

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 778 "Timberg"

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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

Die Gewerbe- und Industriegebiete Römerweg und Freisenberg, in denen die Stadt einen Großteil der Liegenschaften im Eigentum hatte, sind inzwischen fast vollständig an Privatfirmen veräußert und baulich genutzt. Auch die im Besitz eines Privatinvestors befindlichen Gewerbeflächen der ehemaligen Kaserne Buckesfeld sind nahezu vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Die ehemalige Kaserne Hellersen wird durch den Märkischen Kreis für das dortige Kreiskrankenhaus und für entsprechende Gewerbebetriebe genutzt. Auf den Flächen der ehemaligen Kasernenanlage Baukloh werden derzeit durch einen Privatinvestor gewerbliche Baugrundstücke erschlossen, die ebenfalls bereits zum größten Teil an Gewerbetreibende veräußert worden sind. Das Gelände des Bahnhofes Lüdenscheid wird zur Zeit aufgrund seiner exponierten Lage und der Nähe zur City für einen Dienstleistungsstandort und für technologieorientierte Gewerbebetriebe vorbereitet.

Der Stadt liegen eine Vielzahl von Anfragen heimischer Firmen, insbesondere aus den Bereichen Werkzeugbau, Metallverarbeitung, Automatisierungstechnik, Bauwirtschaft und Elektrotechnik vor, die ein geeignetes Betriebsgrundstück für eine Produktionsverlagerung und -ausweitung innerhalb des Stadtgebietes benötigen. Die Stadt verfügt derzeit über keine nennenswerten städtischen Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe mehr, so dass eine Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Timberg zwingend erforderlich wird.

Im Bereich Timberg besitzt die Stadt aufgrund ihrer Bodenvorratspolitik landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen können. Hierbei handelt es sich um rund 9 ha potenzieller Industrie- und Gewerbefläche, die südlich der Brunscheider Straße (L 655) liegen und durch eine zentrale Zufahrtstraße erschlossen werden sollen. Ziel ist es, möglichen Firmenverlagerungen aus dem Raum Lüdenscheid durch Gewerbeflächenangebote entgegenzutreten und somit die Arbeitsbevölkerung innerhalb des Stadtgebietes zu halten. Es

bestehen bereits Überlegungen der in Lüdenscheid ansässigen Firma Sarnatech, ihren Betrieb an diesem Standort zu konzentrieren und erheblich auszuweiten. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 778 "Timberg" erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Arnsberg - Teilabschnitt Märkischer Kreis - aus dem Jahre 1980 stellt südlich der L 655 bis an die L 694 (Ortslage Brunscheid) Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dar, die durch einen Gürtel aus Agrar- und Waldbereichen von der Wohnbebauung Wettringhof räumlich-funktional abgetrennt werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des GEP durch die Bezirksregierung Arnsberg hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 2.3.1998 auf der Grundlage einer mit der Bezirksregierung abgestimmten Gewerbeflächenbedarfsprognose beschlossen, das Gebiet Timberg wiederum als Lüdenscheider Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich in die Neufassung des GEP aufzunehmen. Allerdings sollte auf eine bauliche Nutzung des Timberger Kopfes aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes verzichtet werden, so dass sich die Größe des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches von ursprünglich 18 ha auf rund 11 ha reduzierte. Durch Ratsbeschluss vom 7.6.1999 erfolgte zum Schutz des Landschaftsbildes eine weitere Reduzierung des Baugebietes bis östlich hinter der ersten Trasse der Hochspannungsfreileitungen.

Der Landschaftsplan Nr. 3 "Lüdenscheid" berücksichtigt bereits die landesplanerischen Vorgaben des GEP insoweit, als dass die Festsetzungen des Landschaftsplanes (Landschaftsschutzgebiet) aufgrund der Ausweisung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich innerhalb des GEP mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft treten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt das Plangebiet hauptsächlich als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte 63. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine rund 9 ha große Industrie- und Gewerbefläche dar.

3. Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

Die im nördlichen Planbereich festgesetzten gewerblichen Baugrundstücke halten zur Wohnbebauung entlang der Timbergstraße und des Habbecker Weges einen Abstand von teilweise über 300 m ein. Zu den Wohngrundstücken oberhalb des Mühlhagener Weges wird ein Abstand von 100 m insgesamt nicht unterschritten. Insofern wird die künftige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt. Als Grundlage für die Einschränkung der künftigen Nutzung wird die Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2.4.1998 herangezogen.

So wird eine Zonierung der gewerblichen und industriellen Bauflächen je nach Abstand zu den vorhandenen Wohngebäuden des Mühlhagener Weges und des Habbecker Weges vorgenommen. Als planungsrechtlich zulässig werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung bestimmte Betriebsarten festgesetzt, die sich nach der Abstandsliste dem am nächsten gelegen

