

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 764 "Westlich Freisenberg"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß der Planaufstellung

Aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Stadt Lüdenscheid in den letzten Jahren ist abzusehen, daß die derzeit in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete langfristig nicht ausreichen. Auch das Industriegebiet Freisenberg im Norden der Stadt wird in absehbarer Zeit vollständig bebaut sein. Das sich daran nördlich anschließende Industriegebiet "Römerweg" wird voraussichtlich kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Unmittelbar westlich an das Industriegebiet Freisenberg anschließend befindet sich eine größere Grundstücksfläche, die in den vergangenen Jahren mit Bodenaushub angefüllt wurde und kurzfristig als Industriegebiet zur Verfügung stehen kann. Durch einen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden.

In das Gebiet des Bebauungsplanes werden bereits schon festgesetzte Industrieflächen westlich der Heedfelder Straße mit einbezogen, weil diese mit den neu ausgewiesenen Industrieflächen in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang stehen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen zwei Sondergebiete festgesetzt werden: für ein bereits bestehendes "Gartencenter" und einen Gartenbaubetrieb im südlichen Planbereich sowie für einen Baumarkt im nördlichen Planbereich.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan ist nur der nördliche Teil des vorgesehenen Industriegebietes als Gewerbegebiet enthalten. Die auf dem aufgeschütteten Gelände geplante Industriefläche sowie das südlich angrenzende Sondergebiet sind im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Anstelle der landwirtschaftlichen Fläche wird künftig teilweise ein Industriegebiet und teilweise ein Sondergebiet aufgenommen. Für das zusätzliche Sondergebiet wird die bisher als Gewerbegebiet dargestellte Fläche in Sondergebiet umgewandelt.

Die Bezirksplanungsbehörde hat im Rahmen der Überprüfung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 LPlG NW gefordert, daß im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Verkaufsflächen für den "Baumarkt" auf einen maximalen Wert von 4.500 m² und für den "Gartenmarkt/Gartenbaubetrieb" auf 10.000 m² beschränkt werden müsse. Diese Bedingung wird im Bebauungsplanverfahren erfüllt.

Die bisher als "landwirtschaftliche Flächen" dargestellten Flächen sind schon seit vielen Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die bauliche Nutzung dieser Flächen beeinträchtigt daher nicht landwirtschaftliche Interessen.

3. Bestehender Zustand des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an die Heedfelder Landstraße (L 561) an. Von dieser Landstraße zweigt im Nordteil des Gebietes die Straße "In der Dönne" in westlicher Richtung ab. Sie erschließt ein weiter nördlich gelegenes Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 3 der ehem. Gemeinde Lüdenscheid-Land) in dem u. a. ein größerer Betrieb der Lüdenscheider Leuchtenindustrie untergebracht ist. Ein weiterer Betrieb (Transportunternehmen) mit Wohnhaus befindet sich im Westen dieses Gewerbegebietes.

Die Mitte des Gebietes wird von einer großen ebenen Fläche eingenommen, die durch eine umfangreiche Bodenanschüttung des ehemals stark nach Westen hin abfallenden Geländes entstanden ist. Die vor mehreren Jahren nach dem Abfallbeseitigungsgesetz genehmigte Bodenkippe weist kaum Bewuchs auf, auch die Böschung ist noch unbewachsen. Inzwischen sind zwei Betriebe (Auto- und Reifenhandel) auf dieser Fläche genehmigt worden, weil angenommen werden kann, daß diese Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Das südlich angrenzende Gartencenter wird unmittelbar von der L 561 erschlossen. Neben einigen eingeschossigen Verkaufsbauten befindet sich hier vor allem ein großes Freigelände, auf dem Pflanzwaren ausgestellt sind. Im nördlichen Teil des Gartencenters sind ebenfalls umfangreiche Bodenmassen zur Erzielung von ebenen Flächen abgekippt worden.

Westlich des oben bezeichneten Geländes befinden sich landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum westlich verlaufenden Oedenthaler Bach geneigt sind. Östlich des Plangebietes erstreckt sich das Industriegebiet Freisenberg.

