

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 648

"Nördlich Wiesenstraße"

zugleich

Erläuterungsbericht

zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Die Firma ALCAN Deutschland GmbH hat die Neubaubsichten im Gewerbegebiet Freisenberg aufgegeben und plant eine bauliche Modernisierung ihrer Betriebsanlagen an der Wiesenstraße. Im Zuge einer geplanten Umstrukturierung der Firma ALCAN im Bereich Folienveredelung und Walzwerk ist beabsichtigt, die Produktionssteile südlich der Wiesenstraße einzustellen. Für die angestrebte Betriebsmodernisierung und Kapazitätserweiterung soll ein Teilstück des sich nördlich der Wiesenstraße im Anschluß an das Betriebsgrundstück der Firma ALCAN erstreckenden Geländes der Westfälischen Kupfer- und Messingwerke AG (WKM) erworben und neu bebaut werden.

Diese Konzeption hat zur Folge, daß langfristig eine Verlagerung der ALCAN-Produktionsstätten aus dem Bereich südlich der Wiesenstraße in Neubauten nördlich der Straße (WKM Gelände) erfolgt.

Im Zuge der Realisierung dieses Konzeptes kann über eine Lärmsanierung, verbunden mit einer Modernisierung der Produktionsanlagen, eine wesentliche Verbesserung der gegenwärtigen Immissionssituation (Lärm/Gerüche) in den angrenzenden Wohngebieten erreicht werden. Dieses ist neben der Standortsicherung des Betriebes das wichtigste planungsrechtliche Ziel, das der Bebauungsplan Nr. 648 in diesem Bereich verfolgt.

2. Abgrenzung des Plangebietes/Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene innerstädtische Gemengelage zwischen der Obertinsberger Straße, der Altenaer Straße, der Wiesenstraße und der Kampfstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648 "Nördlich Wiesenstraße" überdeckt im westlichen Bereich Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 594 "Altenaer Straße" aus dem Jahre 1973. Im nordöstlichen Bereich werden entlang der Obertinsberger Straße aus Gründen des Immissionsschutzes Wohnbauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 588 "Tinsberger Schule" aus dem Jahre 1970 in das Plangebiet einbezogen. In diesen Teilbereichen treten die alten Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 594 und Nr. 588 mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 648 außer Kraft.

2.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

In der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gewerbegebiet entlang der Wiesenstraße analog zu der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 648 in ein Industriegebiet umgewidmet.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage ergeben sich für das Industriegebiet erhebliche Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die in der geplanten Flächennutzungsplanänderung dargestellt werden. Das im südöstlichen Teilbereich angrenzende Mischgebiet wird entsprechend seines tatsächlich vorhandenen Wohncharakters aus Gründen der Planwahrheit in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Der Teilbereich mit der vorgesehenen Wendeschleife für Lastzüge und Gelenkbusse wird der öffentlichen Verkehrsflächen zugeschlagen. Im nördlichen Bereich wird ein Teil der privaten Gartenfläche (derzeitig Allgemeines Wohngebiet) in die bestehende Grünfläche einbezogen, um eine klare räumliche Trennung zwischen Wohn- und Industriegebiet herzustellen. Ein weiteres Heranrücken der Wohnbauflächen an die Industrieflächen stellt eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung dar, die durch die Erweiterung der Grünfläche unterbunden werden soll.

3. Konfliktlösung in der städtebaulichen Gemengelage

3.1 Rechtsprechung

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine sukzessiv gewachsene Gemengelage. Die aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstehenden Konflikte bedürfen einer Lösung, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu mindern und weitere Fehlentwicklungen zu verhindern.

Nach der grundlegenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kann das Abwägungsgebot verletzt sein, wenn ein Bebauungsplan unverträgliche Nutzungen unmittelbar nebeneinander zuläßt (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.07.1974, BVerwG 45, 309).

In der genannten Entscheidung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei diesem Trennungsgebot um nicht mehr als einen "ausnahmefähigen" Grundsatz handeln kann und unverträgliche Nutzungen nur "möglichst" nicht unmittelbar nebeneinander liegen sollten.

Der Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen gilt aber in erster Linie für die Bauleitplanung bisher un bebauter Flächen, nicht dagegen für die Beplanung bereits vorhandener Gemengelagen (vergl. Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.01.1980 - 4 B 265.79, Urteil des BVerwG vom 30.06.1989 - 4 C 16.88).