nen Wohnhaus bis auf 300 m (GI), 200 m (GI*) bzw. 100 m (GE) nähern dürfen. Darüber hinaus sind in den festgesetzten Baugebieten noch einzelne, in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnete Betriebsarten aus der jeweils höheren Abstandsklasse, bei denen sich der erforderliche Abstand vorwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Staatlichen Umweltamt Hagen nachgewiesen wird. Durch diese Zonierung der Betriebsarten anhand der Abstandsliste ist sichergestellt, dass für die Wohngebäude in der Ortslage Wetringhof keine nachteiligen Auswirkungen entstehen, die von Emissionen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes Timberg hervorgerufen werden. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind darüber hinaus auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Da das Gewerbe- und Industriegebiet Timberg vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben dienen soll, werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Tankstellen ausgeschlossen. In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten bereits nach dem Nutzungskatalog des § 9 BauNVO unzulässig. Im festgesetzten GE-Gebiet werden Vergnügungsstätten aus dem genannten Grund ebenfalls für unzulässig erklärt. Darüber hinaus werden innerhalb des GI und GI* die Betriebsarten Nr. 130, 153 und 174 (Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Anlagen, die an fünf Tagen oder mehr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen) der Abstandsklasse V der o. a. Abstandsliste ausgeschlossen. Diese Betriebsarten sind bereits in anderen Gewerbe- und Industriegebieten Lüdenschelds zulässig. Insofern wird bzgl. dieser Nutzungen eine stadträumliche Gliederung getroffen. Aus den gleichen Gründen werden auf allen Bauflächen auch Anlagen für sportliche Zwecke planungsrechtlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zur besseren Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild wird östlich der Hochspannungsfreileitungen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt, das sich am Geländeverlauf der Planstraße orientiert. Die talseitigen Gewerbebauten sind im Mittel 3,00 m unterhalb des Straßenniveaus zu gründen, um sich einerseits besser in den Hang einzufügen und andererseits die aus dem Planum resultierende rückwärtige Böschung zu reduzieren (siehe Systemschnitt in Anlage 1). Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung zur Höhenlage von baulichen Anlagen sichergestellt (Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen auf 417,00 m über NN bzw. 417,50 m über NN gem. § 9 Abs. 2 BauGB - die Höhenlage ist dabei auf die Oberkante der Rohdecke des Fußbodens - OKF - des untersten Geschosses bezogen). Bei derartiger Plateaubildung ergeben sich durch

die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 429,00 m über NN bzw. 429,50 m über NN talseitig maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 12,0 m. Für die bergseitigen Grundstücke ist die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 438,00 m über NN bzw. 440,00 m über NN festgesetzt, was ebenfalls Gebäudehöhen von etwa 12,0 m ermöglicht, wenn für die Gründung der Gebäude von mittleren Geländeniveaus ausgegangen wird. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist dabei bis zur Oberkante des Gebäudes (ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Aufzugsschächte, Abluftführungen, Kamine und dgl.) zu messen. Da die Stadt Eigentümerin der geplanten Bauflächen ist, kann darüber hinaus auch im Rahmen der Grundstücksveräußerung dafür Sorge getragen werden, dass mit dem Baukörper verbundene extreme talseitige Geländeanschlüttungen und bergseitige Abgrabungen im Hintergelände vermieden werden. Auf den bergseitigen Grundstücken wird durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) eine Eingrünung der Bauflächen gewährleistet. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass für die Anordnung der Betriebsgebäude genügend Spielraum besteht, um den topographischen Verhältnissen begegnen zu können. Auf den talseitigen Grundstücken soll im Rahmen der Kaufverträge sichergestellt werden, dass auf den rückwärtigen Böschungsoberkanten ein 3,00 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen genutzt wird, um einen ausreichenden Sichtschutz zu gewährleisten.

Der Planbereich westlich der Hochspannungsfreileitungen soll als große, zusammenhängende Betriebsfläche an die bedeutende, in Lüdenscheid ansässige Firma Sarnatech veräußert werden. Eine öffentliche Erschließung dieses Bereiches kann daher unterbleiben. Mit der Konzentration dieses Betriebes wäre mittelfristig die Ansiedlung von ca. 600 Arbeitsplätzen verbunden. Aus betrieblichen Notwendigkeiten und aufgrund der Größe der Fläche wird in diesem Bereich keine Festsetzung zur Höhenlage von Gebäuden nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen. Auf dem Betriebsgrundstück können somit unterschiedliche, durch spezifische Produktionsabläufe bedingte Plateaus hergerichtet werden. Zur Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen wird auch hier von einem mittleren Geländeniveau ausgegangen. Die in diesem Planbereich überwiegend zulässigen Bauhöhen von maximal 453,00 m über NN ermöglichen bei einer vorgesehenen Gründungshöhe von 432,50 m über NN bis zu 20,0 m hohe Gebäude (inkl. Dachaufbauten). Für den südlichen Bereich im westlichen Teil des Plangebietes werden aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit der Errichtung eines Hochregallagers jedoch Bauhöhen bis zu 460,00 m über NN und somit ca. 30 m hohe Gebäude möglich. Gebäude mit diesen Ausmaßen werden vom Ortsteil Wettringhof aus sichtbar sein. Der damit verbundene Eingriff in das Landschaftsbild kann durch den südlich angrenzenden Waldbestand sowie Pflanzmaßnahmen nicht kaschiert werden. In Abwägung der unterschiedlichen Belange - Erhaltung des Landschaftsbildes bzw. Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild einerseits und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Erhaltung und Förderung der Wirtschaftsstruktur Lüdenscheids durch einen Betriebsgrößstandort andererseits - wird jedoch letzterem Belang der Vorrang eingeräumt.

5. Geologische Verhältnisse

Dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet des Büros Denecke & Klewer - Beratende Geologen - vom 11.9.1998 zufolge belegen die gleichmäßig über die Fläche verteilten Aufschlüsse, dass das gesamte Untersuchungsgebiet von einer geringmächtigen Quartärdecke bedeckt wird, die dem verwitterten Festgestein aufliegt. Unter einer ca. 0,2 m mächtigen humosen Deckschicht finden sich bis ca. 1 m Tiefe verwitterte, steinige devonische Schichten mit einem hohen Lehm- bzw. Schluffanteil. Darunter folgt der schwer lösliche verwitterte Fels, der auf den Kluffflächen zum Teil verlehmt ist. Nach Literaturangaben kann

diese obere Verwitterungszone 5-10 m mächtig sein. Der vorgenannte Fels stellt für Lüdenscheider Verhältnisse keine Besonderheit dar. Er ist i. d. R. mit erhöhtem Aufwand durch schweres Gerät zu beseitigen.

