

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 790 "Heedfelder Str./Grebbecker Weg"

#### 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Nördlich der Einmündung des Grebbecker Weges in die Heedfelder Straße befindet sich eine als Grünland genutzte Fläche in einer Größenordnung von rund 7.900 m<sup>2</sup>, die von Waldflächen eingerahmt ist. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt diese Parzelle als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der isolierten Lage durch den angrenzenden Wald sowie der geringen Flächenausdehnung ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung jedoch unrentierlich.

Der Stadt Lüdenscheid liegt der Antrag eines heimischen Gewerbetreibenden vor, der auf dieser Fläche ein Autohaus mit Autoverkauf, Kundendienst, Werkstatt und Teilelager errichten möchte. Nach den Angaben des Investors werden ca. 15 Arbeitsplätze geschaffen.

Aus städtebaulicher Sicht würde das beabsichtigte Bauvorhaben das dortige, gewerblich genutzte Umfeld mit bestehenden Autohäusern entlang der Heedfelder Straße ergänzen.

Um das geplante Autohaus mit Reparaturwerkstatt planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 790 "Heedfelder Straße/Grebbecker Weg" sowie die damit verbundene 98. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### 2. Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Wohnnutzung in der näheren Umgebung des Plangebietes wird die künftige gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt werden müssen. Als Grundlage für die Einschränkung der künftigen Nutzung wird die Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 zugrundegelegt.

Als planungsrechtlich zulässig werden aufgrund ihres geringen Störgrades nur Betriebsarten festgesetzt, die der Abstandsklasse VII angehören. Durch die Zonierung der zulässigen Betriebsarten anhand der Abstandsliste ist sichergestellt, dass für die Wohngebäude in der näheren Umgebung keine nachteiligen Auswirkungen entstehen, die von Emissionen des geplanten Gewerbegebietes hervorgerufen werden.

Um Emissionen im Bereich der südlich benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, sind auf der mit "GE nicht wesentlich störend" festgesetzten Fläche wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Da Tankstellen eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und sich dadurch nicht in die Eigenart der dortigen Umgebung ein-

fügen, sind Tankstellen im gesamten Plangebiet städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig.

Aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens sind gleichfalls Einzelhandelsbetriebe auf der GE-Fläche ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind lediglich mit Kfz-Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge einschließlich Teile- und Zubehörverkauf.

Lagebedingt ist das Plangebiet für Vergnügungsstätten städtebaulich ungeeignet, so dass auch diese Nutzungskategorie im gesamten Plangebiet ausgeschlossen wird.

### 3. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf ein Höchstmaß von 1,6 begrenzt.

Zur Einfügung der künftigen Baukörper in das Straßenbild wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß von maximal 17 m begrenzt.

Um einen angemessenen Waldabstand einzuhalten, ist die Baugrenze im nördlichen Planbereich mit einem 25 m-Abstand zur Grundstücksgrenze geplant. Eine Fortführung dieses Abstandmaßes entlang der westlichen Grundstücksgrenze würde die überbaubare Grundstücksfläche derart reduzieren, dass eine sinnvolle bauliche Ausnutzung nicht gegeben wäre (siehe unter Ziffer 6.). Daher wird hier in Abstimmung mit der Forstbehörde ein Abstandsmaß von 5,0 m gewählt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Grundstückszufahrt von der Heedfelder Straße (L 561) ausgeschlossen. Die Anbindung der gewerblichen Baufläche an die Verkehrsfläche hat über eine Zufahrt im nördlichen Bereich des Grebbeer Weges zu erfolgen.

### 4. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Versorgungsnetz in den Straßenflächen sichergestellt. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal im Grebbeer Weg.

Die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 enthält in § 51 a Abs. 1 die Forderung, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Um dieser gesetzlichen Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung zu genügen, ist für das Plangebiet ein Konzept zur Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vor Ort erarbeitet worden. Durch eine ortsnah Versickerung wird im Sinne des § 51 a LWG NW die hydraulische Belastung des Abwassersystems nur geringfügig erhöht und die Grundwasserneubildung gefördert.

