

## **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil", 3. Änderung**

#### 1. Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Plan beinhaltet die Umwandlung eines von Bebauung umgebenden, ca. 1 ha großen Waldstücks in ein Industriegebiet, die Festsetzung einer Stichstraße mit Wendehammer und einer dazugehörigen Versickerungsfläche, die Erweiterung einer überbaubaren Fläche in einem bestehenden Industriegebiet, Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die geringfügige Verbreiterung der Landesstraße zur möglichen Anlegung eines Radweges.

Negative Auswirkungen auf Menschen, Luft/Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf landwirtschaftliche Nutzung/Jagd und Fischerei ergeben sich nicht. Die Wechselwirkung zwischen einzelnen Schutzgütern wird durch die Planung nicht wesentlich mehr beeinflusst als bereits durch die Ursprungsplanung. Bei Tieren und Pflanzen sowie der Ökologischen Vielfalt ergibt sich nur ein geringer Wertverlust. Dagegen wird der Eingriff in die Biotopstruktur (Biotopwertigkeit, Vernetzung) allein durch den Bodenverbrauch als hoch eingestuft. Ein Ausgleich der ökologischen Wertigkeit wird hier versucht durch eine ökologische Wertsteigerung der Situation an anderen Orten auszugleichen. Hierzu zählen Fichtenumwandlungen und die Teilrenaturierung eines ehemaligen Parkplatzes.

Beim Schutzgut Wasser wird ein mittlerer Eingriff prognostiziert. Durch die Festsetzung einer Versickerungspflicht auf den Grundstücken soll die Ableitung von Regenwasser aus dem Gebiet verhindert werden. Ebenfalls als mittlerer Eingriff wird die Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung durch Umnutzung der Waldfläche in Bauland bewertet. Hier erfolgen Ersatzaufforstungen in 1,5 facher Größenordnung auf anderen Flächen innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebiets.

Das Schutzgut Boden ist in Hinsicht auf den Bodenverbrauch, da zusätzlicher Boden durch die Planung verbraucht wird, als hoch betroffen eingestuft. Entsiegelungsmaßnahmen sind in der Größenordnung nicht durchzuführen, so dass dieser Eingriff nur ersatzweise über das ökologische Potential ausgeglichen wird. Die Sicherung der Bodenqualität muss im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren erfolgen.

Als hoher Eingriff wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft in Sinne des Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit von Gebäuden bewertet, die je nach Anlage der Fußbodenhöhe in dem hängigen Gelände im Durchschnitt ca. 15 m betragen kann. Die Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges wird nach Norden durch eine Pflanzmaßnahme abgeschwächt. Südlich, westlich und östlich angrenzend bestehen bereits Gebäude, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Eine evtl. sich ergebende Verschärfung der Situation wird zugunsten der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Industriegrundstücke hingenommen.

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

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu der Planung abgegeben worden, wohl aber seitens der beteiligten Behörden. Die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises regt an, die Verwendung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund der Rechtsunsicherheit der Festsetzung, der Gefahr der Baukostenverteuerung und der gewünschten Baufreiheit wird jedoch davon Abstand genommen. Des Weiteren würden die Ersatzaufforstungen den schon geringen Grünlandanteil im Stadtgebiet reduzieren. Die in Anspruch genommenen Flächen sollten jedoch auch seitens der Eigentümer aufgeforstet werden. Angeregt wird außerdem zunächst Brachflächen zu reaktivieren bevor neue Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Die Reaktivierung von Brachflächen hat bei der Stadt Lüdenscheid Vorrang, kann aber nicht alle Gewerbeflächenbedarfe abdecken. Die Notwendigkeit von Neuausweisungen ist zusammen mit der Bezirksregierung beleuchtet und bis zum Jahr 2020 prognostiziert worden. Bei den Eingrünungsmaßnahmen werden Empfehlungen zu Pflanzarten gegeben und die Festsetzung von Dachbegrünung wird angeregt. Die Empfehlungen konnten nicht berücksichtigt werden, da diese mit den Zielsetzungen der Stadt für die betreffenden Maßnahmenflächen nicht einhergehen. Die empfohlene Dachbegrünung und geringere Höhenstaffelung des Industriegebietes sind zugunsten der Wirtschaftlichkeit für ansiedlungswillige Betriebe nicht festgesetzt worden.

Der Technische Umweltschutz des Märkischen Kreises weist hinsichtlich der Ausweisung des eingeschränkten Industriegebiets auf eine kritische Rechtsprechung hin. Nach Ansicht der Stadt Lüdenscheid ist diese jedoch mit der vorliegenden Planung nicht vergleichbar. Den allgemeinen Hinweisen der Technischen Wasserwirtschaft wird durch entsprechende Aufnahme in der Begründung nachgekommen. Die geforderte besondere Aufmerksamkeit der Vorbehandlung von zu versickernden Oberflächenwasser kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geleistet werden. In Abhängigkeit von dem ansiedelnden Betriebstyp kann die Art des Vorbehandlungsverfahrens erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Der Leitungsträger SEWAG weist auf den sicheren Betrieb seiner Versorgungseinrichtungen und auf die Vermeidung von Leitungsverlegungen durch den Radweg hin. Dies soll weitestgehend berücksichtigt werden. Jedoch ist eine konkrete Absprache erst bei der Ausbauplanung der Straße und dem Radweg möglich.

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

## 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern ein Gewerbegebiet an Ort und Stelle ausgewiesen werden soll, bestehen keine grundsätzlich anders zu bewertenden Planungsalternativen. Die Festsetzung anderer Nutzungsarten – z.B. Sondergebiet oder Wohngebiet – würde an dieser Stelle zu ähnlichen Eingriffen gleicher Schwere in den Naturhaushalt führen, unabhängig von der Frage, ob die andere Nutzung an diesem Orte aus anderen Gründen umsetzbar ist. Die Umsetzung dieser oder anderer Nutzungsformen an anderem Orte würde dort voraussichtlich zu ähnlich hohen oder höheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

Bei einer Nullvariante, das heißt der vorliegende Bebauungsplan wäre nicht aufgestellt worden, würden die vorgenannten Eingriffe nicht stattfinden.

Lüdenscheid, den 17.03.2009

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Bartmann