscheid, im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser zu erwartenden Geräusche, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen 20.03.2001

Messbericht über die Geräuschemessungen gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Ermittlung der im Einwirkungsbereich der Firma Lenzkämper GmbH & Co. KG, Am Neuen Haus 9 – 11 in 58507 Lüdenscheid, auftretenden Geräusche, Büro wie vor, Hagen, 18.06.2002

Fa. Lenzkämper & Co. KG, Am Neuen Haus 9 – 11, 58507 Lüdenscheid, Nutzungsänderung 3. uG in Lager- / Produktionsraum und Lehrwerkstatt, Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen, Büro wie vor, Hagen, 12.11.2003

Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 532 ‚Wehberger Straße‘ in Lüdenscheid, Untersuchung der einwirkenden Geräuschemissionen umliegender Gewerbebetriebe sowie der Geräuschemissionen durch die Bahnlinie Lüdenscheid – Brügge auf die geplanten Wohngebiete in Lüdenscheid, Graner + Partner 2006-06-06

Eigene Berechnungen zum Straßenverkehrslärm der Wehberger Straße

Eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

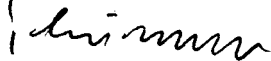
Durch die Bebauungsplanänderung soll der Standort der Firma Lenzkämper Drahtformtechnik GmbH und Co. KG planungsrechtlich gesichert werden sowie die vorhandene Bauleitplanung in der Umgebung neu geordnet werden. Insbesondere soll ein Teil einer bisherigen gewerblichen Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um problem erzeugende Durchmischungen verschiedener baulicher Nutzungen zu vermeiden.

Insgesamt werden durch die Planung keine neuen Bauflächen erschlossen und auch die Flächen für Verkehrsanlagen nicht wesentlich verändert. Somit findet kein Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen, Klima, Ökologie, Orts- und Landschaftsbild, Hydrologie, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei oder Jagd statt.

Die bestehende Lärmsituation vor Ort wurde gutachterlich untersucht, da innerhalb des Plangebietes verschiedene Lärmquellen vorhanden sind und auf die bestehende Wohnbebauung einwirken. Aus diesem Grunde wurde die vorhandene Lärmbelastung aus gewerblichem Lärm, Straßenlärm und Schienenverkehrslärm gutachterlich untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, daß unter Beachtung bestimmter passiver Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und im Rahmen von Neu- und Umbauten durch die Bauordnung umzusetzen sind, gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf Lärm gewährleistet werden können.

Lüdenscheid, den 27.10.2005

Der Bürgermeister
In Vertretung:



Theissen
Beigeordneter

bei, 25.10.2006

Bet 24/10/06

Kü 25/10/06