In einiger Entfernung vom Bebauungsplangebiet liegen zwei Splittersiedlungen, die in ehemaligen landwirtschaftlichen Weilern ihren Ursprung haben, nordwestlich die Ortslage Dönne und südwestlich die Ortslage Hulsberg. In beiden Ortslagen gibt es jeweils nur noch einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb; im übrigen sind diese Siedlungen durch Wohngebäude geprägt.

Wegen der Wohnbebauung in den benachbarten Ortslagen Dönne und Hulsberg wird die industrielle Nutzung durch Bezugnahme auf die Abstandsliste 1990 des Landes Nordrhein-Westfalen eingeschränkt. Dabei können die dort genannten Abstandswerte zum Teil überschritten werden, weil die topographischen Verhältnisse die Ausbreitung der vom Industriegebiet ausgehenden Emissionen nach Dönne stark behindern. Die Bodenanschüttungen und natürliche Bodenerhebungen unterbrechen die Sichtbeziehung zwischen den Wohngebäuden in dem genannten Ort und den künftigen Industrieflächen und verhindern dadurch eine ungebremschte Schallausbreitung zwischen beiden Gebieten.

4. Beabsichtigte Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung geeigneten und durch Anschüttung und Einebnung von Bodenaushub vorbereiteten Flächen sollen zum größten Teil einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sollen jeweils Sondergebiete festgesetzt werden, im Süden ein "Gartenmarkt" und ein Gartenbaubetrieb sowie im Norden ein "Baumarkt".

In Lüdenscheid besteht ein großer Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere für solche Betriebe, die nur in einem Industriegebiet untergebracht werden können.

Wegen ihrer relativ großen Entfernung zu benachbarten Wohngebäuden und ihrer günstigen Erschließungsmöglichkeit bietet sich die angeschüttete Fläche westlich Freisenberg an. Wegen der im Bereich Dönne und Hulsberg vorhandenen Wohngebäude müssen jedoch auch hier Einschränkungen in der Art der Betriebe vorgesehen werden. So werden in dem Gebiet Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste 1990 nach dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 nicht zugelassen, weil eine Beeinträchtigung der genannten Wohngebäude von solchen Betrieben zu befürchten ist. Ausnahmsweise können auch einzelne genannte Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Eine vom Landschaftsverband geforderte Einschränkung für die Art der baulichen Nutzung soll nicht übernommen werden. Gefordert wird, daß durch Festsetzung sichergestellt wird, daß von den künftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen von Rauch und anderen Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 561 gefährden. Zum Teil wird den Forderungen des Landschaftsverbandes schon durch die auf die Abstandsliste bezogene Einschränkung Rechnung getragen. Darüber hinaus sichern Bestimmungen der Landesbauordnung, daß die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nicht gefährdet werden (§ 19 BauO NW).

Für das Sondergebiet "Gartenmarkt/Gartenbaubetrieb" wird das zulässige Sortiment, das dort vertrieben werden darf, eingeschränkt. Die zulässigen Sortimente werden nach dem systematischen Verzeichnis (Wirtschaftszweige), Ausgabe 1979, und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, beide herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, gegliedert. Mit dieser Sortimentbeschränkung soll verhindert werden, daß in diesem Sondergebiet Waren verkauft werden, die üblicherweise in Fachgeschäften der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Damit wird gewährleistet, daß dieser am Stadtrand gelegene Handelsbetrieb sich nicht nachteilig auf die Entwicklung und den Bestand des Lüdenscheider Geschäftszentrums auswirken kann. Die Zulassung von maximal 200 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel aller Art im Rahmen von Sonderaktionen entspricht nach Auskunft des derzeitigen Betreibers den Wünschen der Kunden und kann als unbedenklich angesehen werden, weil die

Fläche für die Aktionen wie Oster- oder Weihnachtsmarkt gelegentlich schon erheblich über diesem Wert gelegen haben, ohne daß sie sich erkennbar nachteilig auf das Geschäftszentrum ausgewirkt hätte.

Eine ähnliche Sortimentsbeschränkung ist für das Sondergebiet "Baumarkt" vorgesehen. Über die Zentrenunverträglichkeit dieses Handelsbetriebes gibt es unterschiedliche Auffassungen. Im Rahmen der Abstimmung des Nutzungskataloges hat es Bedenken seitens der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer gegeben. Nach Auffassung der Stadt sind negative Auswirkungen auf das Geschäftszentrum Lüdenscheids nicht zu erwarten. Die Ablehnung der vom Antragsteller gewünschten Nutzung müßte sich nach Auffassung der Stadt auf einen offenkundigen städtebaulichen Nachteil stützen können, der hier aber nicht sichtbar ist.