Die aus Gründen des Landschaftsschutzes südlich der Planstraße vorgesehene Absenkung der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses ist trotz der o. g. Bodenverhältnisse relativ problemlos zu realisieren, da die geplante Höhenlage der Straße nur zu einem geringen Teil in das bestehende Gelände einschneidet, überwiegend jedoch durch Aufschüttungen über dem derzeitigen Gelände liegen würde. Auch ist durch das rückwärtig fallende Gelände bei der zu erwartenden Plateaubildung lediglich im vorderen Grundstücksbereich ein Eingriff in den Felsen denkbar. Als aufwändiger kann sich jedoch angesichts der topographischen Verhältnisse die Geländemodellierung für die bergseitigen Bauflächen darstellen.

6. Verkehrliche Erschließung

Es ist beabsichtigt, das geplante Gewerbe- und Industriegebiet Timberg über eine neue Zufahrt an die L 655 verkehrlich anzubinden. Von dieser Zufahrt führt eine Planstraße mit einer für den gewerblichen Verkehr ausreichenden Fahrbahnbreite von 6,00 m in östliche Richtung. Diese Straße stellt die Erschließung der einzelnen Gewerbe- und Industriegrundstücke sicher. Aus Gründen der Minimierung von versiegelten Flächen ist südlich der Fahrbahn ein einseitiger, 1,50 m breiter Gehweg sowie ein 2,00 m breiter Parkstreifen, der durch regelmäßige Baumbestecke unterbrochen wird, vorgesehen. Nördlich der Fahrbahn ist lediglich ein 0,50 m breites Schrammbord geplant.

Für die künftige Verkehrsbelastung der L 655 wird nach überschlägigen Berechnungen davon ausgegangen, dass bei etwa 9 ha gewerblicher Baufläche mit rund 750 Beschäftigten zu rechnen ist. Unter der Annahme, dass 60 % der Beschäftigten mit dem PKW zum Arbeitsplatz fahren (gemäß Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen -EAE- 85/95), können folglich im Einmündungsbereich zur L 655 rund 900 zusätzliche Kfz/Tag prognostiziert werden. Hierzu addiert sich ein geschätzter 10 %iger LKW-Anteil aus und zum Plangebiet. Die heutige Verkehrsbelastung beträgt auf der L 655 rund 13.250 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 0,7 % und auf der L 694, die die L 655 östlich des Plangebietes kreuzt und als schmale und steile Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 229 im Süden und der L 532 im Norden funktiert, 2.000 Kfz/Tag bzw. 900 Kfz/Tag (zwischen Wetringshof und Brunscheid) mit einem LKW-Anteil von etwa 1,5 %.

Die zusätzliche Straßeneinmündung in die L 655 wird aufgrund dieser Prognosewerte vom zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW in Hagen aus verkehrstechnischer Sicht genehmigt. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der L 655 von derzeit 70 km/h auf 50 km/h aus Gründen der Verkehrssicherheit beim Linksabbiegen vom und in das neue Gewerbe- und Industriegebiet wird derzeit vom Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht für erforderlich gehalten. Die Verziehungslängen einer neuen Linksabbiegespur in der L 655 wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW auf 70 m Richtung Lüdenscheid und 100 m Richtung Werdohl festgelegt. Aus Sicht des Landesbetriebs Straßenbau NRW stellt ein Kreisverkehr für die Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes Timberg keine Alternative dar, da selbst bei einer Ansiedlung von sehr arbeitsplatzintensiven Betrieben der gebietsbezogene Zufahrtsverkehr den für eine solche Maßnahme anzusetzenden Richtwert von 15 % des Gesamtverkehrsaufkommens unterschreiten würde. Der Anschluss des Baugebietes Timberg an einen eventuellen Kreisverkehrsplatz L 655 / L 694 scheidet aus ökologischer Sicht (Freihaltung der Brunscheider Höhenkuppe von baulichen Anlagen und Nutzungen) aus. Der LKW-

Verkehr auf der L 694 wird bereits derzeit durch Verkehrszeichen unterbunden, da die Steigungs- und Straßenbauverhältnisse dies erfordern.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich des Ausbaus der L 655 für die Abbiegespuren ersetzt der Bebauungsplan das sonst erforderliche Planfeststellungsverfahren bzw. die entsprechende Plangenehmigung. Die Straßenbegrenzungslinie zum Baugebiet wird dabei so festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes der spätere Ausbau eines Geh- und Radweges neben der L 655 durch Verbreiterung der Krone des Straßendamms möglich bleibt. Dies ist im Hinblick auf dessen entsprechende Verlängerung bis in den im weiteren Verlauf der L 655 geplanten interkommunalen Gewerbepark Rosmart auf Altenaer Stadtgebiet sinnvoll.

Um die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit der Einmündung der Planstraße in die L 655 zu gewährleisten, ist südlich der Einmündung ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten sowie ohne Zu- und Abgänge festgesetzt. Ein entsprechendes Verbot gilt auch für die L 655 selbst.

Aus Gründen einer Minimierung der Versiegelung sind die Anschlüsse von Grundstücken an die Planstraße jeweils nur über eine Zufahrt zulässig, wobei auch eine getrennte Zu- und Abfahrt möglich ist. Bei Grundstücken, die mit einer Frontlänge von mehr als 75,0 m an die Verkehrsfläche grenzen, können auch zwei Zufahrten zugelassen werden. Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Die Zufahrten dürfen eine maximale Breite von 8,00 m aufweisen.