In einem Beschluß vom 20.01.1992 (- 4 B 71.90) äußert sich das Bundesverwaltungsgericht erneut dahingehend, daß der Trennungsgrundsatz durchaus in den Fällen durchbrochen werden kann, in denen ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit und ohne größere Probleme bestanden hatte. Die Gemeinde hat im konkreten Fall den Nachweis zu führen, daß keine Unzuträglichkeiten, d. h. unzumutbare Belästigungen oder Störungen zwischen den Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnnutzung auftreten oder zu erwarten sind.

Das Abwägungsergebnis kann in diesem Fall dahingehend gerichtet sein, daß das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - so wie bisher vorhanden - in den Bebauungsplan übernommen wird.

3.2 Konfliktlösung

Der Auflösung der städtebaulichen Gemengelage stehen die Interessen der Stadt Lüdenscheid entgegen, sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch industrielle Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten. Bei der Größe des im Plangebiet ansässigen Betriebes und dem Wert seiner Anlagen ist eine Verlagerung wirtschaftlich ebensowenig tragbar wie die Aufgabe von dringend benötigtem Wohnraum.

Da eine räumliche Trennung von Nutzungen mit unterschiedlicher Sensibilität für Immissionen im Sinne des Abstandserlasses NW (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) der engen Nachbarschaft wegen unmöglich ist, müssen andere Konfliktlösungen angewandt werden. Dabei gilt gem. des Planungserlasses NW (Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben, gemeinsamer Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 08.07.1982) das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme, nachdem in vorbelasteten Gebieten einerseits der Emittent die von ihm ausgehenden Emissionen auf ein verträgliches Maß reduzieren muß und die schutzbedürftigen Anwohner höhere Belastungen hinzunehmen haben, als in unbelasteten Gebieten.

Nach Ziff. 2.2 des Planungserlasses ist in überwiegend bebauten Bereichen mit vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (Gemengelage) die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Bauleitplanung anzustreben. Lassen sich in dem Bereich entstehende schädliche Umwelteinwirkungen oder Einwirkungen nicht mehr vorbeugend vermeiden, so sind in der Bauleitplanung geeignete Maßnahmen vorzusehen, durch die die Einwirkungen soweit wie möglich gemindert werden können. Im Rahmen dieses "Verbesserungsgebotes" sagt der Planungserlaß weiter, daß es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist, städtebauliche Mißstände oder eine unzumutbare Immissionsbelastung bestehen zu lassen oder sie durch Planung oder Unterlassung einer erforderlichen Planung zu verschlechtern.

Nach den Bestimmungen des Planungserlasses sind mit den Mitteln der Bauleitplanung situationsbezogen die bestehenden Verhältnisse zu verbessern.

Die Sicherstellung des gebotenen Maßes an Immissionsminderung wird durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels erreicht, der das eingeschränkte Industriegebiet in vier unterschiedliche Emissionsbereiche gliedert.

Maßgeblich für diese Gliederung ist nach einer entsprechenden Schallausbreitungsberechnung der Abstand zwischen der betrieblichen Schallquelle und der schutzbedürftigen Wohnnutzung (Immissionsort).

Bei der konkreten Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird der Formulierungsvorschlag aus der Schriftreihe "Bausteine für die Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen, Wohnen und Arbeiten, Anwendungsbeispiele und Arbeitshilfen zum Planungserlaß Nordrhein-Westfalen, ILS" aufgegriffen.

Des weiteren wird das Industriegebiet durch den Ausschluß von besonders störenden Betrieben und Anlagen in Form einer Negativformulierung in den textlichen Festsetzungen einschränkend zониert (insbesondere im Randbereich zur angrenzenden Wohnnutzung). Die im Umkehrschluß in den eingeschränkten GI-Gebieten zulässigen Anlagen und Nutzungen orientieren sich an der allgemein in § 9 der Bau-nutzungsverordnung vorgesehenen Bandbreite der Art der baulichen Nutzung für diesen Gebietstyp. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes bleibt durch das verbleibende Spektrum an zulässigen Gewerbe- und Industrieanlagen im Grundsatz gewahrt (vergl. BVerWG. Beschluß vom 06.05.1993 - 4 NB 32.92 -).

4. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geruchsimmissionen

Die im Plangebiet ansässige Firma ALCAN verarbeitet in ihrem Werk Aluminiumfolien zu entsprechenden Verpackungen, hauptsächlich für den Bereich Nahrungs- und Genußmittel, die Pharma- sowie die elektronische Industrie.

