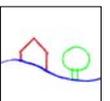
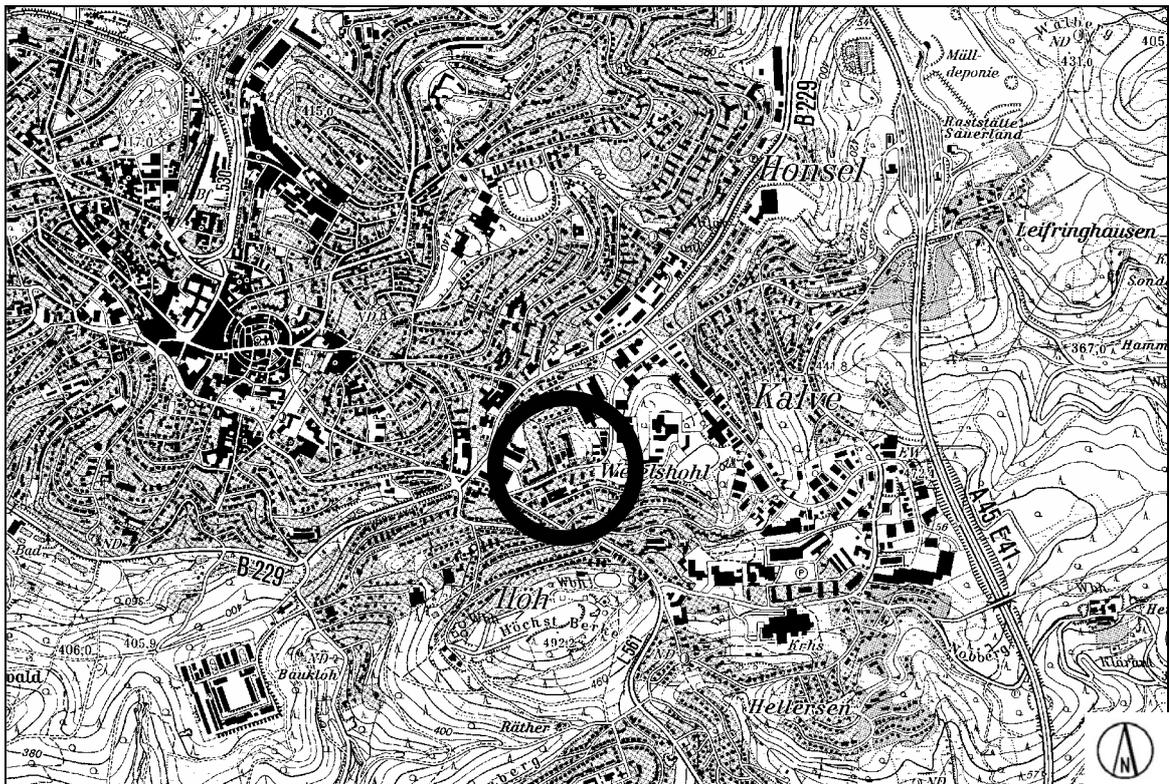


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße- Gustavstraße"

**1. Änderung und Erweiterung
Begründung inkl. Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**



Gliederung

Teil I Begründung

1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Räumlicher Geltungsbereich / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	5
3	Art der baulichen Nutzung	6
4	Immissionsschutz	8
5	Maß der baulichen Nutzung	11
6	Verkehrliche Erschließung	13
7	Abfallentsorgung	13
8	Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung	14
9	Trink- und Löschwasserversorgung	14
10	Altlasten	14
11	Grünordnerische Festsetzungen	15
12	Örtliche Bauvorschriften	16
13	Hinweise	17
14	Städtebauliche Flächenbilanz	18

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	19
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung und des Vorhabens	19
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung Bestandsaufnahme > Bewertung > Ausgleichsmöglichkeiten > Monitoring	21
2.1	Schutzgut Mensch	21
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsregelung	22
2.3	Schutzgut Luft und Klima	27
2.4	Schutzgut Landschaft / Erholung / Ortsbild/ Belichtung	28
2.5	Schutzgut Boden	29
2.6	Schutzgut Wasser	30
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.8	Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Jagd, Fischerei	32

2.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	32
2.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	33
2.11	Nullvariante und plankonforme Alternativen	34
2.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
3	Zusammenfassung	35

Teil I Begründung

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG, Lüdenscheid, hat bei der Stadt Lüdenscheid den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der zukünftigen baulichen Betriebsentwicklung gestellt. Das durch verschiedene bestehende Bebauungspläne geltende öffentliche Planungsrecht lässt eine für den Betrieb angemessene und kurz- bis mittelfristig angestrebte bauliche Entwicklung, die mit einer betrieblichen Umstrukturierung von Produktionsbereichen einhergeht, nicht zu, so dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ erforderlich wird. Die Erweiterung umfasst dabei auch bisherige Teiländerungsbereiche anderer Bebauungspläne. Die Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG in Lüdenscheid ist ein mittelständiges Unternehmen mit über 60-jähriger Erfahrung in der Metallverarbeitung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt fertigen rd. 500 Mitarbeiter metallische Stanz- und Biegeteile in Materialstärken von 0,2 bis 8 mm für die Branchen Elektro-, Elektronik- und Automobilindustrie. Die Phoenix-Gruppe gehört weltweit zu den Marktführern für elektrische Verbindungstechnik und elektronische Interface-Systeme. Die Unternehmensgruppe Phoenix Contact beschäftigt insgesamt mehr als 6.000 Mitarbeiter.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant, die neben Gewerbegebieten (GE) auch Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung umfassen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt den Planbereich der Neuaufstellung als gewerbliche Baufläche, teilweise Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Betriebsgrundstücks der Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG im Bereich nördlich und südlich der Wefelshohler Straße geschaffen werden. Diese Neuordnung des Betriebsgrundstücks wird erforderlich, um dem hier ansässigen Unternehmen eine angemessene Weiterentwicklung und Modernisierung des Betriebes am bestehenden Standort zu ermöglichen. Hierbei steht primär die räumliche Entflechtung der bestehenden Produktionsabläufe und Erweiterung des Leistungsspektrums (z.B. Bandgalvanikanlage) im Vordergrund. Die heutigen Anforderungen an eine moderne und den aktuellen Umweltstandards entsprechende Produktionsstätte und den damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen können in den bestehenden Betriebsgebäuden südlich der Gustavstraße aufgrund der über mehrere Geschosse angelegten Produktionsabläufe und der historisch gewachsenen und engen Bebauungsstrukturen nicht mehr erfüllt werden. In Ergänzung der nördlich der Wefelshohler Straße bereits befindlichen neueren Produktionshallen (Stanzerei) sollen weitere Produktionshallen errichtet werden, in denen neue und in den älteren Betriebsgebäuden vorhandene, jedoch sehr eng stehende Maschinen zur Aufstellung kommen sollen.

Diese technisch und betriebswirtschaftlich verfolgten Ziele können jedoch innerhalb der rechtskräftigen Festsetzungen der für diesen Bereich bestehenden Bebauungspläne, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, nicht realisiert werden. Um dem Betrieb eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen und somit auch zu einer Sicherung des Standortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze beitragen zu können, sollen daher Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen an die zeitgemäßen

Standortanforderungen, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen und Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, angepasst werden.

Auf Grund der o.g. Betriebsstrukturen kommt dem Belang der Förderung der heimischen Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8a BauGB) und in diesem Zusammenhang auch den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8c BauGB eine besondere Bedeutung zu.

2 Räumlicher Geltungsbereich / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten der Stadt Lüdenscheid, beidseitig der Wefelshohler Straße und ersetzt in seinem Erweiterungsbereich Teile der Bebauungspläne Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ und Nr. 531 „Wefelshohl“ und Nr. 531 „Wefelshohl“, 2. Änderung. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,14 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gebildet:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Wefelshohler Straße, der westlichen Grenze der Straße Krähennocken, der südlichen Grenzen des Flst. 59/8, 153 bis 158 und 914, der östlichen Grenzen der Flst. 56/8, 293, 58/8 und 59/8 sowie der westlichen und südlichen Grenze des Flst. 486, und der östlichen Grenze des Flst. 26 sowie der nördlichen Grenze der Flst. 373 und 374.

Im Osten: durch die östliche Grenze der Wefelshohler Straße (Flst. 304, 303 und 302) und durch die östlichen Grenzen der Flst. 402 und 395.

Im Westen: durch die westliche Grenze der Schlachthausstraße (Flst. 256).

Im Süden: durch die südliche Grenze der Gustavstraße (Flst. 258/90).

Die Flurstücke liegen in der Flur 76 der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 verbindlich dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird insbesondere durch den Betriebsstandort der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen und Lagerflächen geprägt, an den sich innerhalb und außerhalb des Planbereiches weitere gewerbliche Nutzungen sowie Wohn- und Mischnutzungen anschließen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wefelshohler Straße und Gustavstraße, über die auch die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (L 561, B 229) sichergestellt ist.

Für den südlich der Wefelshohler Straße gelegenen Planbereich bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759 Festsetzungen von Misch-, Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten. In dem nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Planbereich sind in den dort rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 531 und 765 Mischgebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

Aus der auf der folgenden Seite dargestellten Planübersicht im Maßstab 1: 5.000 sind die örtlich bestehenden Nutzungen ersichtlich, die bei Berücksichtigung der in den diversen Bebauungsplänen festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen auf eine Gemengelage, d.h. auf ein enges Nebeneinander sonst konkurrierender Nutzungen und Einrichtungen schließen lassen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen dar. In einem Teilbereich der gemischten Bauflächen konkretisiert der vorliegende Bebauungsplan diese Darstellung durch eine Gewerbegebietsfestsetzung. Da es sich nur um einen kleinräumigen Bereich handelt, wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich aus den konkreten vorhabenbezogenen Anforderungen der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG und aus den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereiches, die angemessen zu berücksichtigen sind. Diese äußeren, plangegebenen Rahmenbedingungen werden im wesentlichen durch die an das Plangebiet angrenzenden immissionssensiblen Wohn- und Mischnutzungen gebildet. So ist bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere

- das im Norden und Nordwesten angrenzende Besondere Wohngebiet im Bereich der Straßen Krähenkocken und nördlich der Wefelshohler Straße,
- das Mischgebiet im Bereich südlich der Wefelshohler / östlich Schlachthausstraße,
- die Allgemeinen Wohngebiete südlich der Gustavstraße und die südöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete zwischen Wefelshohler- und Gustavstraße und
- der unbeplante Innenbereich westlich der Schlachthausstraße, der als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden kann,

zu berücksichtigen.

Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen und angemessen darstellen zu können, wurden die unmittelbar angrenzenden Gebiete teilweise in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit einbezogen (WA 1, WA 2 und MI).