Das Baugebiet ist durch die Haltestelle "Gockeshohl" der Linien 43 (LÜD Bhf. - Sauerfeld/ZOB - Wetringshof - Brüninghausen) und 53 (LÜD Sauerfeld/ZOB - Bellmeri - Brunscheid - Altena Rosmart) im Bereich der L 655 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Die Planung des Gewerbe- und Industriegebietes allein hat bzgl. der Verkehrsbelastungen keine bedeutenden Änderungen zur Folge. Durch Überlagerungen mit anderen Planungen werden jedoch Auswirkungen auf den Verkehrsablauf hervorgerufen, insbesondere durch den geplanten interkommunalen Gewerbepark Rosmart. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen dieses Projektes wird gemäß einer hierzu durchgeführten verkehrlichen Voruntersuchung erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr auf der L 655 haben. Diese werden aber nach derzeitiger Einschätzung durch flankierende Maßnahmen im Verkehrsnetz zu kompensieren sein, so dass grundsätzlich die durchgehende Zweispurigkeit der L 655 als ausreichend für den prognostizierten Gesamtverkehr erscheint, obwohl die Reserven einer zweispurigen Straße voll ausgeschöpft werden. Allerdings müssten die Knotenpunkte entlang der L 655 in ihrer Leistungsfähigkeit durch Aufweitung und/oder Signalisierung optimiert werden. Auch die Einmündung aus dem Planbereich in die L 655 ist auf jeden Fall zu signalisieren. Die dann voll ausgelastete Verkehrsachse wäre aber nach Umsetzung der flankierenden Maßnahmen nicht mit einem höheren Unfallrisiko belastet.

7. Eingriffsregelung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Bedeutung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist von der Stadt ein gesonderter Umweltbericht gem. § 6 UVPG bzw. § 2a BauGB erarbeitet worden. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf in den Funktionsbereichen Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Bodenversiegelung, Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Biotopvernetzung.

7.1 Eingriff in die Erholung

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

7.2 Eingriff in die Landwirtschaft

Dieser besteht in einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen, die auch nicht an anderer Stelle ohne Eingriff in andere Nutzungen oder Wertigkeiten ausgeglichen oder ersetzt werden können. Gegenüber potentiellen Immissionen werden die direkt benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch einen 20 Meter breiten, gestuft angelegten Grüngürtel, der das Baugebiet im Osten begrenzt, abgeschildert. Bei der Höhenlage des Baugebietes und den stark westlich orientierten Windverhältnissen ist darüber hinaus mit einer guten Verteilung etwaiger Schadstoffe zu rechnen.

7.3 Eingriff in die Forstwirtschaft

Der Flächenverlust an Forstboden ist gemäß Schreiben der Forstbehörde vom 14.11.2001 in einer Größenordnung von 7,6 ha Erstaufforstung zu ersetzen. Diese erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots Stilleking, das renaturiert werden soll. Hier stehen insgesamt 8,5 ha Aufforstungsfläche (Gesamtfläche des Grundstückes: 10 ha) zur Verfügung.

Ferner werden die Bestände im südlichen Planbereich durch die Inanspruchnahme für bauliche Zwecke geöffnet und damit dem Sonnenbrand und der Windwurfgefahr ausgesetzt. Innerhalb des verbleibenden Bestandes hält die Forstbehörde daher den Umbau dieses Bestandes in einem 10 m breiten Randstreifen zu einem gestuften Waldrand für erforderlich, um die genannten Gefahren mittelfristig ausschalten zu können. Da das betreffende Grundstück in städtischem Eigentum steht, wird die Stadt diese Maßnahme mit dem Lüdenscheider Forstbetriebsbezirk durchführen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die überplanten Waldbestände durch die zukünftigen Grundstückseigentümer beseitigt werden.

Ausreichende Waldabstände von mindestens 25 m werden in Abstimmung mit dem Forstamt Lüdenscheid berücksichtigt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil". In diesem Bebauungsplan reicht eine festgesetzte Waldfläche bis 5,00 m an die westliche Baugrenze des Plangebietes. Der Unterschreitung des Waldabstandes wird durch Rodung des Waldes und einer Überplanung als Industriegebiet im Wege einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil" begegnet werden. Sollte die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil" wider Erwarten nicht rechtskräftig werden, so wird im Zuge der Wiederaufforstung der Fläche ein Waldrand von 25 m Breite mit niedrig wachsenden Gehölzen aufgebaut werden. Die Stadt Lüdenscheid hat diese Vorgehensweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer öffentlich-rechtlich gesichert.

7.4 Bodenversiegelung

Nach aktuellem Berechnungsstand werden folgende Flächen versiegelt:

*	GE / GI:	71.385 m ²	91,29 %	(aus 89.231 m ²)
*	Gemeindestr.	3.280 m ²	4,19 %	(aus 4.015 m ²)
*	Landesstraße	3.450 m ²	4,41 %	(aus 3.450 m ²)
*	Trafostation	89 m ²	0.11 %	(aus 89 m ²)
gesamt:		78.205 m²	100,00 %	(aus 96.785 m²)

Der Eingriff ist nur durch Entsiegelung einer gleich großen Fläche funktional ausgleichbar oder ersetzbar; eine versiegelbare Fläche in dieser Größenordnung kann jedoch nicht gefunden werden. Da unabhängig von der jeweiligen Nutzung und dessen ökologischem Wert durch die Versiegelung auch das Potenzial höherwertiger Biotoptypen zusätzlich zu dem Verlust des jeweiligen Biotops an einem Standort verloren geht, kann der Bodenverbrauch auch in einen ökologischen Verlust umgerechnet werden.

