

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 786 "Gewerbegebiet Wibschla"

#### 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Den Ergebnissen einer städtischen Flächenbilanzierung für den gewerblichen Bereich zufolge besteht innerhalb Lüdenscheids ein strukturelles Defizit an Gewerbe- und Industrieflächen. In den vergangenen 10 Jahren wurden von der Stadt Lüdenscheid und privaten Eigentümern in jedem Jahr durchschnittlich rund 4 - 5 ha Gewerbeflächen an Gewerbetreibende veräußert. Selbst unter Berücksichtigung der Flächenpotentiale, die durch die Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen, die gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen Kasernenanlagen sowie die Standortsicherung und -erweiterung vorhandener Betriebe genutzt werden können, verbleibt derzeit ein erheblicher Bedarf an baureifen gewerblichen Grundstücken.

Die Gewerbe- und Industriegebiete Römerweg und Freisenberg, wo die Stadt einen Großteil der Liegenschaften im Eigenbesitz hatte, sind inzwischen fast vollständig an Privatfirmen veräußert und baulich genutzt.

Auch die im Eigentum eines Privatinvestors befindlichen Gewerbeflächen der ehemaligen Kaserne Buckesfeld sind vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Die ehemalige Kaserne Hellersen wird durch den Märkischen Kreis für das Krankenhaus und für entsprechende Gewerbebetriebe genutzt. Auf den Flächen der ehemaligen Kasernenanlage Baukloh werden derzeit durch einen Privatinvestor gewerbliche Baugrundstücke erschlossen, die bereits zum größten Teil an Gewerbetreibende veräußert worden sind.

Das Gelände des Bahnhofes Lüdenscheid (Bahnhofsplateau) wird zur Zeit aufgrund seiner exponierten Lage und der Nähe zur City für einen Dienstleistungsstandort und für technologieorientierte Gewerbebetriebe vorbereitet.

Der Stadt liegen Anfragen heimischer Firmen insbesondere aus den Bereichen Werkzeugbau, Metallverarbeitung, Automatisierungstechnik, Bauwirtschaft und Elektrotechnik vor, die überwiegend Betriebsgrundstücke bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Größe für eine Produktionsverlagerung und -ausweitung innerhalb des Stadtgebietes benötigen. Die Stadt verfügt derzeit über keine nennenswerten städtischen Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe mehr, so dass eine Erschließung des Gewerbegebietes Wibschla insbesondere für diese Zielgruppe erforderlich wird.

Im Bereich Wibschla besitzt die Stadt aufgrund ihrer Bodenvorratspolitik landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen können. Hierbei handelt es sich um rund 10 ha Industrie- und Gewerbefläche, die zwischen der Autobahnraststätte "Sauerland-West" und der B 229 (Bräuckenstraße) liegen und verkehrlich über die in Verlängerung zur Werdohler Landstraße verlaufende Zufahrtstraße zur Deponie Kleinleifringhausen erschlossen werden können. Ziel ist es insbesondere, möglichen Firmenverlagerungen aus dem Raum Lüdenscheid durch Gewerbeflächenangebote entgegenzutreten und somit die Arbeitsbevölkerung innerhalb des Stadtgebietes zu halten. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 786 "Gewerbegebiet Wibschla" städtebaulich erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die Plangebietsabgrenzung schließt im südwestlichen Bereich unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 508 "Stucken in der Fassung der 1. Änderung" an. Die im Einmündungsbereich der Hüttemeisterstraße zur Bräuckenstraße gelegene festgesetzte Waldfläche wird in den Bebauungsplan Nr. 786 miteinbezogen und mit einer Waldumbaumaßnahme versehen, um zu den Bauflächen entlang der Hüttemeisterstraße einen ausreichenden Waldabstand herzustellen (Windbruch-, Waldbrandgefahr). Im nördlichen Bereich überplant der Bebauungsplan Nr. 786 zwei Teilflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 752 "Peddensiepen". Die Erschließungsstraße durchschneidet eine durch den Bebauungsplan Nr. 752 festgesetzte schmale Waldfläche, um an die Wendeanlage der bestehenden Deponiezufahrt anzuschließen. Hier wird eine kleine Waldfläche in eine Straßenverkehrsfläche umgewidmet. Nordwestlich der Talbrücke Schlittenbach setzt der Bebauungsplan Nr. 752 eine rund 165 m x 25 m große Fläche für die Landwirtschaft fest, die aufgrund der Topographie, der mangelnden Größe und der isolierten Lage nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sondern mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Entsprechend ihrer Realnutzung soll diese Fläche in den Bebauungsplan Nr. 786 "Gewerbegebiet Wibscla" aufgenommen und als Fläche für Wald umgewidmet werden. Die ursprünglichen Festsetzungen treten in beiden geschilderten Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 752 "Peddensiepen" mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 786 somit außer Kraft.

## 3. Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

Die im Planbereich ausgewiesenen gewerblichen Baugrundstücke halten zu dem im Bebauungsplan Nr. 508 festgesetzten Mischgebiet entlang der Hüttemeisterstraße einen Abstand von maximal 300 m ein, zur Wohnbebauung entlang der Straße Am Hilgenhaus (WA-Gebiet) wird ein noch größerer Abstand eingehalten. Zu beiden Gebieten wird jedoch eine Mindest-Abstand von 100 m nicht unterschritten. Insofern wird die künftige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt werden müssen. Als Grundlage für die Einschränkung der künftigen Nutzung wird die Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 zugrundegelegt.