Bei den insbesondere im Osten angrenzenden Gewerbegebieten sind auf Grund der geringeren Immissionssensibilität keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich die im Plangebiet zulässigen Emissionen bereits an der nächstgelegenen, betriebsfremden Wohnnutzung zu orientieren haben.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 sind diese äußeren Rahmenbedingungen zu beachten und Beeinträchtigungen dieser Nutzungen, z.B. durch Immissionen in Form von Lärm, zu vermeiden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um die beabsichtigte Entwicklung der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG sicherzustellen und den Betriebsstandort langfristig zu sichern, ist es erforderlich, das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohler Straße / Gustavstraße“ und dem Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ dargestellte Mischgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Hierdurch soll der durch die vorhandene Nutzung und die

geplante Erweiterung entstehende Gebietscharakter, der eindeutig durch die gewerbliche Nutzung der Fa. Phönix Feinbau GmbH & Co. KG geprägt wird, auch im planungsrechtlichen Sinne dokumentiert werden.

Um Beeinträchtigungen der o.g. immissionssensiblen Nutzungen zu vermeiden, werden die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete unter dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung in unterschiedliche Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) entsprechend der hier festgesetzten, max. zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel gegliedert. Bei Einhaltung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben die bestehenden Schutzansprüche der benachbarten immissionssensiblen Nutzungen gewahrt, so dass hier Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden können.

Die bisher in den betroffenen Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten Nutzungszulässigkeiten werden, unter Berücksichtigung aktueller Rechtsgrundlagen (BauNVO 1990), unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, damit die bisher auf den Flächen bestehenden Baurechte nicht nachträglich eingeschränkt werden.

So werden innerhalb der festgesetzten GE 1-, GE 2- und GE 3- Gebiete

- Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht zugelassen, da diese Nutzungen i.d.R. eine hohe Frequentierung, insbesondere durch Pkw- Verkehr erwarten lassen, die sich tlw. bis in die späten Abendstunden hinein erstrecken kann und dadurch zu Beeinträchtigungen der benachbarten, immissionssensiblen Nutzungen führen können. In Bezug auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird auch auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid formulierten Leitbilder verwiesen, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen schwerpunktmäßig auf die Innenstadt und wohnortnahe Versorgungsbereiche konzentriert werden soll. Darüber hinaus werden hierin u.a. der Bereich der Bräukenstraße, die nördlich unweit des Plangebietes verläuft sowie Gewerbegebiete im Allgemeinen als Tabubereiche für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen definiert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll daher nach den Zielvorstellungen der Stadt Lüdenscheid auf Grund des durch gewerbliche Nutzungen geprägten Plangebietes und dessen Umfeldes nicht erfolgen, da hier eine prägende Wohnnutzung nicht vorhanden ist, die das Angebot angemessen nutzen könnte. Im Gewerbegebiet soll somit vorwiegend produzierendes Gewerbe angesiedelt werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- sowie darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3

ausgeschlossen, die ebenfalls eine erhöhte Frequentierung erwarten lassen, die in Konflikt mit der schutzbedürftigen Wohnnutzung treten, bzw. auf Grund ihres Flächenanspruchs (z.B. Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zu einer Einschränkung der vorhandenen Nutzungsstrukturen führen können.

Um die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen nicht nachträglich einzuschränken, werden in dem WA 2- Gebiet ergänzend zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des WA 1-Gebietes auch weiterhin „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zugelassen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes werden die Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten

ausgeschlossen, da das Mischgebiet bereits durch die vorhandene Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe geprägt wird. Diese bereits etablierte Nutzungsmischung soll auch zukünftig beibehalten und nicht durch weitere Nutzungen ergänzt werden, da sonst Nutzungskonflikte mit den bereits vorhandenen Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsraum handelt es sich aufgrund der bestehenden und räumlich eng verzahnten Nutzungsmischung um eine Gemengelage, die zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere bei der beabsichtigten Verlagerung bzw. räumlichen Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG, einer städtebaulichen Lösung zugeführt werden muss.

In der Vergangenheit wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben auf der Grundlage der bereits beschriebenen Bebauungspläne beurteilt. Durch das Erweiterungsbegehren der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG, das eine weitergehende bauliche Ausnutzung der nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Gewerbefläche und eine Umwandlung eines Mischgebietes in ein Gewerbegebiet zur Folge hat, werden über die bestehenden Verhältnisse hinaus planungsrechtliche Anforderungen an die Gemengelage, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Besonderen Wohngebiete (WB) im Norden und WA-Gebiete im Süden gestellt.

Die Auflösung der Gemengelage könnte grundsätzlich dadurch angestrebt werden, dass der betroffene Gewerbebetrieb an einem anderen, konfliktfreieren Standort angesiedelt werden würde. Bei der Größe der im Plangebiet ansässigen Betriebe und den Werten der betroffenen Anlagen ist eine Verlagerung wirtschaftlich wenig sinnvoll und zweckmäßig. Da aufgrund der zum Teil historisch gewachsenen räumlichen Enge zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung von einem dauerhaften Nebeneinander der ansonst konkurrierenden Nutzungen auszugehen ist, sind andere Lösungen der Konfliktbewältigung erforderlich.

Hierzu führt der Planungserlass NW aus dem Jahre 1982 unter Ziff. 2.2 aus, dass in überwiegend bebauten Bereichen mit vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen die Vermeidung schädli-

cher Umwelteinwirkungen durch die Bauleitplanung vorzunehmen ist. Ferner wird darin ausgeführt, dass bei Unvermeidbarkeit von schädlichen Umwelteinwirkungen oder Einwirkungen in der Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Minderung der Einwirkungen zu treffen sind. Erkennbare städtebauliche Missstände oder bestehende, unzumutbare Immissionsbelastungen hinzunehmen oder sie durch Planung oder Unterlassung einer erforderlichen Planung zu verschlechtern, ist mit einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar.

Damit für die an die Gewerbegebiete angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ein vertretbares Maß an Immissionsbelastung einerseits und die angestrebte Gewerbeentwicklung der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG andererseits angemessen berücksichtigt werden kann, hat das Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Auf die bestehende und zukünftig zu erwartende Immissionssituation wird darin hinreichend eingegangen.

Auf das Gutachten, das bei der Stadt Lüdenscheid eingesehen werden kann, wird an dieser Stelle Bezug genommen und hingewiesen.

In Bezug auf die Immissionssensibilität der bestehenden bzw. genehmigten Nutzungen und Einrichtungen außerhalb sowie innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes sind vor allem die folgenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen:

Gewerbelärm, d.h. der Lärm, der auf den Betriebsflächen der bestehenden gewerblichen Nutzungen verursacht wird (hierzu zählt auch der durch Mitarbeiterparken verursachte Lärm auf den betriebseigenen Stellplätzen) und

Verkehrslärm, d.h. der Lärm, der durch den öffentlichen Straßenverkehr, der auf den angrenzenden bzw. im Plangebiet befindlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen (Straßen) durch PKW und LKW sowie sonstige Verkehrsteilnehmer verursacht wird (soweit dieser nicht bereits auf Grund des betriebstechnischen Erfordernisses als Gewerbelärm einzustufen ist).

Nachfolgend werden die wesentlichen Auszüge und Ergebnisse des o.g. Gutachtens dargestellt:

Gewerbelärm

Bei der Festsetzung der Gewerbegebiete sind insbesondere die innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen immissionssensiblen Nutzungen der Besonderen und Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete zu berücksichtigen, die einen plangegebenen Schutzanspruch i.S. der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ aufweisen. Für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat dies zur Folge, dass in den an die Gewerbegebiete angrenzenden Nutzungen die folgenden Orientierungswerte der DIN 18.005 durch die Neuordnung des Plangebietes nicht überschritten werden dürfen:

Innerhalb des

- Besonderen Wohngebietes (WB): 60 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts,
- Allgemeinen Wohngebietes (WA): 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts,
- Mischgebietes (MI): 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

Die planungsrechtliche Sicherung der Einhaltung dieser Werte durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 erfolgt durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel definieren die max. zulässige, im Mittel je m² Baufläche abgestrahlte Schalleistung. Hierdurch werden für die einzelnen Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 die jeweils zulässigen Lärmemissionen soweit beschränkt, dass die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte gewährleistet ist.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden daher wie folgt festgesetzt¹:

GE 1 = tags: Lw" 54 dB(A),	nachts: Lw" 39 dB(A),
GE 2 = tags: Lw" 57 dB(A),	nachts: Lw" 42 dB(A),
GE 3 = tags: Lw" 63 dB(A),	nachts: Lw" 43 dB(A) .

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Geräuschvorbelastung benachbarter Gewerbegebiete ergeben sich so an den maßgebenden Immissionsorten der am stärksten betroffenen Nachbarbebauung in der Summe derzeit lediglich geringfügige Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) der o.g. Orientierungswerte der DIN 18.005. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung lässt sich hieraus nicht ableiten, so dass in den innerhalb des Plangebietes gelegenen und den angrenzenden immissionssensiblen Wohn- bzw. Mischnutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Weiterhin bestehen auf Grund der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich des angrenzenden Besonderen Wohngebiet zur Nachtzeit von rd. 4 dB(A), die im Wesentlichen durch den südlich der Wefelshohler Straße gelegenen Mitarbeiterparkplatz und das Produktionsgebäude östlich der Straße Krähennocken hervorgerufen werden. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens für die Nutzungsänderung für das Gebäude Wefelshohler Straße 19 wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen für die benachbarte Wohnbebauung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zu Grunde gelegt, dessen maßgeblicher Orientierungswert zur Nachtzeit bei 45 dB(A) liegt. Nach den Regelungen der im Einzelgenehmigungsverfahren maßgeblichen TA-Lärm ist ein Schutzanspruch für Besondere Wohngebiete nicht explizit vorgesehen. Durch die Gewährleistung dieses Wertes können auch in dem angrenzenden Besonderen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung können bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auch lärmindernde Maßnahmen, z.B. Abschirmungen der Lärmquellen, berücksichtigt werden, so dass durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auch keine unzumutbare Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen hervorgerufen wird.

Straßenverkehrslärm

Zur Beurteilung der zukünftig von den beidseits der Wefelshohler Straße ausgehenden Verkehrsabläufen und deren Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsbelastungen der angrenzenden Wefelshohler Straße, Gustavstraße bis hin zur Einmündung der Straßen in die B 229 wurde von der *Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum*, die bestehende und zukünftig zu erwartende Verkehrssituation untersucht.