Der ökologische Ausgleich soll gleichfalls durch Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking erfolgen. Die Renaturierung von rund 15.000 m² versiegelter Flächen - Asphalt und Beton - wurde dort bei der ökologischen Berechnung berücksichtigt.

7.5 Eingriff in den Wasserhaushalt

Dieser erfolgt im Wesentlichen durch Versiegelung. Die Planung stellt durch Festsetzungen zur Versickerung den Ausgleich sicher, so dass keine wesentliche Minderung der Versickerungsrate oder Belastung eines Vorfluters verbleibt. Eventuell erforderlich werdende Vorklärun-gen bei Einleitung von Niederschlagswasser von belasteten Flächen obliegen dem jeweiligen Bauherrn.

7.6 Eingriff in das Landschaftsbild

Durch die Planung wird ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, der bei der zugelassen Höhe der Gebäudeoberkanten als regional sehr erheblich zu betrachten ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch sichtschützende Abpflanzungen im Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes ausgeglichen werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Pflanzmaßnahmen vor, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt werden. Parallel zur Brunscheider Straße ist eine sichtschützende Abpflanzung vorgesehen, die im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen lediglich niedrig wachsende Pflanzen umfasst. Weitere Anpflanzungen sind am Ostrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplant. Entlang der Erschließungsstraße ist östlich der Hochspannungsfreileitungen ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf den Bauflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind entlang der Planstraße im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen sowie westlich angrenzend geplant. Darüber hinaus sind Begrünungsmaßnahmen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB vorgesehen.

Das Baugebiet kann trotz dieser Maßnahmen in einem Umkreis von der Nordhelle bis Großendrescheid von einer Vielzahl mehr oder weniger großräumiger Sichträume eingesehen

werden, so dass eine vollständige Verstellung dieser Sichtachsen innerhalb dieser Sichträume nicht möglich ist.

Insofern kann der Eingriff nicht ausgeglichen oder ersetzt werden.

7.7 Eingriff in die Biotopvernetzung

Gemäß Ermittlung in der Umweltverträglichkeitsprüfung stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in die Biotopvernetzung dar. Die durch die Planung mehr oder minder verinselten Waldbereiche wurden bezüglich ihrer verminderten Habitatqualitäten sowie der verlustigen Vernetzungsbezüge mit den ehemaligen Freiflächen mit einem ökologischen Wertverlust belegt, der in die ökologische Gesamtpunktbilanzierung eingeflossen ist. Ansonsten kann ein Eingriff in die Biotopvernetzung nur vor Ort durch Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden. Beides setzt die Verfügbarkeit geeigneter Flächen voraus, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Insofern scheiden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort aus.

Als Ersatzmaßnahme ist im Rahmen der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking vorgesehen, den das Gelände umgebenden, 2 m hohen Maschendrahtzaun zu beseitigen und das Gelände damit wieder in die Umgebung einzugliedern.

7.8 Ökologischer Gesamteingriff

In der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde ein ökologischer Gesamteingriff, gefasst in Ökopunkten nach Ludwig, von 174,722 Wertpunkten aus Verlust an ökologischer Substanz und ökologischem Potential ermittelt.

Für Ausgleichszwecke hat die Stadt Lüdenscheid das Munitionsdepot Stilleking (Gesamtfläche ca. 10 ha) erworben, um dieses zu renaturieren. An Maßnahmen sind vorgesehen:

- 1.) Abbruch, Abtransport und ordnungsgemäße Entsorgung von rd. 50 Gebäuden, davon 49 Munitionshütten mit Asbestverkleidung, 1 Wachgebäude mit Öltank, 1 Kleinkläranlage, 1 Betonfundament für Hundezwinger, 1 Löschteich aus Beton mit Betonboden. Die Fundamente der Munitionshütten werden bis auf einige Ausnahmen zertrümmert und werden als inertes Material vor Ort mit Unterbodenmaterial überdeckt.
- 2.) Beseitigung des das Grundstück umgebenden Maschendrahtzaunes mit aufgesetztem Stacheldraht von 2 m Höhe
- 3.) Aushub der Wegeoberflächen in einer Größenordnung von 15.000 m², teils teerhaltig, Abtransport und ordnungsgemäße Entsorgung. Verbleib des Unterbaus (Schotter), anschließend Überdeckung mit magerem Unterbodenmaterial zum Ausgleich der gestörten Topografie und zur Förderung der Sukzession (Heide) unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten, vorhandenen Vegetationsstrukturen (Magerrasen, Heide, Pionierwalstadien, Feuchtbereiche). Abstimmung vor Ort.
- 4.) Aushub einer Bachverrohrung am östlichen Grundstücksrand, verlegt in 1,50 m Tiefe, beiplanieren des Aushubs, freie Entwicklung des neuen Gewässerlaufes, kein Ausbau mit Wasserbausteinen o.ä..

5.) Schließen einer weiteren Bachverrohrung, Vorplanieren einer Geländekerbe für die potentielle Entwicklung des neuen Gewässers unter Nutzung der für die Munitionsdepots hergestellten Geländeeintiefungen unter Minimierung von Erdbewegungen

6.) Sukzession zu Wald unter Nutzung des bereits vorhandenen Aufwuchses, Freistellung langlebiger Dauergehölze nach Bedarf, Entfernung des Jungfichtenaufwuchses in den ehemaligen, begrasten Überwachungstreifen entlang des Zaunes

7.) Umwandlung zweier kleinerer Fichtenbestände in Laubholz, sonst Erhalt des teilweise noch vorhandenen Altholzbestandes aus Buche und Eiche

Der ökologische Zustand des heutigen Munitionsdepots wurde mit 122,25 Wertpunkten beziffert. Das Gelände setzt sich im Wesentlichen aus versiegelten Flächen, Wiesenflächen, alten und mittelalten Hochwaldresten und Pionierwaldflächen zusammen. Kleinteilige Magerrasenflächen und Heideflächen blieben summarisch unberücksichtigt.