Im Zweifel entscheidet sich daher die Stadt für die Gewerbefreiheit, d. h. für den Antrag des Grundstückseigentümers, der an dieser Stelle einen Baumarkt betreiben will.

Dem Ziel, Nachteile für das Lüdenscheider Einkaufszentrum auszuschließen, dient auch, daß auf den übrigen im Plangebiet festgesetzten Industrieflächen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Nachbarschaft von zwei Sondergebieten könnte leicht dazu führen, daß weitere Einzelhandelsbetriebe angezogen werden, deren Geschoßfläche unterhalb der für Sondergebiete maßgebenden Begrenzung liegt (1.200 m²). Ohne den festgesetzten Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben könnte sich auf diese Weise sich eine Agglomeration verschiedenster Anbieter ergeben, was zu einem für die Innenstadt abträglichen Einzelhandelsschwerpunkt führen könnte. Vom Verbot ausgenommen werden soll Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, -zubehör und -reifen. Solche Betriebe sind in der Regel mit Werkstätten verbunden, die wegen ihrer starken Emissionen nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind.

5. Beabsichtigtes Maß der baulichen Nutzung

Voraussichtlich wird sich die bauliche Entwicklung im Industriebereich nördlich der Stadt Lüdenscheid nach Westen über das in diesem Bebauungsplan vorgesehene Maß nicht ausbreiten können. Insofern stellt die hier geplante Bebauung den Übergang der baulichen Entwicklung zur freien Landschaft dar. Von daher ist es notwendig, einer zu starken Höhenentwicklung der baulichen Anlagen entgegenzuwirken, um einen möglichst schonenden Übergang von der freien Landschaft in die bebaute Zone zu gewährleisten.

Die baulichen Anlagen sollen daher auf eine maximale Höhengrenze von in der Regel 12 m eingeschränkt werden. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung sollen nicht zugelassen werden, um zu verhindern, daß in der Landschaft störende Silos oder Hochregallager errichtet werden können.

Im übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bau-massenzahl von 5,0 den an ein solches Gebiet zu stellenden Anforderungen gerecht.

Die in der Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze für die Grundflächenzahl in Industrie- und Gewerbegebieten (0,8) soll voll ausgeschöpft werden können, damit eine möglichst uneingeschränkte Planung gesichert ist; eine weitergehende Versiegelung soll jedoch aus ökologischen Gründen ausgeschlossen bleiben.

Die Ausnutzungswerte sollen auch für den "Gartenmarkt/Gartenbaubetrieb" gelten, da die Präsentation des Warenangebotes zunehmend auf gedeckten Flächen erfolgt. Für das Sondergebiet "Baumarkt" werden nur eine Grundflächenzahl sowie eine maximale Verkaufsfläche von 4.500 m² und eine Geschoßfläche von 4.600 m² festgesetzt. Mit dieser Obergrenze soll verhindert werden, daß der Baumarkt Ausmaße einnimmt, die zu einer Zentrenunverträglichkeit führen könnten.

6. Einfügung in die Umgebung

Die im mittleren Bereich des Baugebietes vorgenommene große Bodenanschüttung mit einer Böschungsneigung von bis zu 1 : 1,5 (Höhe : Breite) stellt einen Fremdkörper in der umgebenden Landschaft dar. Dieser Landschaftsschaden soll soweit wie möglich gemildert werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß sich nördlich und südlich dieser steilen Böschung flachere Böschungen anschließen, die sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Das Anschütten und Einplanieren von Bodenaushub auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist eine Voraussetzung für die Bebauung und bietet nach aller Erfahrung den Grundstückseigentümern eine zusätzliche Einnahmequelle. Das Interesse der Grundstückseigentümer ist daher darauf gerichtet, so viel wie möglich an Boden auf ihren Flächen unterzubringen. Im Sinne einer guten Landschaftsgestaltung wird diese Anschüttung durch Festsetzung von maximalen Geländehöhen in Verbindung mit Neigungswinkeln der Böschungen begrenzt. Insoweit kann das private Interesse an einer weitestgehenden Ausnutzung der Grundstücksfläche und das öffentliche Interesse an einer harmonischen Einfügung in der Landschaft zur Deckung gebracht werden.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandene steile Böschung ist unbepflanzt und wirkt dadurch besonders landschaftsfremd. Bereits mit Ordnungsverfügung vom Januar 1982 wurde dem Eigentümer durch den Märkischen Kreis als Abfallbeseitigungsbehörde aufgegeben, die Böschung intensiv zu bepflanzen. Die Auflage wurde bisher nicht durchgesetzt.