So wird eine Zonierung der gewerblichen und industriellen Bauflächen je nach Abstand zu den vorhandenen Wohngebäuden der Hüttemeisterstraße und der Straße Am Hilgenhaus vorgenommen. Als planungsrechtlich zulässig werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung bestimmte Betriebsarten festgesetzt, die sich nach der Abstandsliste dem am nächsten gelegene Wohnhaus bis auf 300 m (GI), 200 m (GI\*) bzw. 100 m (GE) nähern dürfen. Darüber hinaus sind in den festgesetzten Baugebieten noch einzelne, in der Abstandsliste mit einem (\*) gekennzeichnete Betriebsarten aus einer höheren Abstandsklasse, bei denen sich der erforderliche Abstand vorwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Staatlichen Umweltamt Hagen nachgewiesen wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem Baugebiet entlang der Hüttemeisterstraße einerseits um ein bebauungsplanmäßig festgesetztes Mischgebiet mit geringerem Abstandserfordernis handelt; andererseits ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der mit einem (\*) gekennzeichneten Betriebsarten in jedem Einzelfall eine Verträglichkeit mit der dort tatsächlich überwiegenden Wohnnutzung gewährleistet. Durch

diese Zonierung der Betriebsarten anhand der Abstandsliste ist sichergestellt, dass für die bestehenden Wohnnutzungen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen, die von Emissionen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes Wibschla hervorgerufen werden. Dieses gilt auch für die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 752 "Peddensiepen" im GI gelegenen und bereits bestehenden Betriebswohnungen, die einen Mindestabstand von 200 m zum geplanten GI-Gebiet aufweisen.

Das südlich des Plangebietes gelegene Wohnhaus Am Hilgenhaus Nr. 113 hält zur südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des GE-Gebietes lediglich einen Abstand von 90 m ein. Das Gebäude und das Grundstück befinden sich jedoch in städtischem Eigentum. Genutzt wird das Gebäude durch eine vermietete Wohneinheit. Bei auftretenden Immissionskonflikten hat die Stadt Lüdenscheid als Eigentümerin somit Zugriff auf das Grundstück und dessen Nutzung.

Da das Gewerbe- und Industriegebiet Wibschla vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben dienen soll, werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen ausgeschlossen. In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten bereits nach dem Nutzungskatalog des § 9 BauNVO unzulässig. Im festgesetzten GE-Gebiet werden Vergnügungsstätten aus dem genannten Grund in Anwendung des § 1 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

#### 4. Geräuschimmissions-Untersuchung des Straßenverkehrs

Im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 752 "Peddensiepen" befinden sich innerhalb der GI-Gebiete bei den dortigen Gewerbebetrieben einige Betriebswohnungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 5 BauGB aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen (ein bestimmter, sich dafür bereit findender Personenkreis) ein höheres Maß an Belästigungen oder Störungen durch Immissionen beispielsweise durch Lärm, Staub und Gerüche zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Bewohner einer nach §§ 8 oder 9 Abs. 3 BauNVO genehmigten Wohnung können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind (Kommentierung zur BauNVO, Fickert / Fieseler, 9. Auflage, S. 626). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (Fickert / Fieseler, S. 627).

Das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GbR, Dortmund hat für die vorhandenen Betriebswohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 752 "Peddensiepen" sowie für das im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der Deponiezufahrt, nördlich der B 229 gelegene Wohnhaus Werdohler Landstraße 141 untersucht, inwieweit sich dort auf der Grundlage des vorhandenen PKW- und LKW-Verkehrs (BAB 45, B 229, L 691, Deponiezufahrt) durch das neu geplante Gewerbegebiet Wibschla eine Erhöhung der Lärmbelastung durch zusätzlichen Gewerbeverkehr ergibt. Strenggenommen liegt hier kein Anwendungsfall der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vor, da an der Deponiezufahrt und dessen Knotenpunkt in die B 229 keine wesentliche bauliche Änderung vorgenommen werden muß. Dennoch wurde eine Lärmuntersuchung in analoger Anwendung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorgenommen, da eine bereits vorhandene gewerbliche Erschließungsstraße zur Erschließung eines zusätzlichen ca. 10 ha umfassenden Gewerbe- und Industriegebietes verlängert werden soll. Dabei wurden aus Gründen der Gesundheitsvorsorge für die