Der angestrebte Zustand nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird mit 262,95 Wertpunkten beziffert, was ein Plus von 140,7 Wertpunkten bedeutet. Die Differenz berücksichtigt die Auswirkungen der Maßnahmen sowie die Wiederherstellung des Potenzials bei den versiegelten Flächen sowie Pauschalbeträge für die Bachrenaturierungen und die Aufnahme des Zaunes. Es verbleibt somit ein ökologisches Defizit von 34 Wertpunkten.

Die Kosten für die Maßnahmen können nur schätzungsweise angegeben werden. Diese Schätzungen wurden hausintern sowie extern durch ein Gutachterbüro ermittelt. Insgesamt geht die Stadt von einem realistischen Kostenrahmen von voraussichtlich ca. 1.000.000 DM aus, darin sind auch die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen in Höhe von ca. 70.000,-- DM (Maßnahmen 1, 2 und 3 sowie Waldrandaufbau auf stadteigener Parzelle, Gem. Lüdenscheid - Land, Flur 13, Flurstück 572) enthalten.

Nach dem Versiegelungsgrad entfallen bei linearer Umlegung des Eingriffes auf die Gewerbeflächen ein Anteil von 91,29 %, auf den Ausbau der Gemeindestraße 4,19 %, auf den Umbau der Landesstraße 4,41 % und auf eine Fläche für Versorgungseinrichtungen 0,11 %. Eine Zuordnung zu den einzelnen Flächen ist jedoch nicht erforderlich, da die Stadt Eigentümerin der Ausgleichs- und Anpflanzungsgrundstücke ist und gleichfalls die Umbaukosten für die Landesstraße nach Vertrag mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW trägt, so dass die Finanzierung der Maßnahmen aus dem Grundstücksverkaufserlösen sichergestellt ist. Je Quadratmeter neuer Nutzfläche (Gewerbe und Industrie, Straßen, Versorgungsfläche, alle brutto) ergibt sich bei dem o. g. geschätzten Kostenvolumen ein Quadratmeterpreis von 10,34 DM.

Erfahrungsgemäß lassen sich in Lüdenscheid bei bisher üblichen Ausgleichsmaßnahmen durchschnittlich 8,1 Wertpunkte an ökologischer Verbesserung je Hektar Ausgleichsfläche erzielen. Dies würde im vorliegenden Fall in etwa einem Ausgleichsflächenbedarf von 21,5 Hektar entsprechen, was ca. der doppelten Fläche der Eingriffsfläche entspricht. Auch dieser Wert deckt sich mit den hiesigen Erfahrungswerten.

Maßnahmen der üblichen Art, wie Laubholzaufforstungen, Fichtenumwandlungen, Obstwiesenanlage, Blaufichtenrekultivierung o.ä. belaufen sich auf Hektarpreise zwischen 30.000 und 35.000 DM, was für den Ersatzbedarf im vorliegenden Fall zu einem Kostenrahmen zwischen ca. 650.000 DM bis ca. 750.000 DM zzgl. ca. 70.000 DM für die internen Anpflanzungen führen würde. Dies bedeutet, dass die zum Ausgleich vorgesehene Renaturierung des Munitions-

depots Stilleking um ca. 180.000 bis ca. 280.000 DM teurer als gewöhnliche Maßnahmen ist, ohne jedoch den anzustrebenden Vollaussgleich zu erbringen.

Die Stadt Lüdenscheid hat sich zum Ziel gesetzt, die überkommenen militärischen Liegenschaften zu renaturieren. Ein erstes Munitionsdepot wurde daher bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" renaturiert, ein weiteres Munitionsdepot zu diesem Zwecke von der Stadt erworben. Sinnvollerweise kann eine derart große Maßnahme wie die Renaturierung des 10 Hektar großen Munitionsdepots Stilleking nur einer größeren Planung zugewiesen werden. Die Stadt sieht hier die Chance, auch außergewöhnliche Ausgleichsmaßnahmen verwirklichen zu können. Die Ausgleichskosten für das Baugebiet, bezogen auf den Quadratmeter neuer Nutzfläche, sollen jedoch im Vergleich zu anderen Baugebieten - hier fallen Kosten zwischen 5,00 bis 7,50 DM an - nicht über Gebühr höher liegen.

Im Rahmen der Abwägung hält es die Stadt daher für vertretbar, den nach der gesetzlichen Vorschrift zunächst regelmäßig anzustrebenden ökologischen Vollaussgleich im konkreten Fall ausnahmsweise nicht zu realisieren.

7.9 Ausgleich für die Erweiterung der L 655

Bezüglich des Umbaus der Landesstraße ersetzt der Bebauungsplan das straßenrechtliche Verfahren. Insofern ist hier die Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes NW, §§ 4 ff, direkt anzuwenden. Dies bedeutet, dass der Eingriff durch die Erweiterung der Landesstraße vollständig auszugleichen ist.

Der Straßenerweiterung fallen direkt die auf den Böschungen befindlichen Gehölzsäume und Staudenfluren zum Opfer; diese werden auf den neu entstehenden Böschungen durch Einsaat (Staudenfluren) neu begründet bzw. durch straßenbegleitende Gehölzanpflanzungen (Maßnahme 1) ersetzt.