Da nur bepflanzte Böschungen ihre Einfügung in die Umgebung gewährleisten, müssen sie nach einem im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzplan bepflanzt werden. Die dadurch für die Grundstückseigentümer entstehenden Belastungen erscheinen vertretbar angesichts der bei der Anschüttung erzielten Gewinne und der bereits ergangenen Ordnungsverfügung.

Industriebetriebe werden zumeist nur nach rein funktionalen Gesichtspunkten errichtet. Gestalterische Rücksichten - z. B. die Einfügung der Gebäude in ihre Umgebung - können nur in begrenztem Umfang erwartet werden. Dies gilt auch für die in der Nachbarschaft der Gebäude errichteten Lager und Parkplätze. Erfahrungen aus den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in Lüdenscheid haben gelehrt, daß solche Gebiete zumeist einen wenig einladenden, oft sogar häßlichen Eindruck erwecken.

Man kann davon ausgehen, daß gestalterische Auflagen für die Industriegebäude nicht zumutbar sind, da diese zu Konflikten mit den funktionalen Erfordernissen der Gebäude führen könnten.

Um die nachteiligen Auswirkungen für die Umgebung auszuschließen, werden daher örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes erlassen, die eine Eingrünung der Betriebsgrundstücke, der Lagerplätze und der Parkplätze vorschreiben.

Entlang der Grundstücksgrenzen muß jeder Betrieb einen mindestens 3 m breiten Streifen in einer bestimmten Form mit standortgerechten Gehölzen bepflanzen. Auch Böschungen, die innerhalb der Betriebsgrundstücke anfallen, dürfen nur in einer bestimmten Neigung angelegt werden und sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus enthalten die örtlichen Bauvorschriften einschränkende Festsetzungen für die Werbeanlagen, die sich ebenfalls nicht störend auf die Umgebung auswirken sollen.

Zwischen dem Baupark und der Industriefläche entlang der L 561 wird eine 15,0 m breite private Grünfläche ausgewiesen und mit einer Bepflanzungspflicht belegt. Aus stadtgestalterischen Gründen ist diese Fläche insbesondere wegen ihrer ökologischen (Biotopverbund) und ihrer ästhetischen Funktion (Unterbrechung der Bebauung) an dieser Stelle unverzichtbar.

7. Erschließung

Das künftige Industriegebiet wird in seinem nördlichen Bereich von der Straße "In der Dönne" erschlossen, von der nach Süden hin eine Stichstraße abzweigen soll. Die Stichstraße endet in einem Wendeplatz, dessen Durchmesser für größere LKW ausreicht. Die Fahrbahn wird mit 6 m Breite und einem einseitigen Bürgersteig festgesetzt. Am Böschungsrand ist ein 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der alleeartig mit Bäumen bepflanzt werden soll.

Über diese Straße soll auch der Lieferverkehr zum Gartenmarkt/Gartenbaubetrieb abgewickelt werden können. Hierdurch kann sich eine aus Gründen der Verkehrssicherheit zu begrüßende Entlastung der Zu- und Abfahrt an der klassifizierten Straße ergeben. Es wird deshalb eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Gartenmarktes/Gartenbaubetriebes zu belastende Fläche ausgewiesen.

Auf die Festsetzung von Parkstreifen wird verzichtet, weil die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den gewerblichen Grundstücken selbst unterzubringen sind. Aufgrund

der in anderen Gewerbegebieten gemachten Erfahrungen ist festzustellen, daß die dortigen Parkstreifen in der Regel ganztägig von Betriebsangehörigen besetzt werden und es zur Feierabendzeit infolge der gleichzeitigen Abfahrt aller PKW zu gefährlichen Verkehrssituationen kommt. Teilweise mußten solche Parkstreifen sogar mit einem Haltverbot versehen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Verlängerung von vorhandenen Leitungen in die Stichstraße hinein zu gewährleisten. Auch die Müllentsorgung kann problemlos auf das neu erschlossene Gebiet ausgedehnt werden.