betroffenen Betriebswohnungen die Immissionsgrenzwerte für ein GE-Gebiet zugrundegelegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Wohnhaus Werdohler Straße 141 schon die Vorbelastung durch den derzeitigen Straßenverkehr die nach der 16. BImSchV für MI-Gebiete vorgegebenen Immissionsgrenzwerte IGW = 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts überschreitet. An den Betriebswohnungen Werdohler Landstraße 122, 124 und 126 werden die Immissionsgrenzwerte für GE-Gebiete IGW = 69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts durch den bestehenden Verkehrslärm auf den vorhandenen Straßen nachts an allen Gebäuden und tags am Gebäude Nr. 124 überschritten. Der dem Gewerbegebiet Wibscha zuzurechnende zusätzliche KFZ-Verkehr führt zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,1 bis 0,2 dB(A), die jedoch für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Da die Realisierung eines aktiven Schallschutzes topographisch, städtebaulich und stadtgestalterisch im dortigen Bereich nicht möglich ist und darüber hinaus auch finanziell unverhältnismäßig wäre, hat das Ingenieurbüro Schwetzke in seiner Untersuchung für die betroffenen Wohnungen in den Gebäuden Werdohler Landstraße Nr. 122, 124, 126 und 141 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern ermittelt. So sind für die einzelnen Aufenthaltsräume der Wohnungen je nach Himmelsrichtung und Geschossebene bei den Fenstern unterschiedliche Schallschutzklassen (SSK 2 bzw. SSK 3) errechnet worden. Der Einbau dieser Schallschutzfenster führt zu einer deutlichen Verbesserung der durch den Verkehr hervorgerufenen Lärmsituation in den Wohnräumen. Auf die detaillierten Ausführungen und Berechnungsergebnisse in der Geräuschimmissions-Untersuchung des Ingenieurbüros Schwetzke vom 02.10.2002 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Stadt Lüdenscheid wird mit den betroffenen Hauseigentümern Kontakt aufnehmen und den Austausch der betroffenen Fenster finanzieren. Die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen werden über den Gewerbeflächen-Verkaufspreis refinanziert. Nach einer Kostenschätzung des Gutachterbüros belaufen sich die Gesamtkosten für die erforderlichen Schallschutzfenster der SSK 2 und SSK 3 auf rund 27.000 Euro, wobei in diesem Betrag die Kosten für Anpassarbeiten und Malerarbeiten sowie die Wiederherstellung der Fensterbänke nicht enthalten sind.

#### 5. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenze / Überbaute Grundstücksfläche

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der künftigen Gewerbe- und Industriegrundstücke zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs.1 BauNVO einheitlich auf 0,8 festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 bestimmt.

Zur besseren Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt, das sich am Geländeverlauf der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE orientiert (§ 18 BauNVO). Da die Stadt Eigentümerin des überwiegenden Teils der geplanten Bauflächen ist, kann darüber hinaus im Rahmen der Grundstücksveräußerung dafür Sorge getragen werden, dass mit dem Baukörper verbundene hohe talseitige Geländeanschüttungen und tiefe bergseitige Abgrabungen im Hintergelände vermieden werden. Bei den großflächigen GI-Flächen im Bereich der ehemaligen Schlammplätze kann im Massenausgleich ein Geländeniveau von ca. 414,0 m ü NN angenommen werden. Eine Grundstückszufahrt von der Planstraße A ist dann mit vertretbaren Steigungsverhältnissen machbar. Um auf den ausgedehnten GI-Flächen auch entsprechend höhere Baukörper von maximal 16,0 m Höhe zu ermöglichen, wird dort die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) auf 430,0 m ü NN festgesetzt. Bei den voraussichtlich kleinflächigen GI\*- und GE-Grundstücken kann

davon ausgegangen werden, dass das Geländeplanum bis zu ca. 2,0 m talseitig unterhalb und bergseitig oberhalb des geplanten Straßenniveaus ansetzen wird, um eine Grundstückzufahrt mit akzeptablen Steigungsverhältnissen erreichen zu können. Bei hier maximal zulässigen Gebäudehöhen von 11,0 bis 13,0 m ergeben sich folglich die im Bebauungsplan auf diesen Flächen festgesetzten maximalen Bauhöhen über NN.

Die im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass für die Anordnung der Betriebsgebäude genügend Spielraum besteht, um den topographischen Verhältnissen begegnen zu können.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Es ist beabsichtigt, das geplante Gewerbe- und Industriegebiet Wibschla über die vorhandene Zufahrtsstraße zur Deponie Kleinleifringhausen zu erschließen. Auf eine Erschließung des Plangebietes über den Sembergweg wird bewusst verzichtet, um den gewerblichen Verkehr nicht durch das Wohngebiet Kalve zu führen. Der jetzige Sembergweg bleibt erhalten und kann beispielsweise Rettungsfahrzeugen als Fahrweg von der BAB 45 zum Kreiskrankenhaus Hellersen dienen. Der Knotenpunkt Deponiezufahrt/B 229 ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet und aus verkehrstechnischer Sicht geeignet, den zusätzlichen Gewerbeverkehr aufzunehmen. Als Regelquerschnitt wird für die Planstraßen eine für den Schwerlastverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 6,5 m gewählt, die die Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen sicherstellt. Aus Gründen der Minimierung der Straßenverkehrsfläche ist ein einseitiger 1,5 m breiter Gehweg sowie ein 0,5 m breites Schrammbord vorgesehen.

Es kann eine Buslinie durch das Gewerbe- und Industriegebiet Wibschla geführt und dadurch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet werden.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen. Im Bebauungsplan ist an zentraler Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation festgesetzt. Ferner sind zwei mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid (STWL) belastete Flächen als Verbindungsstrassen zu bestehenden Versorgungsleitungen im Sembergweg und in der Deponiezufahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit Nr. 21 BauGB vorgesehen.

Die Beseitigung der Haus- und Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf einer dafür genehmigten Deponie.