Die neu vorgenommene Versiegelung in einer Größenordnung von 3.450 m² wird durch Entsiegelungen im Munitionsdepot Stilleking ausgeglichen. In diesem Sinne ist aus der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplanes und seines Ausgleichsbedarfes eine entsprechend große Fläche für den Ausgleich des Eingriffes durch die Landesstraßenverbreiterung zu reservieren.

Die durch die Neuversiegelung in Anspruch genommenen Biotoptypen - Säume, Acker, Fichtenwald, Gehölzsaum - haben Wertigkeiten zwischen 4 und 14 Wertpunkten, gemäß der Ermittlung zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Die im Munitionsdepot Stilleking zur Entsiegelung anstehenden Flächen sollen als stickstoffarme Standorte der Sukzession mit dem Ziel der Verheidung und anschließenden Entwicklung zu Wald überlassen werden. Die Prognose über 25 Jahre Entwicklung misst diesen Flächen einen Wert von 19 Wertpunkten nach Ludwig zu, so dass für die neu versiegelte Fläche der Landesstraßenverbreiterung der ökologische Ausgleich über Wertpunkte nachgewiesen und gesichert ist.

8. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene oder zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

8.1 Versorgung mit Gas, Wasser und Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH sichergestellt. Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation festgesetzt.

8.2 Abfallbeseitigung

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

8.3 Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Lüdenscheid wird im Plangebiet nach der Verlegung der Versorgungsleitungen entsprechend dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG) vom 10.2.1998 (DVGW-Arbeitsblatt W 405) eine Löschwasserversorgung mit 96 m³ / h entsprechend 1.600 l / min. zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge entspricht den gesetzlichen Anforderungen für die Ausweisung eines gewerblich-industriell zu nutzenden Baugebietes.

8.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in einem Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße gesammelt. An diesen können die nördlich der Planstraße gelegenen Flächen im Freispiegelgefälle angeschlossen werden; das Schmutzwasser der übrigen Flächen muss mittels privater Hebeanlagen der zukünftigen Grundstückseigentümer in den Kanal entwässert werden. Dieser sammelt das Abwasser im Tiefpunkt der Planstraße, von wo aus das Schmutzwasser westwärts unter der Planstraße sowie entlang des südlichen Randes der L 655 durch einen Versorgungstreifen zum bestehenden Kanal in der Einmündung des Bau-marktes OBI in die L 655 gepumpt wird. Eine erforderliche Grunddienstbarkeit für die hierfür benötigten Leitungstreifen wird der betroffene Grundstückseigentümer in das Grundbuch eingetragen lassen. Um eine Überlastung dieses Vorflutkanals zu minimieren, sind technische Einrichtungen der öffentlichen sowie ggf. der privaten haupteinleitenden Pumpstationen erforderlich. Darüber hinaus werden zeitliche Regelungen bzgl. der Einleitung in den Kanal notwendig. So ist die öffentliche Pumpstation im Bebauungsplangebiet steuerungstechnisch so zu schalten, dass das anfallende Schmutzwasser in abwasserarmen Zeiten (Nachtzeiten oder produktionsfreie Zeiten der Haupteinleiter des bestehenden Kanalnetzes) in den vorhandenen Kanal gepumpt wird. Eine entsprechende Pumpenanlage ist demnach vorzuhalten. Die öffentlichen und privaten Pumpenschaltintervalle sind aufeinander abzustimmen. Diese Regelungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind aufgrund der bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Auslastung des vorhandenen Kanals erforderlich und werden durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid umgesetzt.

8.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Novellierung des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 7.3.1995 enthält in § 51 a Abs. 1 folgende Forderung: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist". § 51 a LWG NW gilt als eigenständige Regelung unmittelbar. Auf diese Rechtsbestimmung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des Bebauungsplanes wurde durch hydrogeologische Gutachten des Fachbüros Denecke & Klewer vom 11.9.1998, 8.1.1999 und 14.3.2001 nachgewiesen. In Zusammenarbeit mit dem Gutachterbüro wurde die nachfolgende Entwässerungsplanung durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid erarbeitet:

In den westlich der Hochspannungsfreileitungen festgesetzten Baugebieten ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Das Niederschlagswasser der übrigen Bauflächen sowie der Planstraße wird in Versickerungsanlagen (Mulden), die am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen sind, über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Diesen Anlagen wird das Niederschlagswasser im Freispiegelgefälle über eine Sammelleitung in der Planstraße und eine Zuführung in südliche Richtung zugeleitet. Dies wird durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Aus topographischen Gründen ist eine Leitungsführung von der Wendeanlage der Planstraße aus nicht möglich.

Das vorgenannte Entwässerungskonzept wurde mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt. Demnach ist bei der Versickerung des Niederschlagswassers die Verwaltungsvorschrift vom 18.5.1998 zur Durchführung des § 51 a LWG NW anzuwenden, die insbesondere die zur Niederschlagswasserqualität (Verschmutzungsgrad) gehörende Versickerungsart festlegt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Niederschlagswasser, das auf (verschmutzte) Lager- oder Stellplatzflächen auftritt, seitens des Grundstückseigentümers entsprechende Vorklärunen (Absatzbecken, Filterbecken) auf den Baugrundstücken erforderlich werden. Die Einleitung in den Untergrund über die belebte Bodenzone stellt eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung dar. Das Wohl der Allgemeinheit darf dabei nicht beeinträchtigt werden, die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind anzuwenden. Jede andere Art der Versickerung ist vor der Realisierung von der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises gem. § 7 WHG zu erlauben.