¹ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 759 „Wefelshohler Straße-Gustavstraße“ der Stadt Lüdenscheid, 1. Änderung und Erweiterung, Teil 1: „Abstrakter Planfall“; Garbsen/Hannover; Dezember 2005

Mit der Umstrukturierung und Erweiterung der Betriebsflächen der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG wird primär eine Entflechtung der bisher südlich der Gustavstraße untergebrachten Produktionsabläufe angestrebt. Eine hieraus resultierende erhöhte Verkehrsbelastung der Wefelshohler Straße ist nicht zu erwarten, so dass die Änderung und Verlagerung von Produktionsabläufen keinen relevanten Beitrag zur bestehenden Immissionssituation leistet.

Der beschriebene gewerblich bedingte Verkehr, der auch durch die Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter und deren Inanspruchnahme von betrieblichen Stellplätzen geprägt wird, ist den Festsetzungen der bereits o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel unterworfen, so dass hierdurch keine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen, insbesondere der immissionssensiblen Allgemeinen und Besonderen Wohngebiete, dem Mischgebiet sowie dem unbeplanten Bereich westlich der Schlachthausstraße entstehen.

5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll neben der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die individuelle und betriebsbedingt erforderliche Grundstücksausnutzung und -gestaltung nicht einengen, um die Standortanforderungen des Gewerbebetriebes erfüllen zu können. In gleicher Weise soll das bisher auch in den betroffenen WA – Gebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zur Vermeidung nachträglicher Beeinträchtigung der baulichen Grundstücksausnutzung unverändert bleiben.

In den Gewerbegebieten *südlich der Wefelshohler Straße* wird daher für den unmittelbar nördlich an die Gustavstraße angrenzenden Bereich unverändert eine II-geschossige und für den weiter zur Wefelshohler Straße orientierten Bereich eine IV-geschossige Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird die max. Höhe der baulichen Anlagen zwischen der Wefelshohler Straße und Gustavstraße abgestuft und auf 8 m entlang der Gustavstraße und 10 m entlang der Wefelshohler Straße sowie zwischen diesen Bereichen auf 10 m bzw. 14 m begrenzt. Für die direkt an die Wefelshohler Straße und Gustavstraße angrenzenden Bereiche wird ausnahmsweise eine Überschreitung dieser max. Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 5 m zugelassen, wenn die Dächer als geneigte Dächer, z.B. als Satteldach ausgeführt werden. Durch diese Möglichkeit kann auch ein Beitrag zur Gestaltung der Dachlandschaft und der Raumwirkung entlang der Wefelshohler Straße und Gustavstraße geleistet werden. Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird durch die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge ersetzt, damit im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung hinreichend genug auf die individuellen Bedürfnisse des Gewerbebetriebes (Gebäudelängen > 50 m) eingegangen werden kann. Die bisher in diesem Bereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 unverändert.

In den Gewerbegebieten *nördlich der Wefelshohler Straße*, in denen die bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG geplant ist, wird die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 des ehemaligen Mischgebietes in Anlehnung an das südliche Gewerbegebiet auf 0,8 angehoben. Hierdurch wird die bauliche Ausnutzung der hiervon betroffenen Grundstücke verbessert, ohne eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange zu erzeugen. Auf die Festsetzung einer GFZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier zu Gunsten betrieblich erforderlicher baulicher Entwicklungen verzichtet. Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird die zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Null festgesetzt. Die festgesetzte Höhe entspricht einer Höhe der baulichen Anlagen von ca. 15 m über den in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkten in dem GE1-, GE2- und GE3- Gebiet. Die max. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nimmt sowohl Rücksicht auf die seitens der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG vorgesehene

konkrete Vorhabenplanung (Errichtung von Fertigungshallen) als auch auf die Höhenentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Zu der an die Bebauung am Krähennocken orientierten geplanten baulichen Entwicklung wird in Anlehnung an die dort bereits bestehenden baulichen Anlagen eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 10 m über den dargestellten Höhenpunkten festgesetzt. Für den westlichen Bereich des GE 3- Gebietes, der rückwärtig an die vorhandene Wohnbebauung am Krähennocken angrenzt, wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m über den dargestellten Bezugspunkten begrenzt. Durch diese zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gegenüber den derzeit vorhandenen Gebäuden eine größere Verschattungswirkung der angrenzenden Gärten, insbesondere in den Wintermonaten, zu erwarten, wenn diese Höhe ausgenutzt wird. Gegenüber den zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hier die max. bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes jedoch reduziert, so dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im planungsrechtlichen Sinne keine Verschlechterung der derzeitigen Belichtungssituation der angrenzenden Wohngrundstücke einhergeht. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Regelungen der BauO NW hingewiesen, wonach als Grenzabstand der Bebauung ein Abstand von der 0,8 fachen Höhe des geplanten Baukörpers eingehalten werden muss. Im vorliegenden Fall ist demnach bei Ausnutzung der Gebäudehöhe von 12 m ein Grenzabstand von 9,6 m einzuhalten. Die Entstehung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere unter dem Aspekt einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke, ist somit nicht erkennbar.

Die in diesem Bereich bisher festgesetzte offene Bauweise wird ebenfalls aufgrund der zu erwartenden Gebäudelängen mit einer Länge von mehr als 50 m durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge, ersetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Grenzverläufen der festgesetzten Gewerbegebiete, so dass für die bestehenden und zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe ausreichend Gestaltungsraum zur Berücksichtigung von zukünftigen Betriebsabläufen gewährleistet wird. Die einzuhaltenden Grenzabstände nach den bauordnungs- und landesrechtlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt

In dem im östlichen Planbereich festgesetzten WA 1- Gebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Vermeidung nachträglicher Beeinträchtigungen und zwecks Beibehaltung des dort erkennbaren städtebaulichen Gesamtkonzeptes (linienförmige Strukturen von Mehrfamilienhäusern) unverändert übernommen. Die in diesem Bereich festgesetzten Grundflächenzahlen werden von 0,25 auf 0,35 angehoben, um die bereits vorhandenen Nutzungen, z.B. Stellplatzflächen und Wege, unter Berücksichtigung der bei der Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legenden BauNVO 1990 weiterhin zu sichern.

Um in dem WA 2- Gebiet, in dem auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, ein der vorhandenen Nutzungsstruktur angemessenes Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der BauNVO 1990 zu ermöglichen, wird hier die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wefelshohler Straße und Gustavstraße, über die auch die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (L 561, B 229) sichergestellt ist.

Zur Beurteilung der zukünftig von den beidseits der Wefelshohler Straße ausgehenden Verkehrsabläufen und deren Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsbelastungen der angrenzenden Wefelshohler Straße, Gustavstraße bis hin zur Einmündung der Straßen in die B 229 wurde von der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, die bestehende und zukünftig zu erwartende Verkehrssituation untersucht (vgl. Pkt. 3.1 Verkehrslärm).

Mit der Umstrukturierung und Erweiterung der Betriebsflächen der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG wird primär eine Entflechtung der in der südlich der Gustavstraße bisher untergebrachten Produktionsabläufe angestrebt. Die in diesem Bereich eng stehenden Maschinen sollen den heutigen Anforderungen an einen reibungslosen und effizienten Fertigungsprozess angepasst und in neuen, nördlich der Wefelshohler Straße zu realisierenden Fertigungshallen untergebracht werden. Ein für die bestehende Verkehrsbelastung der Wefelshohler Straße relevantes Mehraufkommen an Betriebsfahrten oder zusätzlichen Mitarbeiterfahrten zu Arbeitsbeginn und -ende ist nicht zu erwarten. Hieraus ist auch ableitbar, dass diese Fahrten keinen relevanten Beitrag zur Erhöhung der Verkehrsmenge und damit auch keinen relevanten Beitrag zur Erhöhung der davon ausgehenden Immissionssituation leisten. Dies gilt im Grundsatz auch für die östlich der Schlachthausstraße festgesetzten Stellplatzflächen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend der topographischen Situation attraktiver gestaltet werden sollen.

Durch die zukünftigen Betriebsabläufe wird nördlich der Wefelshohler Straße ausschließlich tagsüber mit insgesamt drei Ladestunden und damit verbunden 1 LKW (20 to.) und 4 bis 5 Kleintransportern zu rechnen sein. Das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird keinen Einfluss auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den betroffenen Straßen haben. Die Leistungsfähigkeit der im Anschlussbereich der B 229 befindlichen signalgesteuerten Kreuzungsbereiche ist hierfür ausreichend. Die rückwärtige Erschließung des Grundstücksbereiches des südlich der Wefelshohler Straße festgesetzten Mischgebietes sowie der daran angrenzenden gewerblichen Bauflächen wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gesichert. Die gewerbliche Nutzungsintensität dieser Zuwegung wird jedoch durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel begrenzt, so dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von gewerblichen und privaten Abfällen erfolgt durch den Märkischen Kreis. Im Produktionsbetrieb anfallende Abfälle und Rückstände sind vom Betreiber der Anlagen fachgerecht gem. den gesetzlichen Bestimmungen wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

8 Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung an die in der Wefelshohler Straße und Gustavstraße vorhandenen Mischwasserkanäle des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid (SEL) angeschlossen. Die vorhandenen Kanäle sind nach Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid für die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers ausreichend dimensioniert, da der bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässige Versiegelungsanteil nicht überschritten wird.

Die vorliegende Bauleitplanung leistet somit keinen Beitrag zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser wird festgesetzt, dass bei der Anlage von Stellplätzen bei der Überschreitung der festgesetzten GRZ wasserdurchlässige Beläge zur Verwendung kommen sollen, womit gleichzeitig ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses von den großflächig versiegelten Stellplatzflächen geleistet wird.

9 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen werden die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die gem. DVGW- Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gewerbegebietes bereitzustellende Löschwassermenge von 96 m³/h kann aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist keine Erhöhung der Brandlast verbunden, da die Flächen nicht erstmalig baulich genutzt werden.