#### 8. Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Lüdenscheid wird im Plangebiet nach der Verlegung der Versorgungsleitungen entsprechend dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG) vom 10.02.1998 (DVGW-Arbeitsblatt W 405) eine Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup> / h entsprechend 1.600 l / min. im Grundsatz zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge entspricht der Forderung der städtischen Feuerwehr für die Ausweisung eines gewerblich-industriell zu nutzenden Baugebietes.

## 9. Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 enthält in § 51 a Abs. 1 folgende Regelung: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist". § 51 a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von den Festsetzungsmöglichkeiten, gilt § 51 a als eigenständige Regelung.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens konnte durch ein hydrogeologisches Gutachten des Fachbüros Denecke und Klewer, Lüdenscheid vom 09.02.2001 lediglich für die westlichen, talseitig der Planstraße gelegenen Grundstücke nachgewiesen werden. Die Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes Wibscha soll im Trennsystem erfolgen, um das Oberflächenwasser der nicht versickerungsfähigen Flächen, die östlich der Planstraße liegen, durch den Regenwasserkanal abführen zu können. Die Trasse der Kanäle verläuft innerhalb der Planstraßen in Richtung Brückenstraße bzw. Schlittenbach.

Aufgrund des abfallenden Geländes ist auf den nordwestlichen, talseitig der Planstraße gelegenen GE- und GI\*-Flächen mit erheblichen Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 1,5 zu rechnen. Um die gewerbliche Grundstücksausnutzung, die durch diese Böschungen ohnehin gemindert wird, nicht noch zusätzlich durch Versickerungsflächen am Böschungsfuß und auf eigenem Grundstück zu beschneiden, sollen hier die privaten Versickerungsanlagen innerhalb des westlich angrenzenden, 25 m breiten Pflanzstreifens zwischen Waldrand und Gewerbegrundstück untergebracht werden. Am Böschungsfuß soll über die belebte Bodenzone des gewachsenen, natürlichen Geländes das unbelastete Niederschlagswasser dieser gewerblichen Baugrundstücke mittels Mulden-Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Die Stadt Lüdenscheid ist Eigentümerin dieser Flächen und wird diese Anlagen auf ihrem Grundstück dulden. Damit die Versickerungsanlagen nicht zu sehr in den Pflanzstreifen eingreifen, sollen diese als flächensparende Mulden-Rigolen mit einer maximalen Flächenbreite von 4,0 m ausgebildet werden. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren aus hydrogeologischen Gründen herausstellen, dass eine Mulden-Rigolen-Anlage aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes technisch nicht funktioniert, kann in diesem 4,0 m Streifen dann ausnahmsweise auch eine flächenintensivere Versickerungsmulde gestattet werden. Der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) wird die regelgerechte Erstellung der privaten Versickerungsanlagen in der Bauphase kontrollieren und die funktionsfähige Unterhaltung der Anlagen durch regelmäßige örtliche Kontrollen begleiten.

Für die südwestlich der Planstraße gelegenen, talseitigen GE-Flächen im Bereich oberhalb der Quellmulde ist das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern. Am Böschungsfuß soll über die belebte Bodenzone des gewachsenen, natürlichen Geländes das unbelastete Niederschlagswasser dieser gewerblichen Baugrundstücke mittels Mulden oder Mulden-Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich südlich der Quellmulde kann nur unter Wahrung der vorgeschriebenen Mindestabstände eine Versickerung des Regenwassers erfolgen. Daher kann eine gewerbliche Teilfläche östlich, in direkter Verlängerung der Quellmulde, das Oberflächenwasser nicht versickern. Für diese Fläche ist eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal erforderlich. Eine detaillierte Prüfung der Abstände hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der

baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad der einzelnen Vorhabengrundstücke und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen.

Die genannte Konzeption zur Versickerung des Niederschlagswassers ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes nach § 51 a Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LGW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

#### 10. Ehemalige Schlamm lagerplätze des Ruhrverbandes

Die Räumung der Schlamm lagerplätze ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die TERRACHEM Essen GmbH, Chemie- und Altlastenlabor, ist vom Ruhrverband mit der gutachterlichen Nachsorge betraut worden. Nach den Ergebnissen einer Abschlussuntersuchung bestehen gegen eine gewerbliche Folgenutzung der Schlamm lagerflächen aus Altlastensicht keine Bedenken. Nach der Räumung der Schlamm lagerplätze gehen von dem Wirkungspfad Boden/Mensch keine Gefahren aus. Das verbliebene Erdmaterial der Dämme kann im Rahmen einer künftigen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück verbleiben. Um das Schlamm lager-Verfahren förmlich abzuschließen, hat der Ruhrverband gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg eine Stilllegungsanzeige abgegeben. Die Stilllegung der ehemaligen Schlammdeponie "Lüdenscheid-Schlittenbachtal" ist durch die Bezirksregierung am 26.07.2001 formal nach § 27 a Landesabfallgesetz NRW erfolgt (Verfügung vom 26.07.2001, Az.: 52.5.2-962). Es ist vorgesehen, die Flächen der ehemaligen Schlamm lagerplätze des Ruhrverbandes in die Planungskonzeption einzubeziehen und einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen. Die Stadt Lüdenscheid hat die Flächen zwischenzeitlich vom Ruhrverband erworben.