Darüber hinaus wird für die Industrie- bzw. Gewerbegebiete östlich der Hochspannungsfreileitungen der ELEKTROMARK bzw. der DB Energie festgesetzt, dass Dachflächen mindestens zu 65 % extensiv zu begrünen sind. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; Verluste sind zu ersetzen. Die Dachbegrünung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen, um eine Rückhaltung des dort anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist überdies gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9(4) BauGB festgesetzt, dass begeh- und befahrbare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig hergestellt werden können (PKW-Stellplatzflächen, Fußwege und gestaltete Plätze), nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Dadurch wird gleichfalls der Abfluss des Niederschlagswassers reduziert.

Im Bebauungsplan ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Entwässerungsleitung der L 655 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der L 655 des Landesbetriebs Straßenbau NRW nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen beeinträchtigt werden dürfen; sollte sich ein Eingriff in die Entwässerung nicht vermeiden lassen, hat der Verursacher eine reibungslose Funktion der Straßenentwässerungseinrichtungen wiederherzustellen.

9. Hochspannungsfreileitungen

Durch das Plangebiet verlaufen in nord-südlicher Richtung Hochspannungsfreileitungen der ELEKTROMARK (110 kV) und der DB Energie (110-kV-Bahnstromleitung). In Anlage 3 des Abstandserlasses NW vom 2.4.1998 sind die aus Immissionsschutzgründen festgelegten Schutzabstände bei Anlagen zur elektronischen Energie- und Nachrichtenübertragung aufgeführt (bei Hochspannungsfreileitungen für 110 kV/50Hz = 10 m, bei 220 kV/50Hz = 20 m). In Abstimmung mit den Leitungsträgern wurden in den Bebauungsplan ausreichende Schutzabstände aufgenommen. Innerhalb der festgelegten Schutzstreifen ist aus Sicht der Leitungsträger eine gewerbliche Nutzung durch Parkplätze oder Lagerplätze unter Beachtung von Mindestabständen zu den Leiterseilen möglich. Aus städtebaulicher Sicht wird eine derartige Nutzungsmöglichkeit befürwortet, da sich dadurch die gewerblich nutzbare Fläche im Plangebiet erhöht. Daher sind die Schutzstreifen Bestandteil des Gewerbe- bzw. Industriegebietes (nicht überbaubare Grundstücksfläche, die für Stellplätze oder Lagerfläche genutzt werden kann). Bei baulichen Anlagen und Bepflanzungen im Bereich der Schutzstreifen sind jedoch von den künftigen Bauherren eine Reihe von Sicherheitsauflagen zu beachten, die in die Legende zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Sämtliche Bauvorhaben sowie Erdbewegungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers.

10. Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG

Im westlichen Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG, die dem Fernmeldeverkehr dient. Die maximal zulässige Bauhöhe ist von der Telekom mit 552,00 m über NN angegeben. Da das natürliche Gelände im Schutzbereich der Richtfunkverbindung mit maximal 439,00 m über NN um mindestens 113,00 m tiefer liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die geplante Gewerbe- und Industriebebauung nicht zu erwarten. Im Übrigen wird dies durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden gewährleistet. Die Richtfunkverbindung wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

11. Wasserschutzgebiet der Fuelbecker Talsperre

Die L 655 liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes der Fuelbecker Talsperre. Der Bebauungsplan übernimmt die Grenze des Wasserschutzgebietes, die nach der Wasserschutzgebietsverordnung vom 5.2.1991 am Südrand der L 655 verläuft, gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich. Der Ausbau der L 655 erfolgt im Wesentlichen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag). In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises kann jedoch auf eine Distanzschutzplanke zu Gunsten einer einfachen Schutzplanke verzichtet werden.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzge-

setz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

13. Altlastenverdachtsflächen

Westlich des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung (Bauschutt, Erdaushub) im heute von der Spedition Wohlfahrt genutzten bebauten Bereich sowie um eine Altablagerung im Bereich der Firma SIKU bzw. des ehemaligen Steinbruches (feste Industrie- und Gewerbeabfälle). Diese Altablagerungen befinden sich weitgehend außerhalb des Plangeltungsbereiches. Lediglich ein ca. 25-30 m breiter Streifen liegt innerhalb des Plangebietes (heutige Gehölzbrache - im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt). Inwieweit sich Beeinträchtigungen hieraus für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet ergeben, ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises anhand einer Gefährdungsabschätzung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Aufgrund eines vorhandenen Geländeversprungs - der ehemalige Steinbruch liegt mehrere Meter tiefer - erscheint jedoch eine Beeinträchtigung für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet unwahrscheinlich. Auf eine Kennzeichnung gem. § 9(5) Nr. 3 BauGB wurde daher verzichtet.

14. Örtliche Bauvorschriften

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

- Pflanzgebote für unbebaute Flächen und Grundstücksgrenzen
- die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen in ausreichend großen Baumscheiben
- die Ausgestaltung von Böschungen
- die Höhenbegrenzung von Mauern
- die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen, Gehwegen und gestalteten Plätzen
- Bestimmungen zu Dachformen in Teilen des Plangebietes.

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

15. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 778 "Timberg" voraussichtlich Kosten

- für den Schmutzwasserkanal

- für die Muldenentwässerung
- für die neue Erschließungsstraße
- für die baulichen Maßnahmen an der L 655
- für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Diese Kosten können erst nach erfolgten, detaillierten Ausbauplanungen ermittelt werden.

Lüdenscheid, den 05.12.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Ziemann

Techn. Beigeordnete