

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 1. Änderung

1. Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Plan beinhaltet die Herausnahme einer Stichstraße zugunsten überbaubarer Flächen innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes, die Festsetzung einer Versickerungsfläche sowie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen aufgrund eines geplanten Hochregallagers in einem bisher nicht erschlossenen und un bebauten Gebiet. Damit einhergehend beinhaltet er die Änderung bzw. teilweise Neufestsetzung von Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Negative Auswirkungen auf den Menschen, die Luft und das Klima, den Bodenverbrauch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie landwirtschaftliche Nutzung/Jagd und Fischerei ergeben sich nicht. Beim Schutzgut Wasser wird kein Eingriff prognostiziert sondern eher eine Verbesserung gegenüber der Ursprungsplanung, da durch die vorgesehene Versickerung Regenwasser vor Ort verbleibt. Allerdings wird die Gefahr der Verschmutzung und des Überlaufs bei nicht ordnungsgemäßer Ausführung und Pflege gesehen. Dies wäre jedoch ein nachfolgendes Vollzugsproblem und kann nicht seitens der Bauleitplanung geregelt werden. Daher wird auch dieser Belang als nicht betroffen, bzw. sehr gering angesehen. Gleiches gilt für die forstwirtschaftliche Nutzung, da die geringfügige Umnutzung von Forstbodenfläche um ca. die dreifache Fläche durch Arrondierung vor Ort innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Ebenfalls nur gering betroffen ist das Schutzgut Boden in Hinsicht auf den Bodenverbrauch, da zusätzlicher Boden durch die Planung nicht verbraucht wird. Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern wird durch die Planung nicht wesentlich mehr beeinflusst als bereits durch die Ursprungsplanung. Die Betroffenheit wird daher als sehr gering bewertet.

Bei Tieren und Pflanzen sowie der Ökologischen Vielfalt ergibt sich ein geringer Wertverlust von ca. 6 Wertpunkten durch die Planung und erfordert eine weitere Ausgleichsfläche von ca. 0,75 ha. Dieser Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Einen Eingriff mittlerer Höhe findet bei dem Schutzgut Boden hinsichtlich der Bodenqualität statt. Für die neu geplante Versickerungsfläche muss Mutterboden abgeschoben, das Gelände hangparallel terrassiert und mit Muldengräben versehen werden. Die natürlichen Boden(lagerungs)verhältnisse werden somit großflächig und nachhaltig gestört. Mangels Ausgleichsmöglichkeiten vor Ort sind Maßnahmen in Form von Wiederherstellung des natürlichen Geländeprofiles außerhalb des Plangebietes bei der Renaturierung der ehemaligen Gärtnerei Brake durchzuführen.

Als höchster Eingriff wird mit sehr hoch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft in Sinne des Landschaftsbildes durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bewertet. Dieser Eingriff kann nur bedingt durch das Anpflanzen Gebäude verdeckender, hochwachsender und immergrüner Baumarten wie Mammutbaum, Scheinzypresse, Fichte und Douglasie im südlichen und südwestlichen Randbereich des Industrie- und Gewerbegebietes ausgeglichen werden.

2. Art und Weise wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zu der Planung abgegeben worden.

In der Behördenbeteiligung sind die Belange der Polizeiinspektion, die einen Kreisverkehr bevorzugt, nicht berücksichtigt worden. Die Vorbereitung zur Erschließung des Baugebietes befindet sich bereits in der konkreten Baumaßnahme. Die Diskussion um einen Kreisverkehr wurde bereits in der Ursprungsplanung geführt und zugunsten einer vorfahrtsregulierten Einmündung entschieden.

Der Märkische Kreis befürchtet in der Behördenbeteiligung, durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung eines Hochregallagers, eine deutlich gesteigerte Belastung des Landschaftsbildes. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild, hier im Wesentlichen die Wirkung nach Süden und Südwesten, kann nur zum Teil und auf lange Sicht durch hochwachsende Bäume kaschiert werden. Ansonsten ist dieser Aspekt zugunsten des ansiedlungswilligen Betriebes, mit seinen derzeit 250 Arbeitsplätzen, die man in der Region und in der Stadt Lüdenscheid halten möchte, abgewogen worden. Der Wegfall der Gebietsdurchgrünung durch die grünbegleitenden Maßnahmen entlang der Stichstraße soll mit der Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der Grundstücksgrenzen kompensiert werden.

Die vom Märkischen Kreis vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen der Fassadenstaffelung und der Verwendung von Pappeln werden seitens der Stadt Lüdenscheid für die planungsrechtliche Situation nicht für geeignet gehalten. Im Grundsatz sind großflächige Industriebauten vorgesehen und die kurzlebigen Pappeln entwickeln aggressive Wurzeln, die durch die Nähe mit den benachbarten baulichen Anlagen nicht zu empfehlen sind. Die Maßnahme der Farbabstufung wurde bereits im Ursprungsplan diskutiert und zugunsten einer Baufreiheit für die Gewerbetreibenden im interkommunalen Gewerbegebiet mit der Gemeinde Schalksmühle verworfen. Diese Richtung soll beibehalten werden.

Die vom Kreis angeregte Verbreiterung des Pflanzstreifens ist aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht notwendig, da an jeweils einer Seite des Pflanzstreifens offene, vegetationsbestandene Flächen angrenzen. Auf die empfohlene Verwendung größerer Pflanzen (mind. 3 m Baumschulhöhe) ist zugunsten eines besseren Anwuchserfolges von kleineren Pflanzgrößen und in der Abwägung eines zu vertretenden finanziellen Aufwandes verzichtet worden. Bedingt durch den besseren Anwuchserfolg wird erwartet, dass der Größenvorsprung größerer Pflanzen nach wenigen Jahren aufgeholt sein wird.

Eine angeregte Festsetzung für die Verwendung erneuerbarer Energien ist aus Gründen der Gefahr der Baukostenverteuerung, der gewollten Baufreiheit und der Chancengleichheit mit dem Schalksmühler Teil des Gewerbegebietes nicht aufgenommen worden.

Der Hinweis des Westfälischen Museums für Archäologie auf ur-frühgeschichtliche Funde südlich des Bebauungsplangebietes wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei einer Nullvariante, das heißt der vorliegende Bebauungsplan wäre nicht aufgestellt worden, wäre im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes die gleiche industriell-gewerbliche Nutzung möglich. Die Baugebietsflächen wären in der Summe etwa gleich, lediglich etwas anders zugeschnitten. Allerdings müsste mit der Stichstraße eine zusätzliche Verkehrsfläche gebaut werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wäre im Hangbereich geringer. Der Oberflächenwasserabfluss wäre größer, da alle Flächen an den Kanal angeschlossen

würden. Dafür wäre der Eingriff in die Bodenqualität durch die neue Versickerungsanlage nicht gegeben.

Plankonforme Alternativen ergeben sich, bedingt durch den gezielten vorhabenbezogenen Anlass der Bebauungsplanänderung, nicht. Vor diesem Hintergrund gibt es außer der Nullvariante keine Alternativen zur Planung.

Lüdenscheid, den 01.04.2008

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bartmann