Die Analysen des Gutachtens zeigen, dass im Untersuchungsbereich die Vorsorgewerte für Böden im Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in der Regel überschritten sind und dieses Material daher nach § 12 in Verbindung mit § 9 BBodSchV nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet ist. Da es sich nicht um Böden handelt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist aus Sicht der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es genüge aus fachlicher Sicht im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes ein Hinweis darauf, dass diese Böden nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden dürfen. Die Flächen seien entsprechend zu versiegeln. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sei nur außerhalb dieser belasteten Bodenschichten zulässig. Ein entsprechenden Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 11. Grünplanung

Ein in Ost-West Richtung verlaufender Laubwaldstreifen soll erhalten bleiben und führt zur Gliederung des Gewerbegebietes in zwei räumliche Teilbereiche. Dieser Grünzug hat einerseits eine grünplanerisch-gliedernde Funktion, andererseits eine biotopvernetzende Funktion mit der angrenzenden freien Landschaft. Gleichfalls wird in den Randbereichen - insbesondere zur B 229 - der vorhandene Wald erhalten und zur Eingrünung des Gewerbegebietes genutzt.

Die Feuchtwiesen um den Wilhelmsbach werden von einer gewerblichen Nutzung freigehalten und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im nördlichen Planbereich befindet sich unterhalb der Talbrücke Schlittenbach eine Brachwiese, die ökologischen Kompensationsmaßnahmen dienen soll. Die BAB 45 ist vom Gewerbe- und Industriegebiet durch einen 40,0 m breiten Grünstreifen abgetrennt. Hier sind ebenfalls ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Entlang beider Planstraßen und in einem Teilabschnitt des Sembergweges ist eine einseitige Baumreihe im Pflanzabstand von 20,0 m zur optischen Betonung des Straßenverlaufs und zur Gliederung des Straßenraumes geplant.

Im westlichen Plangebiet werden die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebäude Hüttemeisterstraße 1, 3, 5 und 5a nach ihrer tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt.

## 12. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltbericht / Eingriffsregelung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Bedeutung der Eingriffe in die Natur und Landschaft ist von der Stadt Lüdenscheid ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Novelle 2001) bzw. § 2a des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) erarbeitet worden. Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichtes (Umweltverträglichkeitsprüfung Wibscha vom November 2002) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, zu bilanzieren, auszugleichen und zu ersetzen. § 1 a BauGB regelt die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Danach sind die in der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG enthaltenen Vermeidungs- und Ausgleichsgebote bei ihrer Anwendung in der Bauleitplanung kein striktes Recht, sondern unterliegen wie die übrigen in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange einer Abwägung. Nach § 1 a BauGB sind die Auswirkungen einer Bauleitplanung auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Entsprechend § 1 a BauGB sind im Bebauungsplan geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB, zu treffen.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid eine ökologische Bestandsaufnahme mit einer anschließenden Eingriffsbilanzierung durchgeführt, die in der "Umweltverträglichkeitsprüfung Wibscha" vom November 2002 ausführlich beschrieben wird.

Bei der Standortwahl des Gewerbegebietes hat die Stadt Lüdenscheid die ökologisch nachteilige Vorbelastung des Bereichs durch den Verkehr auf der BAB 45 und der B 229 sowie durch die Schlamm- und Sandlagerplätze des Ruhrverbandes berücksichtigt. Dennoch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in den Funktionsbereichen Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Bodenversiegelung, Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastungen finden sich im Plangebiet weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Belange des Klimaschutzes sind nicht betroffen, so dass hierfür kein Ausgleichserfordernis besteht.

### 12.1 Eingriff in den Funktionsbereich Erholung

Das Plangebiet steht zukünftig für die Erholung nur noch reduziert zur Verfügung. Ein Ausgleich ist in der näheren Umgebung nicht möglich, da alle anderen, in gleicher Entfernung liegenden und für diesen Zweck geeigneten Flächen bereits ausreichend erschlossen sind. Aus gleichem Grund erübrigt sich auch ein Ersatz an anderer Stelle.

## 12.2 Eingriff in die Landwirtschaft

Dieser besteht in einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen, die auch nicht an anderer Stelle ohne Eingriff in andere Nutzungen oder Wertigkeiten ausgeglichen oder ersetzt werden können. Ausmaß, Komplexität und Schwere des Eingriffes wurden in der UVP als gering bewertet.

Aufgrund der isolierten Lage der landwirtschaftlichen Fläche durch angrenzende Wald- und Grünflächen sowie die Raststätte "Sauerland West" im Osten und der relativ geringen Flächenausdehnung ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung jedoch unrentierbar. Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren in Erwartung einer Baugebietsausweisung vom Eigentümer als Grünland (zwischen)genutzt. Die Aufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Beständigkeit und Dauerhaftigkeit (§ 201 BauGB) ist vom Eigentümer nicht vorgesehen. Stattdessen ist er im Zuge der Baugebietsausweisung zu einem Verkauf der Fläche an die Stadt Lüdenscheid bereit.