Das Ingenieurbüro Dr. Werner Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz, 51399 Burscheid wurde von der Stadt Lüdenscheid beauftragt, durch eine Gesamtaufnahme der Firma ALCAN, Werk Lüdenscheid, an sämtlichen geruchsrelevanten Quellen die Geruchsemissionen durch Olfaktometrie zu ermitteln. Auf diesen Daten basierend sollte die Geruchsimmissionssituation in den angrenzenden Wohnbereichen als Beschreibung der Ist-Situation durch die vorhandenen Quellen der Firma ALCAN dargestellt werden.

Auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse sowie der geplanten Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Walzwerk und Folienveredelung sollte die zukünftige Geruchssituation prognostiziert werden.

Eine olfaktometrische Untersuchung der geruchsbeladenen Abluft von allen geruchsrelevanten Emissionsquellen der Firma ALCAN sowie die Bestimmung der Geruchsstoffkonzentrationen, entsprechend der VDI-Richtlinien 3881 Blatt 1 bis 4 e, erfolgte in der Zeit vom 07.07.1992 - 09.07.1992.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der olfaktometrischen Untersuchung zur Bestimmung der Geruchsemissionen wurden Ausbreitungsberechnungen nach dem Rechenmodell der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 27.02.1986) durchgeführt. Gem. der Auffassung der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) wird für die Bestimmung der Geruchsimmissionen ein Korrekturfaktor 10 verwendet. Diese Berechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Firma ALCAN überschreitet gegenwärtig durch ihre Emissionen aus den Bereichen Walzwerk, Glühöfen, Thermische Nachverbrennungsanlagen, Kaschieranlagen und Raumablüfter aus einem Lackmischraum und der Folienveredelung den Zielwert des gemeinsamen Runderlasses des Landes Nordrhein-Westfalen von 3 % der Jahresstunden mit Geruchswahrnehmungen $\geq 0,1$ GE/cbm (= 1 GE/cbm mit Faktor 10) erheblich.

Zur Abschätzung der maximalen Immissionssituation wurde gutachterlich ermittelt, daß im Bereich der höchsten Belastung bis 150 m nördlich und nordöstlich des Firmenstandortes (Obertinsberger Straße) Geruchswahrnehmungen $\geq 0,1$ GE/cbm an bis zu 20 % der Jahresstunden zu erwarten sind. Gerüche ≥ 1 GE/cbm (ohne Berücksichtigung eines Korrekturfaktors 10) sind nur im Nahbereich um die Anlagen bis Entfernungen um 200 m zu maximal 4 % der Jahresstunden zu erwarten.

Durch die geplante Umstrukturierung der Firma ALCAN mit den damit verbundenen Umbauten und Minderungsmaßnahmen wird sich nach einer Prognose des Gutachters eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation ergeben. Bei der rechnerischen Ermittlung der zu erwartenden Immissionsbelastung wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

Die Abluft der Walzanlagen wird über einen Wäscher (air-pure-Anlagen der Firma Achenbach) und einen 45 m hohen Kamin abgeleitet. Die Produktion im Werk III (südlich der Wiesenstraße) soll eingestellt und auf einem nordwestlich der Wiesenstraße gelegenen Gelände, das zur Zeit der Begutachtung noch durch die Firma WKM genutzt wurde, neu aufgenommen werden.

Für diese neue Folienveredelungsanlagen werden neue vollgekapselte Anlagen verwendet, deren Abluftströme über eine Thermische Nachverbrennungsanlage geführt werden. Von diesem Betriebsteil gehen folglich in Zukunft keine für Kaschieranlagen sonst typische lösemittelähnliche Gerüche aus, da die Thermischen Nachverbrennungsanlagen nur Hausbrandgeruch emittieren werden.

Durch die Optimierung der Schornsteinhöhe für die air-pure-Anlage wird erreicht, daß durch die verbleibenden Abluftquellen an maximal 2,85 % der Jahresstunden mit Geruchswahrnehmungen $\geq 0,1$ GE/cbm zu rechnen ist.

Gerüche ≥ 1 GE/cbm (Berechnung ohne Korrekturfaktor 10) treten nach den Umbaumaßnahmen nicht mehr auf, die maximale Geruchsstoffimmissionskonzentration wird voraussichtlich 0,78 GE/cbm betragen.

Als Resümee des Geruchsgutachtens bleibt festzuhalten, daß durch den Betrieb der Anlagen der ALCAN Deutschland GmbH nach erfolgtem Umbau und Durchführung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

4.2 Vorbelastetes Wohngebiet

In der vorhandenen Gemengelage, mit ihrem historisch gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, sind die unmittelbar an das Betriebsgrundstück der Fa. ALKAN angrenzenden Wohngebiete durch Lärmimmissionen, insbesondere während der Nachtzeit, stark belastet.

Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich vorwiegend um Grundstücke, die mit Wohngebäuden bebaut sind.

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Bereiche als MI-Gebiet würde zwar bedeuten, daß die gegenüber einem WA-Gebiet höheren schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/45 dB(A) (tags/nachts) bei einer Beurteilung anzusetzen sind, diese Gebietsausweisung ist aber aufgrund des vorhandenen Wohncharakters aus Gründen der Planwahrheit nicht gewünscht. Vielmehr soll die bestehende Wohnnutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet mit den Nutzungskategorien des § 4 Baunutzungsverordnung festgeschrieben werden.

Die Untersuchung der Geräuschsituation im angrenzenden Wohnumfeld der geplanten GI-Flächen hat ergeben, daß die Immissionspegel an den Immissionspunkten der zum Betriebsstandort nächstgelegenen Wohnbebauung (Untertinsberger Straße 33a/35a, Kampstraße 23/24/25/27, Untertinsberger Straße 22/24/27/29) über den Schalltechnischen Orientierungswerten von 55/40 dB(A) (tags/nachts) der DIN 18005 für ein WA-Gebiet liegen.

Die Eigenart der Gemengelage führt jedoch zu einem Bestandsschutz des Betriebes gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung, so daß die schutzbedürftigen Anwohner höhere Belastungen hinzunehmen haben, als in unbelasteten Gebieten.

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit dieser unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung einerseits und der Sicherung des Produktionsstandortes der Firma ALCAN andererseits wurde entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf den genannten Wohnbaugrundstücken der Richtwert für die zulässigen Gewerbelärmimmissionen auf 42-43 dB(A) nachts festgelegt, (vgl. zu "grenzüberschreitenden" Lärmimmissionen bei einem Nebeneinander verschiedener Baugebiete das Urteil des VG Berlin vom 21.03.1973 - XIII A 112.72 - sowie das Urteil des OVG Lüneburg vom 21.08.1974 - VII A 107/72 -).

Von dem in der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswert von 40 dB(A) nachts für WA-Gebiete wird damit zum Zweck der Standortsicherung der ALCAN-Produktionsstätten um 2-3 dB(A) nach oben abgewichen. In diesen Bereichen wird aufgrund der Nähe der bestehenden Betriebsanlagen ein vorbelastetes WA-Gebiet festgesetzt, wobei die einzelnen Nutzungskategorien des § 4 Baunutzungsverordnung in ihrer Zulässigkeit übernommen werden.

Da eigenständige Tankstellen eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, soll diese spezielle Nutzung im gesamten Plangebiet (Gle-Gebieten/WA-Gebieten) unzulässig sein.

4.3 Vorbeugender Lärm-Immissionsschutz durch die Ausweisung eines "Eingeschränkten Industriegebietes"

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 648 "Nördlich Wiesenstraße" wurde das Ingenieurbüro Dr. Werner Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid, beauftragt, die Geräuschsituation an der Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld des Betriebsgrundstückes ALCAN aufzunehmen und zu beurteilen. Dazu wurden in der umliegenden Wohnbebauung 8 repräsentative Immissionspunkte festgelegt, an denen der Gewerbelärm mehrfach gemessen wurde.

Als Ergebnis der Messungen bleibt festzuhalten, daß die Immissionspegel im Nahbereich zur Firma ALCAN (Obertinsberger Straße 33a/35a, Kampstraße 23/24/25/27, Untertinsberger Straße 22/24/27/29) gegenwärtig deutlich über den angestrebten Planungszielwerten eines vorbelasteten Wohngebietes liegen.

Ferner wurde deutlich, daß das Meßergebnis durch Lärminderungsmaßnahmen an einer Prägewalze sowie dem Betriebsgebäude stark positiv zu beeinflussen ist.

Ziel dieser Erhebung ist die Gliederung des geplanten Industriegebietes in Bereiche mit unterschiedlichen maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, um die benachbarte Wohnnutzung künftig keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszusetzen.

Unter "immissionswirksamer Schalleistung" ist diejenige Schalleistung zu verstehen, die rechnerisch unter Freifeldbedingungen einen bestimmten anteiligen Immissionspegel an einem Immissionspunkt bewirkt.

Durch höchstrichterliche Entscheidung ist die Zulässigkeit der Gliederung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung mit Hilfe von festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln abgesichert (BVerwG, Beschluß vom 18.12.1990 - 4 N 6.88 -).

Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt an, welche Schalleistung pro m² durch neue Anlagen und Gebäude oder Gewerbeverkehr erzeugt werden darf, ohne daß die Richtwerte an den Immissionspunkten überschritten werden. Ein Rechenverfahren hierzu ist ausführlich im Bericht Nr. 21 der Landesanstalt für Immissionsschutzwerte beschrieben, wobei die für Immissionsberechnungen allgemein angewendete Richtlinie VDI 2714 zu berücksichtigen ist.

Die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel für ein Gewerbe- oder Industriegebiet eröffnet die Möglichkeit, die Randbedingungen für notwendige Immissionsbegrenzungen einer Industrieanlage schon in einem sehr frühen Planungsstadium so festzulegen, daß auch ohne Detailkenntnis der späteren Anlagen der Immissionsschutz sicherzustellen ist bzw. bei bestehenden Anlagen Um- oder Neustrukturierungen leicht an die Anforderungen des Immissionsschutzes anzupassen sind.

Bei der Einhaltung dieser festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist gewährleistet, daß die festgelegten Richtwerte (bzw. Planungszielwerte) an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Insbesondere wird durch die Aufteilung des Industriegebietes in Teilflächen mit bestimmten flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Anteil von zulässigen Schallemissionen so geregelt, daß auch bei der Entwicklung von zunächst noch nicht genutzten Flächen und dem Zusammenwirken aller Anlagen keine Überschreitungen der Richtwerte (bzw. Planungszielwerte) zu erwarten sind. Wesentliches Kriterium hierfür ist die von einer zu errichtenden Anlage benötigte Grundfläche.

Dieses Verfahren ersetzt nicht die Prüfung eines Einzelvorhabens, jedoch kann, wenn eine konkrete Planung vorliegt, die erforderliche akustische Auslegung aus der Kenntnis des Flächenbedarfes erfolgen.

Das Gutachterbüro schlägt unter diesen Voraussetzungen eine Aufteilung des geplanten Industriegebietes in vier Teilbereiche vor, in denen unterschiedliche maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt sind. Die Aufteilung der Gesamtschalleistung im Industriegebiet auf die einzelnen Teilflächen ist so bemessen, daß an allen festgelegten und untersuchten Immissionspunkten die Lärm-Richtwerte eingehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 648 "Nördlich Wiesenstraße" folgt dem Lösungsvorschlag des Gutachterbüros zur Lärmproblematik bzw. -vorsorge und gliedert das Industriegebiet in vier Teilbereiche. Gem. § 1 der Baunutzungsverordnung werden dort unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel (tags/nachts) festgesetzt, die von den bestehenden oder geplanten Betriebsanlagen eingehalten werden müssen.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Lärmimmissionen aus den ausgewiesenen eingeschränkten GI-Flächen ist somit ausgeschlossen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund einer Bestandsaufnahme und -bewertung ergibt sich für die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ein sehr unterschiedliches Bild. So ist nach einer überschläg-

lichen Berechnung der GRZ und GFZ bestehender Gebäude für viele Einzelgrundstücke eine individuelle Maßfaktorenleiste gebildet worden, die einerseits der Bestandssicherung dient, andererseits einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für geringfügige Gebäudeerweiterungen vorgibt. Berechnungsgrundlage sind die entsprechenden Vorschriften der 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung.

Auf den ca. 260 m² kleinen Grundstücken der III-geschossigen Wohngebäude Untertinsberger Straße 27 und 29 liegt die vorhandene GRZ bei 0,47 und die GFZ bei 1,41. Aufgrund der Überschreitung im Bestand wird in diesen beiden Fällen von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete (GRZ = 0,4/GFZ = 1,2) abgewichen und die maximal zulässige GRZ auf 0,5 und die GFZ auf 1,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen ist erforderlich, um einerseits keinen entschädigungsgleichen Eingriff vorzunehmen, andererseits auch diesen beiden Grundstücken die Möglichkeit geringfügiger baulicher Erweiterungen (zur Deckung der gestiegenen Anforderungen der Bevölkerung an die Größe einer Wohnung) zu geben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

Auf den Flächen des eingeschränkten Industriegebietes mit festgesetzter Baumasenzahl wird für diese einheitlich das Höchstmaß von 10,0 angesetzt. Obwohl eine Ausnutzung dieses Maßes in der Praxis unwahrscheinlich ist, soll durch die Ermöglichung einer maximalen baulichen Ausnutzung auch eventuellen baulichen Sonderfällen auf einzelnen Teilflächen Rechnung getragen werden.