10 Altlasten

Nach der Darstellung des beim Märkischen Kreis geführten Altlastenkatasters sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. In der weiteren Umgebung des Plangebietes bestehen die Darstellungen einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich „Tankstelle Schlachthof“ an der Bräuckenstraße und „Molkerei“ im westlichen Bereich der Wefelshohler Straße. Auch nach Aktenlage der Stadt Lüdenscheid sind keine Nutzungen bekannt, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes begründen könnten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden vor längerer Zeit jedoch Bodenmodellierungen in Verbindung mit Aufschüttungen u.a. im Bereich eines ehemaligen Sportplatzes durchgeführt. Um detaillierte Kenntnisse über das mögliche Vorhandensein von verunreinigten oder belasteten Böden zu erlangen, wurde ein Bodengutachten erstellt, für das das Plangebiet mittels Rammkernsondierungen untersucht wurde (GPB Arke, Hessisch Oldendorf). Dabei konnten keine erheblichen Bodenverunreinigungen (insbes. PAK, EOX, Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden, so dass nicht mit Einschränkungen der geplanten Nutzungen zu rechnen ist. Sollten dennoch bei Abbruch- / Aushubarbeiten Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

11 Grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" zwischen dem Gewerbegebiet 2 (GE 2- Gebiet) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - Gebiet) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB werden unverändert in diesen Bebauungsplan übernommen. Hiermit bleibt der Sichtschutz zwischen dem GE 2- und dem WA 1-Gebiet sowie die besondere Funktion der standortgerechten Gehölzpflanzungen für den Naturhaushalt weiterhin bestehen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur optischen Abschirmung der angrenzenden besonderen Wohngebiete eine 3 m bis 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Anpflanzung eines mind. 8 m breiten Teilstückes ist pultförmig nach Süden ansteigend anzulegen, um eine zusätzliche Verschattungswirkung der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Die Abgrenzung der Anpflanzflächen orientiert sich an den nördlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenzen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine versetzte Pflanzung von heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume Hochstämme 14/16 Stammumfang (H 14/16 STU 3 x v.) mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art, zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn vorgesehen. Auf Grund der Verschattungsempfindlichkeit der angrenzenden Wohngrundstücke kommen nur Sträucher und kleinkronige Bäume zur Verwendung. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten und Pflanzschemata.

Bindungen an den Erhalt von Bäumen

Dieser Bebauungsplan sieht für eine nördlich der Gustavstraße vorhandene und ca. 30 bis 35 Jahre alte Eiche die Bindung an den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vor. Auf diese Weise kann der Baum seine besondere Funktion für die Gestaltung und Strukturierung des Ortsbildes erfüllen.

Die Bindungen an den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB aus den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" und Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" werden in diesen Bebauungsplan nicht übernommen, weil die Einzelbäume mittelfristig abgängig sind und ein Erhalt dieser Bäume auf Grund des schlechten Zustand und der eingeschränkten Vitalität auch aus städtebaulicher Sicht nicht gerechtfertigt ist. Die Ursprungsbebauungspläne sehen kein Nachpflanzgebot vor, so dass für die abgängigen Einzelbäume kein Ersatz zu pflanzen ist.

12 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Um visuelle Beeinträchtigungen insbesondere im Bereich des öffentlichen Straßenraumes durch unangepasste oder weit sichtbare Werbeanlagen oder deren Beleuchtungskörper zu vermeiden, werden im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften auch Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur max. 3 Werbeanlagen an den Gebäudefronten mit Ausrichtung zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig sind, die eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die Größe eines Gebäudes oder eines Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt. Weiterhin sind freistehende horizontale Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite bis zu 3 m zulässig. Durch Scheinwerfer angestrahlte oder bewegte Werbeanlagen (einschl. bewegtem Licht oder sonstige bewegte Effekte) sind nicht zulässig, da hierdurch weiträumige Lichtemissionen oder visuelle Irritationen auftreten können.

Selbstleuchtenden Werbeanlagen sind zulässig, da diese eine gute Erkennbarkeit ermöglichen, jedoch i.d.R. auf Grund des diffusen Lichtaustritts keine Blendwirkung entwickeln. Zusätzlich zu den genannten Werbeanlagen sind bis zu drei Werbefahnen mit einer Masthöhe von max. 6 m zulässig.

Begrünungsmaßnahmen

Die angemessene Gestaltung des Straßenraumes der Wefelshohler Straße sowie die Abschirmung der gewerblichen Baukörper zum Straßenraum wird über die Festsetzung einer Einzelbaumpflanzung auf einer 2 m breiten Pflanzfläche im Bereich der der Wefelshohler Straße angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes (GE 1 - Gebiet), nördlich der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet. Die Bäume sind als Hochstamm mit 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU 3 x v.) und in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu begrünen. Die für den gewerblichen Betrieb notwendigen Zu- und Abfahrten sollen von Bepflanzung frei bleiben, so dass die Pflanzfläche in einer Breite von 10 m je Zufahrt unterbrochen werden kann.

Die Stellplatzanlagen für PKW werden durch Bäume und Pflanzflächen gegliedert. Je angefangene 6 Stellplätze ist in einer Stellplatzreihe ein mind. 10 m² großes Pflanzbeet herzurichten. In dieser Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm mit 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU 3x v.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Fläche ist mit Sträuchern zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Im westlichen Randbereich der Stellplätze sind entlang der Schlachthausstraße auf einer 2 m breiten durchgehenden Pflanzfläche 4 großkronige Laubbäume mindestens als Hochstamm mit 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU 3x v.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Sie kann für Zufahrten unterbrochen werden.

Die Artenauswahl für die o.g. Bäume und Sträucher richtet sich nach der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen.

Die Bäume haben eine besondere Bedeutung für den klimatischen Ausgleich auf den Stellplatzflächen und im Bereich der Straßenfläche. Darüber hinaus tragen sie zur Einbindung und Strukturierung des Ortsbereiches bei.

13

Hinweise

Bodenschutz

Bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes sollte der anfallende Mutterboden gesichert und nach Möglichkeit im Baugebiet wiederverwendet werden.

Bodendenkmale

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 der Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax. 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 DSchG NW).

14 Städtebauliche Flächenbilanz

MI-Gebiet:		3.983 qm
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:	127 qm	
WA 1-Gebiet:		5.106 qm
davon Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	87 qm	
WA 2-Gebiet:		1.051 qm
GE 1-Gebiet:		3.903 qm
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	35 qm	
GE 2-Gebiet:		20.827 qm
davon Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	122 qm	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	331 qm	
davon Flächen für Stellplätze:	1.846 qm	
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:	126 qm	
GE 3-Gebiet:		11.879 qm
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.211 qm	
Straßenverkehrsfläche:		3.946 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		674 qm
davon Mischfläche ungegliedert	368 qm	
davon Fußweg:	161 qm	
davon Fußweg befahrbar für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge:	142 qm	
Plangebiet gesamt		51.366 qm

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung und des Vorhabens

Im Plangebiet soll insbesondere südlich der Wefelshohler Straße der Standort der Fa. Phoenix GmbH & Co. KG gesichert werden. Die bestehenden Gebäude an der Gustavstraße sollen weiterhin für Produktionsaufgaben primär der Montage, der mechanischen Fertigung und für den Verwaltungsbereich genutzt werden. Im Bereich Schlachthausstraße / Gustavstraße sollen die Voraussetzungen für die Realisierung weiterer Stellplätze geschaffen werden.

Nördlich der Wefelshohler Straße sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Betriebserweiterung geschaffen werden, um neue Betriebshallen für die Aufstellung komplexer Stanzanlagen und einer Bandgalvanik errichten zu können.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die in der Begründung enthaltenen, ausführlichen Darstellungen der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung wurden bei der Umweltprüfung beachtet. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung sind in den Umweltbericht integriert.

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB i. V. m. § 50 BImSchG zu berücksichtigen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist im Bereich Gustavstraße - Schlachthausstraße die Realisierung eines Parkplatzes geplant. Zusätzlich werden im Gewerbegebiet GE 1, 2 und 3 nördlich der Wefelshohler Straße gewerbliche Anlagen errichtet. Die besonderen Anforderungen des Immissionsschutzgesetzes (TA Lärm) und des Schallschutz im Städtebau (DIN 18.005) werden in einem schalltechnischen Gutachten der Fa. BONK - MAIRE - HOPPMANN (Garbsen, 2005) ermittelt und über eine Gliederung der Gewerbegebiete nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) wie sie für die Ursprungsbebauungspläne vorgesehen waren, wird verzichtet, da diese durch die o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel ersetzt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP)

Gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG muss für dieses Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO größer als 20.000m² ist und somit den Prüfwert für die Vorprüfung gem. Nr. 18.7.2 (Bau eines Städtebauprojektes) überschreitet. Gem. § 17 Abs. 1 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Form der Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, die

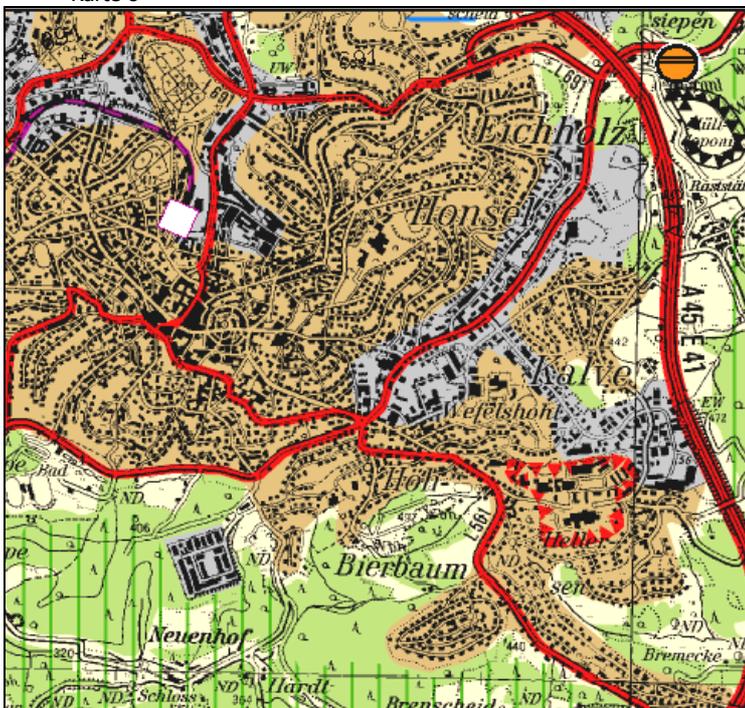
den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dargelegt werden.

Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan)

Im Regionalplan des Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahre 2001, ist der nördlich der Wefelshohler Straße gelegene Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung und der südlich der Wefelshohler Straße gelegene Teil als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung.

Der Regionalplan nimmt gleichzeitig die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes (gem. § 7 BNatG, § 15 LG) wahr. Für das Plangebiet sind keine regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Karte 8



Bauleitpläne

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl" und Bebauungsplan Nr. 765 "Ehem. Schlachthof". Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar, so dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sind.