## 12.3 Eingriff in die Forstwirtschaft

Der Flächenverlust an Forstboden ist nach dem Schreiben der Unteren Forstbehörde vom 11.05.2001 im Verhältnis 1:1 (Verlust:Ersatz) und somit in einer Größenordnung von 5,21 ha Erstaufforstung mit Laubholz zu ersetzen. Dieser forstrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf einer 0,41 ha großen Fläche am Ginsterweg, einer 3,8 ha großen Fläche im Bereich Peddensiepen und auf einer 1 ha großen Teilfläche des Munitionsdepot Stilleking realisiert. Alle Flächen bis auf die am Ginsterweg befinden sich in städtischem Eigentum und stehen somit für die Erstaufforstung zur Verfügung. Über die Erstaufforstung Ginsterweg hat die Stadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Im Wesentlichen werden östlich orientierte Waldränder offengestellt, so dass die Gefahr des Windbruches weitgehend gebannt ist. Um trotzdem Sicherheitsrisiken durch umstürzende Bäume oder Waldbrände auszuschließen, wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde parallel zu den gewerblichen Grundstücksgrenzen ein 25 m breiter Streifen mit Maßnahmen zu einem Waldumbau ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens sind ein stufiger Waldrandaufbau aus Sträuchern und Bäumen der II. Ordnung bzw. besondere Waldbewirtschaftungsformen vorzunehmen. Der Waldumbaustreifen ist planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt und gesichert. Im Anschluss an die Waldumbaustreifen schließen sich zusätzlich 5 bis 10 m breite nicht überbaubare Grundstücksflächen an. Die für den Waldumbau erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird die Stadt Lüdenscheid zusammen mit dem Lüdenscheider Forstbetriebsbezirk durchführen, die Kosten werden durch den städtischen Grundstücksverkauf refinanziert.

Der durch die Neuanlage eines gestuften Waldmantels hervorgerufene ökologische Eingriff wird in der ökologischen Gesamtbilanzierung über die Erfassung durch Ökopunkte sowie über konkrete Anpflanzungsvorschläge berücksichtigt.

Lediglich im südöstlichen Planbereich hält die gewerbliche Baufläche zum Waldbestand (Flurstück 360, westlich der Autobahnpolizeistation) einen geringeren Abstand von nur 20 m ein. Das Forstamt hat diesem verminderten Waldabstand nach einer Ortsbesichtigung am 31.07.2001 zugestimmt, da der dortige, vorwiegend aus Eichen bestehende Wald auf einer flachen Kuppe liegt, auf der durchweg ein recht beschränktes Längenwachstum stattfindet. Ferner liegt der Eichenbestand nordöstlich der Bauflächen, also in einer Richtung, von der gemeinhin keine Sturmgefahr zu erwarten ist.

## 12.4 Bodenversiegelung

Der Bodenverbrauch durch Versiegelung teilt sich folgendermaßen auf:

- \* Straßen 10.991 m<sup>2</sup> (12,39 %)
- \* Bauflächen 77.708 m<sup>2</sup> (87,61 %) (GRZ von 0,8 versiegelbar)

gesamt: 88.699 m<sup>2</sup> (100 %)

Der Eingriff ist nur durch Entsiegelung einer gleich großen Fläche funktional ausgleichbar oder ersetzbar. Eine vergleichbare Entsiegelungsfläche steht jedoch im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Insofern ist die Bodenversiegelung nicht ausgleichbar. Allerdings enthalten die ökologischen Kompensationsmaßnahmen u. a. auch Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen (Munitionsdepot Baukloh), so dass in dieser Hinsicht wenigstens teilweise ein funktionaler Ausgleich vorgenommen werden kann.

Zum Teil sind die an den Boden gebundenen Funktionen des Naturhaushaltes ausgleichbar, etwa die ökologische Wertigkeit oder die Aspekte des Gewässerhaushaltes (Niederschlagswasserversickerung). Zum Ausgleich des ökologischen Potentials und der ökologischen Wertigkeit allgemein wird auf die Ausführungen unter Punkt 12.9 verwiesen.

Im Rahmen der Herrichtung des Baugebietes werden durch Geländeauf- und -abtrag erhebliche Bodenbewegungen erforderlich, die die jetzigen Bodenverhältnisse nachhaltig stören. Eingriffe dieser Art sind über die Bauleitplanung und ihre Festsetzungsmöglichkeiten weder konkret fassbar noch ausgleichbar, da sie der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Unter Beachtung der technischen Bauvorschriften kann die Schwere der Bodenbewegungen bei der Neubebauung jedoch durch entsprechenden Massenausgleich minimiert werden.

## 12.5 Eingriff in den Wasserhaushalt

Im Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen dem natürlichen Wasserkreislauf Niederschlagswasser entzogen und dadurch die Grundwasserneubildung beeinflusst. Die Planung stellt durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers nach § 51 a des Landeswassergesetzes den Ausgleich sicher (vgl. hierzu die Ausführungen unter Punkt 9. "Entwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung"). Unterstützend wurde unter Ziffer 5. der örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass befestigte Flächen wie Stellplatzanlagen, Fußwege oder gestaltete Plätze in der Umlage nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden dürfen.

Da das Niederschlagswasser von gewerblichen Hof- und Dachflächen je nach Betriebstyp verschmutzt sein kann, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens am konkreten Einzelvorhaben geprüft, ob die Vorschaltung von Vorkläranlagen vor die Versickerungsanlagen erforderlich ist.

## 12.6 Eingriff in die Schutzkategorien nach dem Landschaftsplan

Zunächst wird durch großflächige Landschaftsveränderung in das allgemeine Landschaftsschutzgebiet Typ 2.2.1 des Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid" eingegriffen. Dieses schützt die Landschaft in ihrem bisherigen Erscheinungsbild und Nutzungsgefüge. Der Gesamteingriff ist nicht quantifizierbar und nur über Einzelfunktionen (Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Biotopvernetzung) ausgleichbar.