Insbesondere im Industriebau sind die Gebäude vielfach länger als 50 m, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutreffend ist. Um der Industrie die Freizügigkeit einer zweckmäßigen Baukörperanordnung auf dem Betriebsgrundstück zu überlassen, wird in den GlE-Gebieten auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO verzichtet.

Unberührt davon gelten die Landesrechtlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung.

5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung der bebauten Gemengelage ist durch städtische Abwasserkanäle in den bestehenden Straßenflächen sichergestellt. Im Rahmen des Endausbaues der Wiesenstraße wurde dort in den Jahren 1988/89 von der Stadt Lüdenscheid größtenteils ein neuer Kanal verlegt. Die geplante Aufgabe von südlich der Wiesenstraße gelegenen Betriebsteilen der Firma ALCAN und die damit verbundene Verlagerung dieser Teile auf das Betriebsgrundstück der Firma WKM bedeutet keine wesentliche Erhöhung der gewerblichen Abwässer in diesen Bereich. Die Versorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sichergestellt.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Gemengelage wird im mittleren Abschnitt der Wiesenstraße, im Einmündungsbereich der Kampstraße, eine Wendeschleife für Lastzüge und Gelenkbusse gem. den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85" eingeplant. Durch diese Maßnahme sollen die angrenzenden Wohngebiete vom Schwerlastverkehr entlastet werden.

5.1 Verlegung der bestehenden Erdgashochdruckleitung

Die Westfälische Ferngas-AG (WFG) betreibt innerhalb des Plangebietes die Erdgashochdruckleitung A 651.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Str." aus dem Jahre 1973 setzt für diese Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten der WFG fest. Durch den beabsichtigten Betriebsneubau der Firma ALCAN soll die bestehende Leitung überbaut werden. Um die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich nicht reduzieren zu müssen, ist eine Verlegung der Leitung in die im Bebauungsplan vorgesehene nördliche Ersatztrasse notwendig. Entsprechende Verhandlungen zwischen der Firma ALCAN und der WFG sind eingeleitet.

6. Altlasten

Die Firma ALCAN beabsichtigt, ein Teilbereich des unmittelbar angrenzenden Betriebsgeländes der WKM zu erwerben, um dort eine Betriebserweiterung durchzuführen. In diesem Zusammenhang wurde das Ingenieurbüro Dr. Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz, 51399 Burscheid beauftragt, die mögliche Schadstoffbelastung des zu erwartenden Bauschutts durch abzureißende Gebäude sowie dessen Deponierbarkeit zu bestimmen. Zusätzlich soll über eine Altlastenerkundung die Sanierung evtl. vorhandener Bodenkontaminationen gesichert werden.

Zu diesem Zweck wurden im Untersuchungsbereich Rammkernsondierungen niedergebracht und beprobt, wobei ein Anteil repräsentativer Bodenproben chemisch analysiert wurde. Zur Ermittlung der Deponierbarkeit des zu erwartenden Bauschuttmaterials wurden zudem noch Bausubstanz und Proben aus den zum Abriß vorgesehenen Gebäuden entnommen (aus dem Bereich der Bodenplatten und des Mauerwerks), um sie danach chemisch zu analysieren. Ergänzend erfolgte eine Abschätzung über Art und Menge der zur Bedachung der Werkshallen und -gebäude verwendeten Materialien.

Als Fazit der Untersuchungen gibt das Gutachterbüro folgende Ergebnisse und Empfehlungen bekannt:

Die Dächer der Gebäude sind zu rd. 75 % mit Bitumendachpappenausgelegt, für den Rest wurden im wesentlichen Dachziegel verwendet. Untergeordnet treten als Deckmaterial noch Glas und Well-Skopolit auf. Asbesthaltiges Material wurde im gesamten Dachbereich nicht verbaut.

Die Bauschuttanalyse ergab, daß der wesentliche Teil der beprobten Bausubstanz auf eine Deponie der Klasse 3 verbracht werden muß. Bei den Bitumenbahnen des Dachpappenmaterials ist noch eine abschließende Prüfung erforderlich, inwieweit sie auf eine Deponie der Klasse 3 oder sogar auf eine Sondermülldeponie verbracht werden müssen. Lediglich ein kleiner Teil aus dem Schlossereibereich ist aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte auf eine Sondermülldeponie einzulagern. Das übrige Bauschuttmaterial oberhalb des Untersuchungsmaßes von 1,0 m Wandhöhe über der Fundamentplattform sowie das Abbruchmaterial aus dem Bereich der Garagen kann auf eine Deponie der Klasse 2 (Bauschuttdeponie) verbracht werden.