Anhand eines hydrogeologischen Gutachtens des Goetechnischen Fachbüros Dr. Müller vom 11.04.2000 wurden die Durchlässigkeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Versickerungsfläche untersucht. Nach den Ergebnissen der vor Ort in Schurfgruben durchgeführten Versickerungsversuche ist der

Untergrund im Bereich der geplanten Versickerungsfläche nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen und somit für die Versickerung von Niederschlagswasser sehr gut geeignet. Der Gutachter schlägt aufgrund der Gegebenheiten eine großflächige Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen in einem Versickerungsbecken (Sickermulde) vor, das in der vorgegebenen Dimensionierung die Versickerung des anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone sicherstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Fachgutachtens wird ein Versickerungsbereich als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB konkret im Plangebiet festgesetzt. Die vom Gutachter vorgeschlagene Bauausführung der Versickerungsmulde ist in den "Sonstigen Darstellungen" der Legende zum Bebauungsplan skizziert.

Als ergänzende Maßnahme wird über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass bei der Umlagegestaltung die Stellplatzflächen, Gehwege und gestalteten Plätze in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind (Flächenversickerung, das Regenwasser kann am Ort des Anfalles versickern).

#### 5. Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Lüdenscheid steht nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von ca. 300 m um das Bebauungsplangebiet eine Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup> / h entsprechend 1.600 l / min. im Grundsatz zur Verfügung. Diese Löschwassermenge entspricht der Forderung der städtischen Feuerwehr für eine Gewerbegebietsausweisung.

#### 6. Eingriffsregelung

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

Gemäß § 1 a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im vorliegenden Bebauungsplan nach einer ökologischen Bestandsaufnahme in den nachfolgenden Bereichen betroffen:

- Der Eingriff in den Boden durch die Zulassung einer Neuversiegelung im Bereich der GE-Flächen ist nicht ausgleichbar. Der durch die Neuversiegelung hervorgerufene Eingriff in den Gewässerhaushalt (verminderte Zufuhr zum Grundwasser) wird durch eine Regenwasserversickerung und durch Brauchwassernutzungen im Hochbau (für Toiletten, Autowaschanlage) ausgeglichen.
- Der Landwirtschaft wird eine isoliert liegende und aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung unrentierlich zu bewirtschaftende Fläche zugunsten einer benötigten gewerblichen Baufläche (problemlose Erschließung, Gewerbeflächendefizit innerhalb Lüdenscheids) entzogen.
- In die Waldsubstanz wird nur indirekt über eine 25 m breite Waldumbaumaßnahme eingegriffen. Der Eingriff ist insofern unter Gesichtspunkten des Biotopschutzes temporär und gilt als ausgeglichen.

- Aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastung finden sich weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Eingriffen wird in land- und forstwirtschaftliche Flächen und in deren Funktion als Biotop. Nachteilig ist ferner der Verlust des Bezuges Wald - Freifläche, der für verschiedene Tierarten als Lebensraum bedeutend ist. Der Störgrad der rückwärtigen Waldflächen wird erhöht.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild wirkt sich ausschließlich örtlich aus und kann durch die Eingrünung des Bauvorhabens aufgrund entsprechender Pflanzvorschriften im Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Erforderliche ökologische Kompensationsmaßnahmen:

Wie beschrieben soll der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die unter Ziffer 4. "Niederschlagswasserbeseitigung" genannten Maßnahmen sowie eine Brauchwassernutzung im Hochbauentwurf ausgeglichen werden.

Die geplanten Bauflächen sind durch vorhandene Waldflächen sowie die gehölzbewachsene Straßenböschung eingegrünt. In Verbindung mit den Begrüpfungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften ist der Eingriff in das Landschaftsbild dadurch minimiert.