Ferner sind zwei geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Eine vor ca. 5 Jahren auf

der südlichen Grünlandfläche angelegte dreireihige Obstbaumanpflanzung muß geräumt und auf der südwestlich anschließenden, städtischen Freifläche neu angelegt werden (Pflanzmaßnahme 2: Anpflanzung einer Obstbaumwiese). Der biotopbezogene Ausgleich ist dort in gleicher Flächengröße möglich, da die bestehenden Obstbäume noch sehr jung sind.

Der zweite geschützte Landschaftsbestandteil auf der Böschung des Sembergweges, festgesetzt aus Gründen des Erhaltens des Landschaftsbildes, wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid durchschnitten. Die erforderlichen Rodungsarbeiten und die damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen müssen mit den Stadtwerken im konkreten Beteiligungsverfahren festgelegt werden. Die Trassenbreite beträgt 4,0 m und ist daher für das Schutzziel des dortige Landschaftsbildes von untergeordneter Bedeutung.

#### 12.7 Eingriff in die Biotopvernetzung

Der Eingriff in die Biotopvernetzung lässt sich vor Ort nicht ausgleichen, sondern allenfalls durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes mindern. Die in der UVP unter Ziffer 10 c) vorgeschlagenen Umplanungen zur Verbesserung der Biotopvernetzung sind mit einer Reduzierung der Bauflächen verbunden und beinhalten eine Erschließung des Gewerbegebietes über die Bundesautobahnraststätte bzw. den Sembergweg. Diese Erschließungskonzeption wurde in der Vorentwurfsphase untersucht und verworfen, da der Gewerbeverkehr nicht durch das Wohnbaugebiet Kalve geführt werden sollte (Immissionsbelästigung) und eine direkte Anbindung an die BAB 45 keine Zustimmung durch den Straßenbaulastträger erhält. Eine weitere Reduzierung der Bauflächen wird wegen der im Stadtgebiet vorhandenen strukturellen Gewerbeflächenknappheit nicht angestrebt und würde außerdem im Hinblick auf die Bauflächen / Erschließungskosten-Relation des Plangebietes die Wirtschaftlichkeit der Planung erheblich reduzieren.

Die durch die Planung verinselten Waldbereiche wurden bezüglich ihrer verminderten Habitatqualitäten sowie den beeinträchtigten Vernetzungsbezügen mit den ehemaligen Freiflächen mit einem ökologischen Wertverlust belegt, der in die ökologische Gesamtpunktbilanzierung eingeflossen ist.

#### 12.8 Eingriff in das Landschaftsbild

Die Erheblichkeit des geplanten Eingriffes in das Landschaftsbild wurde nach dem "Bewertungsverfahren für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" der Arbeitsgemeinschaft "Adam - Nohl - Valentin" ermittelt. Danach ergibt sich für den Untersuchungsraum ein mittlerer Eingriff durch die Planung. Aus den westlich bis südwestlich gelegenen Wohngebieten (Brückenkreuz, Schützenhalle, Saarlandstraße bis zum Eichholz) ist das Gewerbegebiet sehr gut einzusehen. Gleiches gilt für die Wohnbebauung Am Hilgenhaus. Aus nordöstlicher Richtung kann das Plangebiet von den Höhen entlang der Höhenstraße nach Werdohl eingesehen werden. Von der Hüttemeisterstraße her ist aufgrund der Topographie und der Bewaldung keine Einsicht in den nördlichen Teilbereich des Plangebietes möglich.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch sichtschützende Abpflanzungen im Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes gemindert (Waldneuaufforstungen, Waldmantelanpflanzung, Obstbaumwiese). Im Wesentlichen wird das Gewerbegebiet durch die vorhandenen Waldflächen eingegrünt. Aufgrund des sehr bewegten Geländes mit erheblichen Hangneigungen können diese Bepflanzungen die Gewerbe- und Industriegebäude jedoch nicht vollständig verdecken. Die Einsehbarkeit von der BAB 45

wird durch den bestehenden Randbewuchs innerhalb der 40 m-Zone längs der Autobahn abgemindert.

Der Bebauungsplan enthält ferner eine Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Punkt 5. "Maß der baulichen Nutzung"), die sich an den natürlichen Geländehöhen orientiert und eine bessere höhenmäßige Einfügung der Baukörper in die Örtlichkeit sicherstellen soll.

Ergänzend sind auf den Baugrundstücken Begrünungsmaßnahmen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die eine Bepflanzung der Böschungen und Freiflächen in der Umlage sicherstellen, um jedes Baugrundstück in sich einzugrünen. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Streifen festgesetzt, auf dem eine straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen (Spitzahorn der I. Ordnung) zu pflanzen ist. Diese zusammenhängende Baumreihe kann künftig einen Teil der oberhalb der Erschließungsstraße gelegenen Betriebsgebäude eingrünen und somit deren Einsehbarkeit vermindern.