Die Untersuchungen zur Altlastenerkundung auf der südöstlichen Hälfte des Betriebsgeländes der Firma WKM ergaben 4 Bereiche, für die ein erhöhtes Gefährdungspotential ermittelt wurde und folglich sanierungsbedürftig sind. Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

Im Bereich des Öllagers wurden auf einer Fläche von ca. 50 m² bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m stark erhöhte Gehalte an leicht flüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW's) in der Bodenluft nachgewiesen. Sinnvoller als die Auskoffnung des kontaminierten Bereiches ist in diesem Falle (aufgrund der Leichtflüchtigkeit der Gase) eine Sanierung mit Hilfe einer Bodenluftabsauganlage.

Um das Sanierungsziel zu erreichen, gibt der Bodengutachter den Zeitraum für die stationäre Installation der Bodenluftabsauganlage mit rd. einem dreiviertel Jahr an.

Auf den Flächen der Verzinnerei/Galvanik/Umspulerei liegt eine Verunreinigung des Bodens mit den Metallen Kupfer und Zink auf ca. 30 m² bis in eine Tiefe von 1,0 m vor. Als Sanierungsmaßnahme erscheint aufgrund der geringen Ausdehnung ein Auskoffern des verunreinigten Bodens und Einlagern auf einer Sondermülldeponie am sinnvollsten. Alternativ dazu wäre eine Reinigung des kontaminierten Bodenmaterials durch eine Bodenwaschanlage möglich.

Der Schlossereibereich weist auf einer ca. 100 m² großen Fläche bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m eine extrem hohe Belastung mit Schwermetallen, insbesondere Kupfer, Zink, Cadmium und Blei auf. Als Sanierungsmaßnahme wird eine Auskoffnung des kontaminierten Bodens bzw. eine Bodenwäsche gutachterlich empfohlen.

Südöstlich der neuen Halle wurde der Zwischenraum zwischen dem anstehenden Fels und der Halle auf einer Fläche von ca. 150 m² und einer Tiefenlage zwischen 3,5 und 5,0 m mit Auffüllungsmaterial verfüllt. Die Beprobung ergab extrem hohe polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK's) z. T. 24-fach über dem Grenzwert, wobei der Gutachter die Vermutung äußerte, daß hier ein PAK-haltiger Behälter angebohrt wurde. Als Sanierungsempfehlung kommt eine Auskoffnung des Bereiches in Betracht, wobei der Aushub ordnungsgemäß auf einer dafür vorgesehenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen ist. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit einer thermischen Behandlung des verunreinigten Bodens, in der die PAK-Gehalte neutralisiert werden.

Aufgrund der Analyseergebnisse der Rammkernsondierungen lassen sich für den gesamten Untersuchungsbereich weitere Bodenkontaminationen nicht eindeutig ausschließen, so daß eine Kennzeichnung der gesamten untersuchten südöstlichen Betriebsfläche des WKM-Grundstückes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches erforderlich wird.

Nach einem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 über die "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" kann ein Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast, städtebaulicher Vertrag, geeignete Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, wie beispielsweise Nutzungsbeschränkungen) sichergestellt ist, daß von der vorhandenen Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung ausgehen können.

Wegen der vorhandenen, gutachterlich ermittelten Bodenbelastungen sind auf der südöstlichen Betriebsfläche des WKM-Grundstückes bei Gebäudeabriß und Neubebauung Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die sicherstellen, daß keine nachteiligen Wirkungen auf die künftige Nutzung bzw. künftigen Nutzer ausgehen.

Die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Firma ALCAN und der Stadt Lüdenscheid sichergestellt.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (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 untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 0 27 61 - 12 61, Fax 0 27 61 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.1 Baudenkmäler

Ein Teilstück der Außenwand der Werkhalle der Firma WKM entlang der Wiesenstraße ist aus städtebaulichen und industriegeschichtlichen Gründen von besonderer Bedeutung. Es ist vorgesehen, diesen Fassadenteil gem. § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) vom 13.03.1980, zuletzt geändert am 20.06.1989) in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid einzutragen. Auf die voraussichtliche Denkmaleigenschaft des Gebäudeteiles nach anderem Fachrecht wurde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich hingewiesen, da sie für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen von Bedeutung ist.