Überschüssiger Bodenaushub soll - sofern er nicht für die Anlage der erwähnten Böschung verwendet wird, - ebenso wie bei der Bebauung anfallender Bauschutt auf zugelassenen Deponien gelagert werden.

Die Entwässerung in dem künftigen Industriegebiet ist im freien Gefälle nicht möglich. Bereits heute werden Abwässer, die von dort stehenden Betrieben anfallen, über eine Abwasserhebeanlage und eine Druckleitung in einen Abwasserkanal gepumpt, der die Abwässer über einen Kanal in der Straße Im Wiesental zur Kläranlage im Rahmedetal führt. Mit der Vergrößerung des Industriegebietes müssen die Dimensionen der Abwasseranlagen ebenfalls vergrößert werden. Vor der Inanspruchnahme der vergrößerten Industrieflächen werden die hierfür erforderlichen Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz eingeholt.

9. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61-12 61 FAX: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Kosten- und Folgeverfahren

Der Stadt entstehen Kosten für die Herstellung der von der Straße In der Dönne abzweigenden Stichstraße sowie für die erforderlichen Entwässerungsanlagen. Überschlägig wird mit einem Aufwand von 400.000,00 DM gerechnet. Die Erschließungsanlagen werden zu 90 % über Erschließungsbeiträge finanziert, die Finanzierung der Abwasseranlagen regelt sich nach dem entsprechenden Gebührenhaushalt der Stadt Lüdenscheld.

11. Eingriffsregelung

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 erforderlich geworden, um die zum Ausgleich und Ersatz erforderlichen Maßnahmen in die Planung einzubeziehen. Die Einbeziehung erfolgt entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Maßnahmenplanes der Umweltverträglichkeitsuntersuchung unter Abwägung weiterer, in diesem Zusammenhang zu berücksichtigender Abwägungskriterien.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Maßnahmenplan sind insoweit Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung, als sich deren Ziele unter Berücksichtigung anderer, im Rang vorgehender Belange im Rahmen der Abwägung realisieren lassen.

In der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde ein Ersatzbedarf von 0,53 ha Aufforstungsfläche für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz (tw.) ermittelt und dafür eine Ackerfläche von ca. 8.000 m² innerhalb des Plangebietes vorgeschlagen. Ursprünglich wies der Plan diese Fläche noch als "Fläche für die Landwirtschaft" aus.

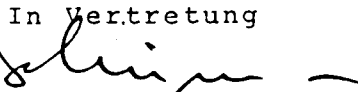
Nunmehr setzt der Plan eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest. Zur Bepflanzung ist das Pflanzschema 1 des Bebauungsplanes vorgesehen. Die zu bepflanzende Fläche ist ca. 3.500 m² groß. Eine Bepflanzung in größerem Umfang oder gar der gesamten Fläche soll mit Rücksicht auf das im Westen benachbarte Dorf Dönne, das bereits zum großen Teil von Wald umschlossen ist, nicht erfolgen. Eine weitere Beschattung würde den Wohnwert der Häuser beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Aspektes und der Lage der vorgesehenen Bepflanzung wird diese als ausreichend betrachtet, die visuellen Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild an dieser Stelle auszugleichen. Der Ausgleichsfehlbedarf im Funktionsbereich Biotop- und Artenschutz wird durch diese Extensivierung einer Ackerfläche ebenfalls ausgeglichen.

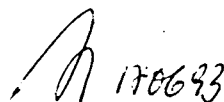
Die Maßnahme wird gem. § 8 a BNatSchG den benachbarten, noch nicht bebauten Gewerbeflächen zugeordnet. Dies wird im Bebauungsplan durch das Zeichen "(A)" kenntlich gemacht. Die Bepflanzung ist im Vorhabenfall anteilmäßig zu der überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegrundstücke gem. § 8 a (4) Nr. 1 BNatSchG durchzuführen. Dies wird in Anbetracht des Planungsgewinns für zumutbar erachtet.

Lüdenscheid, 17.06.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

 170693