Die in den Bebauungsplänen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume werden in diesen Bebauungsplan nicht übernommen, weil sie sich in einem Zustand befinden, dass ihr Erhalt langfristig nicht gewährleistet werden kann. Stattdessen wird ein vitaler und nördlich des Straßenraumes Gustavstraße vorhandener Einzelbaum zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erstmals festgesetzt. Darüber hinaus werden die in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten und für den Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen besonders wirksamen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB übernommen, so dass auch von dieser Seite nicht mit erheblichen Eingriffen zu rechnen ist. Für den Bereich "Wefelshohler Straße"

werden die an der Nordgrenze ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen nicht in diese Planung übernommen. Stattdessen werden für die unbepflanzten Flächen Anpflanzungen vorgesehen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung Bestandsaufnahme > Bewertung > Ausgleichsmöglichkeiten > Monitoring

2.1 Schutzgut Mensch

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist umgeben von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten, die als immissionssensibel zu bezeichnen sind. Zur Beurteilung der Geräuschsituation nach Durchführung der Planung wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Garbsen, 2005) eine schalltechnische Studie durchgeführt. Hier wird davon ausgegangen, dass nach den bislang vorliegenden Rechenergebnissen die Orientierungswerte für die Wohngebiete durch einen uneingeschränkten Gewerbelärm im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarwohnbebauung deutlich überschritten würden. Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden die Gewerbegebiete deshalb anhand ihrer Nähe zu den empfindlichen Nutzungen nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert. Darüber hinaus werden die im Ursprungsbebauungsplan für das Gewerbegebiet nördlich der Wefelshohler Straße vorgesehenen Abstandsflächen in diesem Bebauungsplan weiterhin berücksichtigt und durch teilweise Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche deutlich erweitert. Innerhalb der Baugebiete werden nur solche Nutzungen zugelassen, die mit den örtlich vorhandenen Nutzungen verträglich sind. Für das Gewerbegebiet werden somit die Nutzungserfordernisse der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG und die besonderen Schutzbedürfnisse der angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen aufeinander abgestimmt.

Aus den in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen ergeben sich über den gegenwärtigen Bestand hinaus keine Belastungen aus Gasen, Stäuben, Gerüchen etc.. Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ebenfalls nicht bekannt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Ziele und Zwecke der für den Immissionsschutz wirksamen Festsetzungen in Kap. 4 "Immissionsschutz" detailliert beschrieben werden.

Bewertung

Weil die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel auf ein verträgliches Maß reduziert werden, werden die Auswirkungen als gering bewertet.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Die geringen Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen führen nicht zu erheblichen Eingriffen, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, sind 2 Jahre nach

Realisierung der geplanten Baumaßnahmen durch Messung oder Nachweis der aus dem Betrieb der in den Gewerbegebieten zulässigen Anlagen entstehenden Emissionen, ggf. im Rahmen der Amtshilfe mit den beteiligten Behörden (z.B. StUA) durch die Fa. Phoenix GmbH & Co. KG zu prüfen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsregelung

Voraussichtliche Auswirkungen

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus den Bebauungsplänen Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 2. Änderung Nr. 531 "Wefelshohl" und Nr. 765 "Ehem. Schlachthof". Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 1. Änderung und Erweiterung bewerten zu können, werden die neu geplanten Festsetzungen denen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gegenübergestellt.

BESTAND	PLANUNG	EINGRIFF i. S. § 1a (3) BauGB
B-Plan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" (gem. BauNVO 1977) (* Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen ist voll zulässig, für die durch diesen B-Plan ggf. zusätzlich mögliche Versiegelung wird kein Eingriff angenommen)		
3.983 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (III - geschossig, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, offene Bauweise) (Erhalt von 4 Einzelbäumen) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 1.593 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) davon: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht = 127 m ² darin: Freiflächen = 2.390 m ²	⇒ 3.983 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (III - geschossig, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, offene Bauweise) darin: mögliche Versiegelungen = 2.390 m ² davon: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht = 127 m ² darin: Freiflächen = 1.593 m ²	<input type="checkbox"/> der langfristige Erhalt der Einzelbäume kann auf Grund ihres schlechten Zustandes nicht gewährleistet werden. *
1.006 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, offene Bauweise) (Erhalt von 1 Einzelbaum) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 402 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) davon: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht = 126 m ² darin: Freiflächen = 604 m ²	⇒ 1.006 m² Gewerbegebiet (GE 2- Gebiet) (IV-geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 2,0, abweichende Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. d. Planzeichnung u. textlich festgesetzt) - darin: mögliche Versiegelungen = 805 m ² davon: Stellplatzflächen: 805 m ² - darin: Freiflächen = 201 m ²	<input type="checkbox"/> der langfristige Erhalt des Einzelbaumes kann auf Grund seines schlechten Zustandes nicht gewährleistet werden. *
5.106 m² Allgemeines Wohngebiet (WA 1- Gebiet) (III-geschossige Bauweise, GRZ = 0,25, GFZ = 0,65, offene Bauweise) (Erhalt von 3 Einzelbäumen) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 1.277 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 3.829 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern = 87 m ²	⇒ 5.106 m² Allgemeines Wohngebiet (WA 1- Gebiet) (III-geschossige Bauweise, GRZ = 0,35, GFZ = 0,65, offene Bauweise) darin: mögliche Versiegelungen = 2.681 m ² darin: Freiflächen = 2.425 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern = 87 m ²	<input type="checkbox"/> der langfristige Erhalt der Einzelbäume kann auf Grund ihres schlechten Zustandes nicht gewährleistet werden. *

Fortsetzung nächste Seite:

B-Plan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" (gem. BauNVO 1977) (* Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen ist vollständig zulässig. Für die durch diesen B-Plan ggf. zusätzlich mögliche Versiegelung wird kein Eingriff angenommen)		
1.051 m² Allgemeines Wohngebiet (WA 2-Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,25, GFZ = 0,65, offene Bauweise) (Erhalt von 1 Einzelbaum) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 263 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 788 m ²	⇒	1.051 m² Allgemeines Wohngebiet (WA 2-Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,65, offene Bauweise) darin: mögliche Versiegelungen = 631 m ² darin: Freiflächen = 420 m ²
		<input type="checkbox"/> der langfristige Erhalt des Einzelbaumes kann auf Grund ihres schlechten Zustandes nicht gewährleistet werden. *
142 m² Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung befahrbar für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge	⇒	142 m² Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung befahrbar für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge
		<input type="checkbox"/>
161 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	⇒	161 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
		<input type="checkbox"/>
9.389 m² Gewerbegebiet (GE 1-Gebiet) (IV-geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 2,0, geschlossene Bauweise) (Erhalt von 3 Einzelbäumen) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. d. Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 7.511 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) (inkl. Parkplätze) darin: Freiflächen = 1.878 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern = 122 m ²	⇒	9.389 m² Gewerbegebiet (GE 2-Gebiet) (IV-geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 2,0, geschlossene Bauweise) (Erhalt v. 1 Einzelbaum) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. d. Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: mögliche Versiegelungen = 7.511 m ² davon: Stellplatzflächen = 1.041 m ² darin: Freiflächen = 1.878 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern = 122 m ²
		<input type="checkbox"/> die ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand nicht mehr vorhanden, so dass die Bindung an den Erhalt keine Grundlage mehr hat.
1.232 m² Gewerbegebiet (GE 2-Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, geschlossene Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, textl. festgesetzt) darin: Versiegelungen gem. GRZ = mind. 739 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 493 m ²	⇒	1.232 m² Gewerbegebiet (GE 2-Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, geschlossene Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung u. textl. festgesetzt) darin: mögliche Versiegelungen = 986 m ² darin: Freiflächen = 246 m ²
		<input type="checkbox"/> *
2.116 m² Gewerbegebiet (GE 1 - Gebiet) (II - geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 2,0, geschlossene Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. d. Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: Versiegelungen gem. GRZ = 1.693 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 423 m ²	⇒	2.116 m² Gewerbegebiet (GE 2 - Gebiet) (II - geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 2,0, geschlossene Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. d. Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: mögliche Versiegelungen = 1.693 m ² darin: Freiflächen = 423 m ²
		<input type="checkbox"/>
2.110 m² öffentliche Verkehrsfläche	⇒	2.106 öffentliche Verkehrsfläche
		<input type="checkbox"/>

Fortsetzung nächste Seite:

B-Plan Nr. 531 "Wefelshohl", 2. Änderung (BauNVO 1977) (* Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen ist voll zulässig, für die durch diesen B-Plan ggf. zusätzlich mögliche Versiegelung wird kein Eingriff angenommen)			
6.125 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, offene Bauweise) darin: Versiegelungen gem. GRZ = 3.675 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 2.450 m ²	⇒	6.125 m² Gewerbegebiet (GE 1,2 u. 3 - Gebiet) (GRZ = 0,8, H max = 432 müNN (GE 1), 433 müNN (GE 2), 434 müNN (GE 3) abweichende Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen in der Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: versiegelte Flächen = 4.900 m ² darin: Freiflächen = 1.225 m ² darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 487 m ²	<input type="checkbox"/> * Verbesserung durch die Festsetzung von Anpflanzflächen
5.055 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (III-geschossige Bauweise, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9 offene Bauweise) darin: Versiegelungen gem. GRZ = 2.275 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 2.780 m ²	⇒	5.055 m² Gewerbegebiet (GE 2 u. 3 - Gebiet) (GRZ = 0,8, H max = 439 müNN, abweichende Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen in der Planzeichnung u. textlich festgesetzt) darin: versiegelte Flächen = 4.044 m ² darin: Freiflächen = 1.011 m ²	<input type="checkbox"/> *
9.477 m² Gewerbegebiet (GE * -Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,8, GFZ = 1,2) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen textl. festgesetzt) darin: Versiegelungen gem. GRZ = 7.582 m ² (gem. BauNVO 1977 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig) darin: Freiflächen = 1.882 m ² darin: öffentliche Grünfläche = 568 m ²	⇒	9.477 m² Gewerbegebiet (GE 1,2 u. 3 - Gebiet) (GRZ = 0,8, H max = 439 müNN, abweichende Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen in der Planzeichnung u. textl. festgesetzt) darin: versiegelte Flächen = 7.582 m ² darin: Freiflächen = 1.882 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = 815 m ²	<input type="checkbox"/> Verbesserung durch Festsetzung von Anpflanzflächen
B-Plan Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" (BauNVO 1990)			
2.209 m² Mischgebiet (MI - Gebiet) (II-geschossige Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7) (Erhalt von 2 Einzelbäumen) darin: versiegelte Flächen = 1.325 m ² darin: Freiflächen = 883 m ²	⇒	2.209 m² Gewerbegebiet (GE 1 u. GE 2 - Gebiet) (GRZ = 0,8, H max = 432 müNN (GE 1), 433 müNN (GE 2), abweichende Bauweise) (Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen in der Planzeichnung u. textl. festgesetzt) darin: versiegelte Flächen = 1.767 m ² darin: Freiflächen = 552 m ² davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 275 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Überschreitung der möglichen Versiegelung um 442m ² , veränderte Bauweise der langfristige Erhalt der Einzelbäume kann auf Grund ihres schlechten Zustandes nicht gewährleistet werden. Verbesserung durch Festsetzung von Anpflanzflächen
1.840 m² Öffentliche Verkehrsfläche	⇒	1.840 m² Öffentliche Verkehrsfläche	<input type="checkbox"/>
368 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche ungegliedert	⇒	368 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche ungegliedert	<input type="checkbox"/>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass sich im Bereich der Ursprungsbebauungspläne Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" und Nr. 531 "Wefelshohl", 2. Änderung keine Eingriffe aus der Umwandlung der Mischgebiete in Gewerbegebiete und die damit einhergehende Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades ergeben, weil die Ursprungsbebauungspläne nach der BauNVO 1977 aufgestellt sind. Hiernach sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 Nebenanlagen und Garagen nicht mit auf die GRZ anzurechnen, so dass insgesamt eine höhere Versiegelung zulässig ist.