8. Grünverbindung/Schutzgrün

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße" aus dem Jahre 1973 setzt die Hangflächen nordöstlich der gewerblichen Flächen als Schutzflächen mit einer dauerhaften Grünnutzung fest, um die Wohnbebauung am "Tinsberger Kopf" vor den Emissionen der Gewerbebetriebe entlang der Altenaer Straße abzusichern. Diese, mit Mischwald bestandenen Schutzflächen stellen mittlerweile einen wichtigen innerstädtischen Grünzug dar.

Der Bebauungsplan Nr. 648 "Nördlich Wiesenstraße" übernimmt die ökologische und immissionsschutzrechtliche Zielvorgabe und setzt diese Flächen - soweit sie sich im Plangebiet befinden - als private Grünfläche fest, auf denen Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 des Baugesetzbuches zu erhalten sind.

Diese Grünverbindung wird aus den geschilderten Gründen und um eine klare räumliche Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen zu erreichen bis an die Kampstr. durchgehend fortgeführt.

Die derzeitig als Hausgärten genutzten hinteren Grundstücksbereiche werden entsprechend der vorhandenen Parzellierung und Nutzung auf einem ca. 20 m breiten Streifen als private Grünfläche mit einem Grünerhaltungsgebot festgesetzt.

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 588 "Tinsberger Schule" aus dem Jahre 1970 ergeben sich für die als private Grünfläche festgesetzten Parzellen keinerlei Baurechte. Die Erhaltung der bestehenden Anpflanzungen in diesem Teilbereich als durchlaufender grüner Sichtschutz dürfte im Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und Anwohner liegen.

8.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des WKM-Geländes auf einem Teilstück in nördliche Richtung erweitert. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine bewaldete Böschung, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße" als Immissionsschutzwald zwischen den bestehenden gewerblichen Flächen und der benachbarten Wohnbebauung festgesetzt worden war.

Diese Bauflächenerweiterung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG-NW) dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, im Plangebiet auszugleichen und zu ersetzen.

Nach Auskunft des planenden Architekten werden die Hallenausmaße durch die Länge der neuen Produktionsanlagen der Firma ALCAN bestimmt, so daß der beabsichtigte Neubau im Bereich der WKM-Fläche in seiner flächenmäßigen Ausdehnung nicht reduziert werden kann. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird somit aus betrieblich-organisatorischen Gründen (Aufstellung der Produktionsanlagen) notwendig.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde dieser Eingriff in die bewaldete Böschungsflächen untersucht und bilanziert, wobei gleichzeitig die im Plangebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden.

Als Ergebnis dieser Untersuchung bleibt festzustellen, daß durch das Vorhaben ein Eingriff vorgenommen werden soll, der innerhalb des Plangebietes nur teilweise wieder ausgeglichen werden kann. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Pflanzungen auf der neu anzulegenden Böschung (ca. 500 m²) mit ausschließlich einheitlichen Bäumen und Sträuchern vorgesehen; ferner eine 3 m breite Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Wiesenstraße (ca. 700 m²), eine Teilentsiegelung und Begrünung des ALCAN-Parkplatzes im Zusammenhang mit der LKW-Wendeanlage sowie eine geringe Arrondierung des vorhandenen Waldbestandes in einer Größenordnung von ca. 100 m². Die darüber hinaus noch an anderem Orte erforderlichen Ersatzmaßnahmen bedürfen einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger. Die Größenordnung variiert je nach Biotopwert der beanspruchten Fläche und der Art der beabsichtigten Maßnahme. Angestrebt wird eine Aufforstung (funktionsbezogen zum Eingriff in den Wald, gem. § 5 Abs. 1 LG-NW), für die ca. 1.600 m² Ackerland oder 3.200 m² Grünland benötigt werden.

Entsprechend der Regelung des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken fest. Da der Gesamteingriff auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebietes mangels geeigneter Flächen nicht völlig ausgleichbar ist, werden Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich.

Diese werden auf der Parzelle 330, Flur 24 der Gemarkung Lüdenscheid-Land als Aufforstung mit Buchen (vormals Weihnachtsbaumkultur) vollzogen. Der Vollzug dieser Maßnahme sowie der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eingriffsverursacher abgesichert.

9. Kosten und Folgeverfahren

Nach überschläglichen Berechnungen belaufen sich die Kosten für den Umbau des ALCAN-Parkplatzes und eines Teiles der Wiesenstraße in eine Lkw-Wendeanlage einschließlich Entsiegelung und Straßenbegleitgrün auf ca. 250.000 DM.

Lüdenscheid, 03.05.1994

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann

Techn. Beigeordneter



03.05.94