Das Baugebiet kann trotz dieser Eingrünungsmaßnahmen aufgrund der topographischen Verhältnisse von einer Vielzahl mehr oder weniger großräumiger Sichträume eingesehen werden, so dass eine vollständige Verstellung dieser Sichtachsen innerhalb dieser Sichträume nicht möglich ist. Insofern kann der Eingriff in das Landschaftsbild nicht vollständig ausgeglichen werden.

## 12.9 Ökologischer Gesamteingriff

Hinsichtlich Ausmaß, Dauer, Reversibilität und Schwere ist der Aspekt "Biotop und Artenschutz" durch den Eingriff nach den Ergebnissen der UVP stark betroffen. Die UVP ermittelt einen ökologischen Gesamteingriff von 117 Wertpunkten für den Verlust an ökologischem Potential (Differenz zwischen den jeweiligen aktuellen Biotopwerten und denen der potentiellen natürlichen Vegetation) und 88 Wertpunkten für den Verlust an ökologischer Substanz (Biotoptypenveränderungen). Es ergibt sich folglich für das Plangebiet ein Gesamtausgleichsbedarf von 205 Wertpunkten (WP). Für ökologische Kompensationsmaßnahmen sind nachfolgende Flächen vorgesehen:

- \* Werkshagener Weg/Hottebruch, Umwandlung von Fichte in Laubwald, Zielgröße des Landschaftsplanes 3,96 ha (Ausgleichspotential: 31,68 WP)
- \* Eichholzsiepen/Hammerhaus, Umwandlung von Fichte in Laubwald im Bachsiepen, Größe 1,96 ha (Ausgleichspotential: 29,41 WP)
- \* Aufforstungsfläche Piepersloh, Umwandlung von Weihnachtsbaumkultur in Laubwald, Größe 3,8 ha (Ausgleichspotential: 45,6 WP)
- \* Obstwiese Horrynghausen, Zuweisung einer Restmaßnahme von 8,44 % der Gesamtmaßnahme (Ausgleichspotential: 0,8 WP)
- \* Sportplatz Höh/ehemaliges Tierasyl, Umwandlung Fichte in Laubwald, Größe 1,55 ha (Ausgleichspotential: 9,73 WP)
- \* Munitionsdepot Baukloh, Renaturierung der dortigen Versiegelungen inclusive der Aufbauten, Sukzession Buchenhochwald, Größe 1,5 ha (Ausgleichspotential: 24,04 WP)
- \* Heerwieser Kopf, Renaturierung und Stabilisierung extensiver Flächen, Größe ca. 25 ha davon Teilmaßnahme (Ausgleichspotential: 10 WP)

- \* Oberes Elspetal, Umwandlung von Fichte in Laubwald, Größe ca. 1,84 ha (Ausgleichspotential: 23,86 WP)
- \* Munitionsdepot Stilleking II, Teilfläche 1 und 2, Beseitigung von 5 Munitionshütten, von 2 Wachgebäuden, von einer Fahrzeughalle, von 820 m Zaun, von rund 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Wegefläche, Gesamtgröße ca. 2,24 ha, (Ausgleichspotential: 10,9 WP und 48 WP)

Die hier dargestellten Maßnahmen befinden sich auf Flächen im Eigentum der Stadt Lüdenscheid oder sind per öffentlich-rechtlichem Vertrag für die Durchführung der Maßnahme gesichert. Das Gesamtausgleichsangebot aus diesen Flächen beträgt 231,6 WP, wobei der über die erforderlichen 205 WP hinausgehende Ausgleichsanteil anderen Bauleitplänen zugeordnet werden kann. Es besteht somit rechnerisch ein ökologischer Vollaussgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft.

Die Stadt Lüdenscheid geht in ihrer Abwägung der ökologischen Belange folglich davon aus, dass die durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen in der Summe annähernd ausgeglichen werden.

### 13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Wesfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

### 14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer angemessenen Umlagegestaltung der gewerblichen Grundstücke werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, die sich an den Vorschriften vergleichbarer Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb Lüdenscheids orientieren. Diese Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften umfassen

- \* Pflanzgebote für unbebaute Flächen und Grundstücksgrenzen
- \* die Bestellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen und ausreichend großen Baumscheiben
- \* die Ausgestaltung von Böschungen
- \* die Höhenbegrenzung von Mauern
- \* die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen, Gehwegen und gestalteten Plätzen.

In den GE- und GI-Gebieten werden ferner örtliche Bauvorschriften über die Art, Größe und Anbringungsorte von Werbeanlagen festgesetzt, um eine städtebaulich und gestalterisch optimale Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

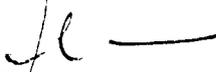
15. Kosten

Nach überschlägigen Ermittlungen ist mit Kanalbaukosten in Höhe von voraussichtlich 510.000 Euro sowie Straßenbaukosten in Höhe von rund 2,3 Millionen Euro zu rechnen. Die Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich werden überschlägig mit ca. 200.000 Euro zu Buche schlagen. Die Kosten für die erforderlichen Schallschutzfenster werden auf rund 27.000 Euro zuzüglich der Kosten für Anpass- und Malerarbeiten geschätzt. Da die Stadt Eigentümerin eines Großteils der Flächen im Plangebiet ist, sollen die Kosten für die Stadt über den Gewerbeflächen-Verkaufspreis refinanziert werden.

Lüdenscheid, den 21.04.2003

Mea 21/04/03

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Ziemann  
Techn. Beigeordnete