Bei der vorgesehenen Bebauung mit gewerblichen baulichen Anlagen wird gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff nur ein geringer Teil der Freiflächen zusätzlich in Anspruch genommen. Betroffen sind die in dem ehemaligen Mischgebiet "Ehem. Schlachthaus" gelegenen Freiflächen. Für den Bebauungsplan Nr. 756 "Ehem. Schlachthof" gelten die Vorschriften des § 19 BauNVO 1990, wonach die zulässige, versiegelbare Grundfläche nur um 50% bzw. bis zu einer max. GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nach der Umwandlung des Mischgebietes in ein Gewerbegebiet ergibt sich ein Eingriff aus der Überschreitung der zulässigen Versiegelung um 442 m². Mit der Versiegelung gehen potenzielle Lebensräume, insbesondere die Bodenlebensräume vollständig und nachhaltig verloren. Mit einem vollständigen Bedeutungsverlust ist lediglich auf kleinteiligen Flächen zu rechnen und somit ein geringer Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl" an der Nordgrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche war als begrünte Abstandsfläche zu den angrenzenden besonderen Wohngebieten vorgesehen. In diesem Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine bis zu 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, so dass eine verbesserte Abschirmungswirkung zu den westlich angrenzenden Wohnnutzungen entsteht. Eingriffe sind aus der Bepflanzung der Flächen nicht abzuleiten. Insgesamt werden insbesondere für den nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Teil des Plangebietes mehr Anpflanzflächen vorgesehen als ursprünglich festgesetzt waren.

Die in den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" und Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten 14 Einzelbäume werden in diesen Bebauungsplan nicht übernommen, weil auf Grund ihres schlechten Zustandes ihr Erhalt langfristig nicht gewährleistet werden kann. In den Ursprungsbebauungsplänen wurde ein Ersatz der Bäume nicht festgesetzt.

Für eine nördlich der Gustavstraße vorhandene und ca. 30 bis 35 Jahre alte Eiche wird die Bindung an den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und weiterhin der Ersatz bei Abgang des Baumes festgesetzt.

Durch das Vorhaben werden keine gem. Rote Listen NRW besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, so dass hieraus keine erheblichen Eingriffe entstehen.

Bewertung

Der Eingriff wird als `gering` eingestuft, weil nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen mit der zusätzlich möglichen Überbauung von 442 m² geringwertiger Freiflächen (ehem. Mischgebiet im Ursprungsbebauungsplan Nr. 765 "Ehem. Schlachthof") verbunden sind. Der nachhaltige Verlust der Bodenlebensräume ist grundsätzlich als erheblich einzustufen, so dass Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des für den Verlust der geringwertigen Freiflächen erforderlichen Ausgleichs wurde eine Bilanz gem. MSWKS NRW und MUNLV NRW (2001): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)" erstellt, die nachfolgend abgebildet ist. Für die betroffenen Freiflächen wurde angenommen, dass sie in ihrem Charakter den in der o. g. Arbeitshilfe unter dem Punkt 4.3 genannten Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Grundwert 2) am ehesten entsprechen. Dem Verlust der Freiflächen wurde der auf das ehem. Mischgebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" bezogene Gewinn an 275 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entgegengestellt. Für die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen wurde als Ausgangswert ebenfalls angenommen, dass es sich um die o. g. Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Grundwert 2) handelt. Die Codierung der Biotoptypen wird ergänzt durch die Biotoptypenbezeichnungen gem. O. v. DRACHENFELS (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen".

Tab. : Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes

Code	Beschreibung	Fläche m ²	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Flächen- wert (c x d x e)
a	b	c	d	e	f
GRA /ER/ TFW (4.3)	Intensiv genutzte Freiflächen in den Gewerbegebieten und den gemischten Siedlungsbereichen, geprägt durch artenarmen Scherrasen (GRA), Beete und Rabatten (ER) sowie Flächen mit wassergebundenen Decken (TFW).	442	2	1	884
GRA (4.3)	Intensiv genutzte Freiflächen in den Gewerbegebieten, geprägt durch artenarmen Scherrasen (GRA)	275	2	1	550
	Gesamtfläche	717	Gesamtwert		1.434

Die Bilanz über den Ist - Zustand zeigt, dass die Flächen derzeit einen Wert von 1.434 Werteinheiten haben.

Tab. : Beschreibung und Bewertung der Planung

Code	Beschreibung	Fläche m ²	Grund- wert P	Korrektur- faktor	Flächen- wert (c x d x e)
a	b	c	d	e	f
OGG (1.1)	Gewerbeanlagen sowie versiegelte Lagerflächen und Stellplatzflächen im Gewerbegebiet.	442	0	1	0
HPG (8.1)	Standortgerechte Gehölzpflanzung aus heimischen Laubbaumarten	275	6	1	1.650
	Gesamtfläche	717	Gesamtwert		1.650

Die Bilanz über die Bewertung der Planung zeigt, dass sich nach der zusätzlichen Versiegelung einer 442 m² großen Fläche (ehem. B- Plan Nr. 765 "Ehem. Schlachthof") und Bepflanzung des Randbereiches des Plangebietes ein Wert von 1.650 Werteinheiten ergibt.

Tab. : Rechnerische Bilanz zwischen Bestand und Planung

Rechnerische Bilanz	
IST-ZUSTAND	PLANUNG
Gesamtwert =	Gesamtwert =
Flächenwert für Ausgleich = SOLL - IST = 1.650 - 1.434 = + 216 Werteinheiten	

Der Vergleich der Werte "Bestand" und "Ist- Zustand" zeigt, dass der im Bereich "Ehem. Schlachthof" aus der Überschreitung der zulässigen Versiegelung und der damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme resultierende Eingriff durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen am Nord und Westrand des an der Straße Krähennocken geplanten GE 2- und GE 1- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgeglichen wird. Darüber hinaus werden am nördlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsrand weitere Pflanzungen standortheimischer Gehölze vorgesehen. Mit der standortgerechten Gehölzpflanzung wird zur Biotopvielfalt im Siedlungsbereich beigetragen. Gleichzeitig werden Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Die im Ursprungsbebauungsplan "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" vorgesehenen Anpflanzungen von Gehölzstrukturen werden in diesen Bebauungsplan unverändert übernommen und sind weiterhin für den Ausgleich von Eingriffen in Pflanzen und Tiere wirksam.

Die Stellplatzflächen werden mit standortheimischen Baumarten durchgrünt und zur Schlachthausstraße mit 4 heimischen Laubbäumen eingegrünt. Darüber hinaus ist im Bereich des GE 1 - Gebietes zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nördlich der Wefelshohler Straße die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Hier werden Habitatqualitäten für die Avifauna und Insekten geschaffen und ein teilweiser Ausgleich der Eingriffe in die potenziellen Lebensräume von Tieren und Pflanzen erreicht. Der Verlust von 14 Einzelbäumen, deren Erhalt auf Grund ihres schlechten Zustandes und eingeschränkten Vitalität nicht weiter festgesetzt und auch städtebaulich nicht vertretbar ist, wird über die o. g. Pflanzungen von Einzelbäumen ausgeglichen.

Maßnahmen zum Monitoring

Die erforderlichen Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen, die Laubbaumreihe und die Anpflanzflächen sollen von der Stadt Lüdenscheid 2 Jahre nach Baubeginn auf Durchführung und Anwuchserfolg kontrolliert werden. 10 Jahre danach empfiehlt sich durch die Stadt Lüdenscheid eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzung und auf das Vorkommen von Vogel- und Insektenarten.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits großflächig überbaut, so dass sich in der Planung keine Spielräume für eine klimaökologisch optimierte Gestaltung der Flächen ergeben. Mit der geplanten Erweiterung der Bauflächen ist eine aus klimatischen Gesichtspunkten geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen verbunden, aus der voraussichtlich keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation abzuleiten ist. Gleichzeitig ist mit der Planung voraussichtlich keine Nutzung zu erwarten, mit der lufthygienische Belastungen verbunden sind. Die klimawirksamen Gehölzbestände werden durch diese Bauleitplanung weiterhin erhalten. Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind aus der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Auswirkungen werden daher als ‚sehr gering‘ eingestuft.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund der zu erwartenden, sehr geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden.

2.4 Schutzgut Landschaft / Erholung / Ortsbild/ Belichtung

Voraussichtliche Auswirkungen

Das Ortsbild kann durch die geplante Bebauung erheblich nachteilig verändert werden, wenn sich die Gebäude in Maß- und Proportion sowie in ihrer farblichen Gestaltung nicht den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Um die Einbindung der zukünftigen Baukörper in den Ortsbereich steuern zu können, wird im Bebauungsplan eine Staffelung der Gebäudehöhen, bezogen auf die jeweilige Bezugshöhe in müNN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Insbesondere für die der Wohnnutzung Krähennocken angrenzenden Gewerbegebiete wird demnach eine den vorhandenen Höhen entsprechende Gebäudehöhe von ca. 10 m festgesetzt. Die übrigen Höhenfestsetzungen orientieren sich ebenfalls an den in der Umgebung vorhandenen Höhen, so dass sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen.