Im Bereich Biotop- und Artenschutz ist ein Wertausgleich von 16,4 Wertpunkten herzustellen. Der Verlust der Biotopvernetzung ist im Plangebiet selbst nicht ausgleichbar. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen im westlich angrenzenden ehemaligen Truppenübungsplatz Heerwiese - den die Stadt Lüdenscheid zwischenzeitlich von der Bundesrepublik Deutschland erworben hat - vorgesehen. Im einzelnen handelt es sich um die nachfolgenden, mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises und der Forstbehörde abgestimmten ökologischen Kompensationsmaßnahmen:

- Auslichtung einzelner Zentralbereiche des Heerwieser Kopfes zur Förderung der Heidel- und Preisselbeere,
- Schließung von Fußwegen / Trampelpfaden durch Fäll- und Pflanzmaßnahmen zur Schaffung von beruhigten Bereichen,
- Förderung der Besenheide auf vorhandenen Heideflächen durch Abplacken oder Abbrennen,
- Schaffung von Kleingewässern an bestimmten Standorten,
- Entfernen der Bestände des Japanischen Knöterichs,
- Anlage von Blockschuttriegeln als Sonderbiotope für die Herpetofauna,
- Bewirtschaftung nördlicher Waldbereiche als Naturwaldparzelle,
- Entsiegelungsmaßnahmen.

Die Durchführung und die Finanzierung der im Rahmen der Öko-Bilanzierung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Planungsbegünstigten öffentlich-rechtlich geregelt.

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

## 7. Wald

Durch die festgesetzten Baugrenzen im westlichen Randbereich des Plangebietes wird der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und angrenzendem Waldrand unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird aus Gründen des Grundstückszuschnitt-

tes, der baulichen Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstückes sowie aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

Um mögliche Sicherheitsrisiken durch umstürzende Bäume oder Waldbrände auszuschließen, sind in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde innerhalb dieser Waldbereiche (25 m parallel zur gewerblichen Grundstücksgrenze) Maßnahmen zum Waldumbau - d. h. ein stufiger Waldrandaufbau aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung - bzw. besondere Bewirtschaftungsformen vorzunehmen. Der Waldumbaustreifen wird planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b als Fläche für Wald festgesetzt und gesichert. Im Anschluß an diese Waldumbaupflanze ist eine 5,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche als zusätzlicher Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Neben dem 25 m breiten Streifen für die Waldumbaumaßnahme hat der Investor zusätzlich einen 10 m breiten Waldstreifen von der Bundesrepublik Deutschland erworben, so dass insgesamt ein 35 m breiter Waldstreifen parallel zur GE-Grundstücksgrenze in das Eigentum des Investors gelangt ist. Der Investor beabsichtigt, das Gewerbegrundstück durch einen Zaun vom angrenzenden Wald abzutrennen.

Die für den Waldumbau erforderlichen Pflanzmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Durchführung werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Investor verbindlich geregelt.

#### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-42, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Wesfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

#### 9. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Im Plangebiet 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.

10. Bestehendes Wohnhaus An der Heerwiese 6

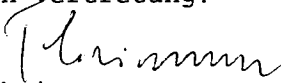
Innerhalb des westlichen Waldbereiches befindet sich ein Gebäude, das mit einer Wohneinheit zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Die Zuwegung befindet sich im Einmündungsbereich Grebbecker Weg / An der Heerwiese. Dem ursprünglichen Eigentümer - der Bundesrepublik Deutschland - war die Existenz dieser Wohnnutzung inmitten des Waldes bekannt. Die Sicherung des jetzigen Zustandes (bestehende Wege- und Wohnrechte) wurde im Zuge der Kaufverträge zwischen der Bundesrepublik einerseits und der Stadt Lüdenscheid sowie dem Autohaus-Investor geregelt. Zusätzlich wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht auf Lebenszeit) für die Nutzung der vorhandenen Zuwegung zum Wohnhaus im Grundbuch eingetragen.


11. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, 7.03.2001

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Theissen  
Beigeordneter

02.03.01  02/03/01  