Über die oben beschriebene Höhenstaffelung und die insbesondere für den nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Abstandnahme zu den angrenzenden Wohngebieten wird die Belichtung der Wohngrundstücke weitestgehend gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die gem. der Ursprungsbebauungspläne baurechtlich zulässige Bebauung eine größere Höhenentwicklung und somit ein größerer Schattenwurf möglich gewesen wäre, so dass die vorliegende Bebauungsplanung grundsätzlich zu Verbesserungen führt. Die Entwicklung der Verschattung wird in dem der Begründung beiliegenden Verschattungsplan dargestellt. Es zeigt sich, dass die Verschattung der angrenzenden Wohngrundstücke durch die geplante Bebauung nur die Gartenflächen der nordöstlich und der im Bereich Krähennocken direkt angrenzenden Bebauung trifft. Im Bereich der nordöstlich angrenzenden Gartenflächen reicht die Verschattung nur zum Sonnentiefstand in den Wintermonaten bis an die Gebäude heran. In den Sommermonaten sind die Gartenflächen nur unerheblich betroffen. Eine Verschattung, die eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der benachbarten Gärten bzw. der Freizeit- und Erholungsnutzung zur Folge hat, wird vermieden. Für die Grundstücke am Krähennocken ergibt sich insbesondere durch die bereits vorhandene Bebauung eine Verschattung des Flst. 59/8, die sowohl in den Wintermonaten als auch im Sommer bis an die Bebauung heranreicht. Auf Grund der bestehenden Baurechte für die verschattende Halle ist dies nicht zu vermeiden. Für eine Neubebauung des Gewerbegebietes wird die Baugrenze 6 m von der Grundstücksgrenze des Flst. 59/8 abgerückt. Um zusätzliche Verschattungen durch die vorgesehenen Pflanzungen zu vermeiden, werden im Randbereich der Wohngrundstücke nur Pflanzungen aus kleinkronigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die geringe Höhen erreichen.

Darüber hinaus wird das einheitliche Ortsbild in der Straßenflucht der Wefelshohler Straße und Gustavstraße erhalten, indem für die angrenzenden Baugebiete einheitliche Höhen festgesetzt werden, die sich an den örtlich vorhandenen Gebäudehöhen orientieren.

Bewertung

Der Eingriff wird als `gering` bewertet, weil der betroffene Ortsbereich bereits durch gewerbliche bauliche Anlagen geprägt wird und daher geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Die geplante Bebauung mit Fertigungshallen und einer großflächigen Stellplatzfläche, die dicht an den Straßenraum heranrücken, nimmt zwar die Ortstypik und Maßstäblichkeit auf, trägt aber nicht zur Aufwertung des Ortsbereiches bei, so dass hierfür Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Um Eingriffe in das Ortsbild aus einer an den Straßenraum der Wefelshohler Straße heranrückenden gewerblichen Bebauung auszugleichen, wird eine Eingrünung des GE - 1 Gebietes festgesetzt, die sich auf die am Straßenrand gelegenen Grundstücksflächen bezieht. Hiermit wird zu einer ortsbildtypischen Gestaltung des Straßenraumes und zur Abschirmung der gewerblichen Baukörper gegen den Straßenraum beigetragen.

Die Stellplatzflächen werden mit Laubbäumen strukturiert und zur Schlachthausstraße mit großkronigen Einzelbäumen eingegrünt, so dass der Eingriff aus einer weiteren Entwertung des Ortsbildes ausgeglichen wird, weil sie in ortstypischer Weise in das Ortsbild eingebunden werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Von der Stadt Lüdenscheid ist der Anwuchserfolg der Bäume auf den Stellplatzflächen und nordöstlich der Schlachthausstraße sowie der Bäume nördlich der Wefelshohler Straße 2 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren. Danach empfiehlt sich eine weitere Kontrolle auf die Ortsbildwirksamkeit der Gehölze durch die Stadt Lüdenscheid nach 10 Jahren.

2.5 Schutzgut Boden

Voraussichtliche Auswirkungen

Planungsbedingt ergibt sich nur für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" eine Überschreitung des möglichen Versiegelungsgrades um 442 m². Mit der Überschreitung des möglichen Versiegelungsgrades werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen über das bereits zulässige Maß hinaus gestört. Insbesondere verliert der bislang unversiegelte Boden in den nunmehr versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Dies ist auf Grund der Größe der betroffenen Bereiche als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten.

Der gegenüber dem bereits zulässigen zusätzlich ermöglichte Eingriff wird auf ein geringes Maß reduziert, indem festgesetzt wird, dass bei nicht überdachten Stellplätzen eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet werden muss. Außerdem ist die Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO nur möglich, wenn Oberflächenbeläge mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,7 hergestellt werden.

Die übrigen Bebauungspläne wurden auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt, wonach gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen unbeschränkt überschritten werden darf. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Der durch diese Planung verursachte Bodenverbrauch verursacht einen Eingriff, der als `gering` bewertet wird, da die betroffenen Böden bereits durch die intensive siedlungsstrukturelle Nutzung geprägt sind und das Versiegelungspotenzial im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt gemindert wird. Der nachhaltige Verlust der Bodenlebensräume ist bezogen auf den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" als erheblich zu bewerten, so dass Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlicher Bodenverbrauch durch Versiegelung kann innerhalb oder außerhalb von Baugebieten in der Regel nicht ausgeglichen werden, da entsiegelbare Flächen in vergleichbarer Größe üblicherweise nicht gefunden werden können. Im vorliegenden Fall ist zumindest insoweit eine planerische Ausgleichbarkeit gewährleistet, als die betrachteten Flächen in ihrer Gesamtheit unter Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung zukünftig nicht mehr zu hundert Prozent, sondern nur noch zu 80% versiegelt werden dürfen. Auf einem großen Teil der unversiegelten Flächen werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um diese Böden zu schützen und zu entwickeln.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen werden zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Hierbei ist auf die extensive Nutzung der Flächen besonders zu achten. Von der Stadt Lüdenscheid sind die am Nordrand des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen 2 Jahre nach der Pflanzung auf extensive Nutzung zu kontrollieren. Danach empfiehlt sich eine weitere Kontrolle durch die Stadt Lüdenscheid nach 10 Jahren.

2.6 Schutzgut Wasser

Voraussichtliche Auswirkungen

Daten zu Grundwasserständen liegen für das Plangebiet nicht vor. Insbesondere die bereits überbauten Flächen sind von einer geringen Bedeutung für eine unbeeinträchtigte natürliche Grundwassersituation. Durch die insbesondere südlich und nordwestlich der Wefelshohler Straße vorhandenen, großflächigen Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens ist die Sickerrate vermindert. Gleichzeitig wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser über die Kanalisation abgeleitet, so dass von einer stark verringerten Grundwasserneubildung ausgegangen wird.

Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich großflächige Freiflächen ohne Versiegelungen. Auf den Flächen versickert das anfallende Oberflächenwasser und wird dem Grundwasserkörper zugeführt. Die natürliche Grundwassersituation ist wenig verändert. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch bereits nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO 1977 in einem größeren Umfang möglich. Insgesamt ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein im Vergleich zum rechtskräftigen Bestand verringertes Versiegelungspotenzial. Nach Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid ist nach Anbindung des gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig bebauten Plangebietes nicht mit einer Überlastung der Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Wefelshohler Straße und Gustavstraße zu rechnen, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Im Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer, die durch das Vorhaben direkt beeinträchtigt werden.

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als `gering` bewertet, weil die Grundwassersituation und der Oberflächenwasserabfluss in den großflächig versiegelten Siedlungsbereichen bereits nachteilig beeinflusst ist und diese Belastungen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verschärft werden.

Der Eingriff wird auf ein geringes Maß begrenzt, indem für die Stellplatzflächen und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen versickerungsfähige Oberflächenbeläge festgesetzt werden. Ein Teil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann somit dem Grundwasserkörper zugeführt werden.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der geringen Wertigkeit des Plangebietes für die natürliche Grundwassersituation ergeben sich keine erheblichen Eingriffe, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

Maßnahmen zum Monitoring

Die festgesetzte Versickerungsfähigkeit der Oberflächenbeläge auf den Garageneinfahrten, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist von der Stadt Lüdenscheid 2 Jahre nach Baubeginn zu kontrollieren.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Voraussichtliche Auswirkungen

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine besonderen Kultur- oder Sachgüter, so dass diese Belange in der Umweltprüfung eine untergeordnete Rolle spielen und auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

Bewertung

Da Kultur- und Sachgüter von der Planung nicht betroffen werden, werden die Auswirkungen als sehr gering bewertet.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund der erwarteten, sehr geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden.

2.8 Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Jagd, Fischerei

Voraussichtliche Auswirkungen

In land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, gartenbaulich genutzte Fläche sowie in die jagdliche und fischereiliche Funktion wird nicht eingegriffen.

Bewertung

Es treten keine Auswirkungen auf.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich, da keine Auswirkungen zu verzeichnen sind.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das in der nachfolgenden Tabelle schematisch dargestellt ist. Sekundäre Effekte und Summationswirkungen aus der vorliegenden Planung sollen erkannt werden. In der nachfolgenden Matrix werden die zu erwartenden Wechselwirkungen dargestellt.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

	<i>Wirkung von</i> Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
<i>Mensch</i>		IST: Nutzung, Verbreitung, Pflege, Verdrängung SOLL: (0)	IST: Störungen, Verdrängung SOLL: (0)	IST: Bearbeitung, Versiegelung, Verdichtung SOLL: (0)	IST: Gestaltung SOLL: (0)	IST: Geringer Stoffeintrag SOLL: (0)	IST: Nutzung, Stoffeintrag SOLL: (0)	IST: Gestaltung, Überformung SOLL: (0)
<i>Pflanzen</i>	IST: Naturerlebnis, Abschirmung SOLL: (+) weitere Abschirmung durch Schaffung von Baum- u. Strauchhecken sowie von Baumreihen (-) evtl. Verschattung v. Gärten		IST: Schutz, Nahrung, Lebensraum SOLL: (+) Schaffung von Gehölzlebensräumen	IST: Nährstoffentzug, Bodenbildung SOLL: (+) Schaffung von Baum- u. Strauchhecken	IST: Nutzung SOLL: (0)	IST: Klimabildung SOLL: (0)	IST: Nutzung, Reinigung SOLL: (0)	IST: Strukturelemente SOLL: (0)
<i>Tiere</i>	IST: Naturerlebnis SOLL: (0)	IST: Bestäubung, Verbreitung SOLL: (0)		IST: Bodenbildung SOLL: (-) Verlust v. Bodenlebensräumen	IST: Nutzung SOLL: (0)	IST: Beeinflussung SOLL: (0)	IST: Nutzung SOLL: (0)	IST: Nutzung SOLL: (0)
<i>Boden</i>	IST: Lebensraum SOLL: (+) Nutzung von Lebensraum	IST: Lebensraum, Nährstoffversorgung SOLL: (-) Versiegelung	IST: Lebensraum SOLL: (-) Versiegelung, Verlust		IST: Stoffeintrag, Filtration von Stoffen SOLL: (0)	IST: Beeinflussung SOLL: (0)	IST: Keine SOLL: (0)	IST: Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. SOLL: (0)
<i>Wasser</i>	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Bodenwasserbeeinflussung v. Bodenart - u. Struktur SOLL: (0)		IST: Verdunstung SOLL: (0)	IST: Luftfeuchtigkeit SOLL: (0)	IST: Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. SOLL: (0)
<i>Klima</i>	IST: Umfeldbedingungen SOLL: (0)	IST: Wuchsbedingungen SOLL: (0)	IST: Umfeldbedingungen SOLL: (0)	IST: Bodenentwicklung SOLL: (0)	IST: Grundwasserneubildung SOLL: (0)		IST: Strömung, Wind SOLL: (0)	IST: Element der gesamtästh. Wirkung SOLL: (0)
<i>Luft</i>	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Bodenluft SOLL: (0)	IST: Trockene Deposition SOLL: (0)	IST: Lokalklima SOLL: (0)		IST: Stoffhaushalt SOLL: (0)
<i>Landschaft</i>	IST: Prägung des ästhetischen Empfindens SOLL: (+) Durchgrünung des Siedlungsbereiches	IST: Lebensraumstruktur SOLL: (0)	IST: Lebensraumstruktur SOLL: (+) Schaffung neuer Lebensraumstrukturen	IST: Bodenbildung SOLL: (0)	IST: Wasserscheiden SOLL: (0)	IST: Klimabildung SOLL: (0)	IST: Strömungsverlauf SOLL: (0)	

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

Mit der Durchführung der Bauleitplanung ergeben sich über die bereits im Rahmen der Schutzgüter Beschriebenen hinaus keine komplexen Wechselwirkungen.

2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verschlechtern, weil Vorbelastungen aus der vorhandenen bzw. möglichen Nutzung bestehen und mit diesem Bebauungsplan im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen nur geringfügige Einwirkungen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren, sowie auf die natürlichen Eigenschaften des Bodens und den Wasserkreislauf zu erwarten sind. Die daraus hervorgehenden erheblichen Auswirkungen werden im Plangebiet über die Strukturierung der Stellplätze mit Laubbäumen, die Eingrünung des Straßenraumes, die Pflanzung von Strauch-Baumhecken am Nord-, Nordost- und Nordwestrand des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

2.11 Nullvariante und plankonforme Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden die Flächen südlich der Wefelshohler Straße weiterhin gewerblich und zum Wohnen genutzt werden. Auch die nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Flächen würden weiterhin gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus wäre die gewerbliche Nutzung der bisherigen Freiflächen zulässig. Die oben beschriebenen Vorbelastungen aller Schutzgüter aus der intensiven menschlichen Nutzung der Flächen würden bestehen bleiben. Aus der gewerblichen Nutzung der o. g. Freiflächen können sich erheblich stärkere Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben als durch diesen Bebauungsplan möglich. Für die notwendige Erweiterung der technischen Anlagen der ortsansässigen Fa. Phoenix Feinbau GmbH Co. KG müssten andere Standorte ggf. in der freien Landschaft oder auch im Ausland gefunden werden, die ggf. weniger stark vorbelastet sind und an denen deshalb mit einer im Vergleich zu dem hier entstehenden Eingriff mit erheblicheren Auswirkungen zu rechnen ist. Ohne die mit dieser Bauleitplanung eröffnete Möglichkeit zur Betriebserweiterung und Entflechtung der Betriebsstrukturen könnte am Standort Lüdenscheid lediglich das gewohnte Sortiment gefertigt werden, was mittelfristig auf Grund fehlender Konkurrenzfähigkeit des Standortes eine Reduzierung der Unternehmensgröße und den Wegfall von Arbeitsplätzen zur Folge hätte.

Plankonforme Alternativen ergeben sich, bedingt durch den möglichen Konflikt zwischen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten nur im Bereich der Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Insbesondere für den nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Bereich wurden im Schallschutzgutachten drei Varianten durchgerechnet. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Staffelung der Gewerbegebiete GE-1 bis GE-3 nach den darin zulässigen Schalleistungspegeln ermöglicht die optimale Ausnutzung der Grundstückflächen für die gewerbliche Entwicklung und gewährleistet die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1 für die angrenzenden immissionssensiblen Nutzungen.

2.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren berücksichtigt:

- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1.000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen". Der Kartierschlüssel ermöglicht die Abgrenzung und Kennzeichnung von Biotoptypen (Kartierung), die abstrahierte Erfassungseinheiten von in ihren wesentlichen Eigenschaften übereinstimmenden Biotopen (Lebensräume einer Lebensgemeinschaft, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber ihrer Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweisen) darstellen. Hierzu werden im Kartierschlüssel Definitionen und Erfassungshinweise zu den einzelnen Biotoptypen gegeben. Die Biotoptypen werden im Kartierschlüssel in Haupt- und Untereinheiten hierarchisch gegliedert, so dass Kartierungen in unterschiedlichen Detaillierungsgraden möglich sind. Den Haupt- und Untereinheiten der Biotoptypen werden Codes aus Großbuchstaben zugeordnet, um die Kartendarstellung und Datenverarbeitung zu erleichtern.
- zur Erfassung des Landschaftsbildes: KÖHLER & PREIß (Hildesheim, 2000): "Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes". In der Veröffentlichung wird eine Methode zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild in der Planung vorgestellt. Auf Basis von vorwiegend nach Biotop- und Nutzungstypen und Relief abgegrenzten und in der Landschaft einheitlich gestalteten und erlebbaren landschaftlichen Einheiten (z. B. das zusammenhängende Grünland einer Bachaue, ein alter Dorfkern, etc.) wird eine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Basis

der gem. gesetzlicher, soziologischer und landschaftsgeschichtlich herleitbarer Hauptziele für das Landschaftsbild: Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen, landschaftstypischen Eigenart sowie Erhaltung oder Wiederherstellung der Ungestörttheit von Natur und Landschaft (d. h. Freiheit von Beeinträchtigungen durch Lärm, störende Gerüche oder Objekte) und orientiert sich an der Natürlichkeit (die natürliche Wirkung von Landschaftselementen auf den Menschen), der historischen Kontinuität (historisch gewachsene Landschaftsgestalt) und der Vielfalt (charakteristischer Wechsel an Flächennutzungen, der räumlichen Strukturen und Gliederung sowie des Reliefs sowie Erlebbarkeit von Arten) der Landschaft. Als Ergebnis der Bewertung werden den landschaftlichen Einheiten unterschiedliche Bedeutungen zugemessen.

- zur Bewertung der Immissionssituation: Bonk - Maire- Hoppmann (Garbsen, 2005): "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" der Stadt Lüdenscheid, 1. Änderung und Erweiterung, Teil 1: Abstrakter Planfall". Um zusätzliche Beeinträchtigungen der in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete durch Betriebs- und Verkehrslärm zu vermeiden, wird in der o. g. Untersuchung auf Basis der Geräuschvorbelastung ermittelt, in welchem Umfang Einschränkungen für die Gewerbegebiete (GE- Gebiete) festzusetzen sind. Die Beurteilung der Geräuschssituation erfolgt unter Beachtung einschlägiger Normen und Richtlinien (DIN 18.005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren", Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).
- zur Ermittlung des Vorhandenseins von schädlichen Bodenverunreinigungen: Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke (gpb) (Hessisch Oldendorf, 2006): „Baugrunduntersuchung Neubau Fertigungshalle, Wefelshohler Straße, Lüdenscheid“. Um Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten ausschließen zu können, wurde im Rahmen der o.g. der Baugrunduntersuchung auch die Zusammensetzung und Schadstoffgehalte der anstehenden Böden ermittelt.

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan und die dadurch planungsrechtlich ermöglichte Sicherung des Firmenstandortes Phoenix, durch die Einrichtung eines Stellplatzes südlich der Wefelshohler Straße und die Errichtung von Fertigungshallen nördlich der Wefelshohler Straße wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet durch die Ursprungsbebauungspläne Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", Nr. 531 "Wefelshohl", 2. Änderung und Nr. 765 "Ehem. Schlachthof" bereits Baurechte für Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete bestehen. Die Bebauungspläne Nr. 759 und 531 wurden auf Basis der BauNVO 1977 aufgestellt, wonach gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten eine unbeschränkte Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zulässig ist. Aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich demnach keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die aus einer Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrades resultieren. Der Bebauungsplan Nr. 765 wurde auf der Grundlage der BauNVO 1990 aufgestellt, wonach gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

1990 die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 % bzw. max. GRZ = 0,8 zulässig ist. Für diesen Bereich ergeben sich nach Erhöhung der Grundflächenzahl bei der Umwandlung des ursprünglich festgesetzten Mischgebietes in ein Gewerbegebiet negative Umweltauswirkungen aus einer Überschreitung der zulässigen versiegelbaren Grundfläche um 442 m². Die Auswirkungen der o. g. Versiegelungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, wobei sie auf Grund des geringen Flächenumfanges und der Vorbelastungen als `gering` eingestuft werden. Weil die möglichen Bodenlebensräume von Tieren und Pflanzen aber nicht unerheblich betroffen sind, werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Heckenbestände im Plangebiet vorgesehen.

Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Wohnbevölkerung in den angrenzenden immissionssensiblen Wohngebieten werden durch die Gliederung der Gewerbegebiete nach schalltechnischen Anforderungen, über die ausreichende Abstandnahme zu den Wohngebieten und über die Abschirmung der gewerblichen Baukörper mit Hecken vermieden, so dass sie als `gering` bezeichnet werden.

Die Auswirkungen auf die Landschaft werden ebenfalls auf ein `geringes` Maß reduziert, weil sich die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung den in der Umgebung vorhandenen Strukturen anpassen und für den Straßenraum der Wefelshohler Straße eine ortsbildtypische Straßenflucht gewährleistet wird. Die erheblichen Eingriffe in das Ortsbild, die sich aus der an die Wefelshohler Straße von Norden heranrückende Gewerbebebauung und aus der fehlenden Einbindung der östlich der Schlachthausstraße geplanten Stellplatzflächen ergeben, werden durch eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Stellplatzflächen und Eingrünung des nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Gewerbegebietes mit Bäumen ausgeglichen.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes `geringe` Auswirkungen, weil insbesondere südlich und nordwestlich der Wefelshohler Straße erhebliche Vorbelastungen vorhanden sind und das Kanalnetz nicht weitergehend belastet wird.

Für die Schutzgüter Klima und Luft werden nur sehr geringe Auswirkungen prognostiziert, weil das Plangebiet keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich im Siedlungsraum der Stadt Lüdenscheid hat. Kultur- und Sachgüter, die Land- und Forstwirtschaft, der Gartenbau, die Jagd und die Fischerei werden von der Planung nicht betroffen.

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes ist die Durchführung der Bauleitplanung somit nicht bedenklich.

Lüdenscheid, den 15.08.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Theissen
Beigeordneter