

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des früheren Holzwerkes Mark
sowie im Bereich des OBI-Marktes Kerkhagen
gleichzeitig
B e g r ü n d u n g
zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
"Ehemaliges Holzwerk Mark"
und
B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", 7. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im nordöstlichen Bereich der Stadt Lüdenscheid liegt seit längerer Zeit zwischen der Brunscheider Straße (L 655) und der Stadtgrenze zu Altena das innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 705 "Nördlich der Höhenstraße nach Werdohl in der Fassung der 1. Änderung" gelegene Industriegrundstück des früheren Holzwerkes Mark brach. Eine gewerbliche Folgenutzung ist bislang immer wieder gescheitert.

Der Stadt Lüdenscheid liegt der Antrag der Firma OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG als Vorhabenträger vor, diese Brachfläche mit einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zu bebauen und damit zu revitalisieren. Die Abwicklung des Vorhabens erfolgt über die Firma SOREX Grundstücks- und Vermietungsgesellschaft mbH & Co. in Verbindung mit der Firma OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG als Mehrheitseigner. Im Zuge der Betriebsverlagerung auf das Grundstück des ehemaligen Holzwerkes Mark beabsichtigt der Vorhabenträger die Aufgabe seines derzeitigen Baumarktes im Industriegebiet Freisenberg.

Der neue Standort an der L 655 stellt aufgrund seiner Größe (ca. 36.000 m² Grundstücksfläche) und idealen verkehrlichen Anbindung eine wesentliche städtebauliche Verbesserung im Vergleich zum jetzigen Standort Kerkhagen dar, der durch einen relativ kleinen Grundstückszuschnitt (10.277 m² Grundstücksfläche) und eine eher ungünstige Verkehrsanbindung mit hohem Parksuchverkehr durch die Kunden und damit verbundene Parkprobleme gekennzeichnet ist. Für den neuen Standort spricht ferner, daß der geplante Baumarkt aufgrund seiner Größe für einen überörtlichen Einzugsbereich konzipiert ist. Hinzu kommt eine gute verkehrliche Anbindung über die Anschlußstelle Lüdenscheid der BAB 45 sowie die L 655, ohne daß der Kundenverkehr durch bebaute Wohngebiete führt und diese immissionsseitig beeinträchtigt.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes NW für die Ausweisung der geplanten SO-Fläche mit einer fest umrissenen Sortimentsliste und einem maximalen Gesamtverkaufsflächenanteil von 11.400 m² ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnberg vom 26.07.1995 bestätigt worden. Durch ein klar definiertes zulässiges Warensortiment wird eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Lüdenscheider City verhindert.

Im vorliegenden Fall bietet sich für die Stadt Lüdenscheid die Chance zur Reaktivierung einer gewerblichen Baufläche, die seit Jahren ungenutzt blieb. Die Reaktivierung/Mobilisierung von Brachflächen anstelle einer Neu-

ausweisung von Bauland in der freien Landschaft dient letztlich auch dem Freiraumschutz. Die Stadt Lüdenscheid folgt somit der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Für den Standortwechsel des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter ergibt sich die nachfolgende Bilanzierung:

Bestehender Standort Kerkhagen im Industriegebiet Freisenberg:

* Bau- und Heimwerkermarkt	2.165 m ²
* Kassenzone	150 m ²
* Gartencenter überdacht	750 m ²
* Gartencenter frei	680 m ²
	<hr/>
	3.745 m ² Verkaufsfläche

Neuer Standort auf dem Grundstück des früheren Holzwerkes Mark:

* Bau- und Heimwerkermarkt	7.550 m ²
* Kassenzone	550 m ²
* Gartencenter warm	1.200 m ²
* Gartencenter kalt	900 m ²
* Freifläche, dem Kunden zugänglich	1.200 m ²
	<hr/>
	11.400 m ² Verkaufsfläche

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebene Standortverlagerung über die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll vertraglich sichergestellt werden, daß eine Inbetriebnahme des Marktes am neuen Standort zeitlich mit der Aufgabe des bisherigen Standortes Kerkhagen zu koppeln ist. Die derzeitige Baumarktfläche Kerkhagen soll künftig nach dem Willen der Stadt Lüdenscheid als Teil des Industriegebietes Freisenberg einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Für beide Umnutzungen ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes in den genannten Bereichen erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Märkischer Kreis - stellt die Fläche des Baumarktes Kerkhagen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Die Fläche des früheren Holzwerkes Mark liegt im Grenzgebiet zwischen einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, dem wasserwirtschaftlichen Bereich der Fuelbecker-Talsperre und einem Agrarbereich.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt vorgesehene Grundstück des früheren Holzwerkes Mark ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als Industriegebiet dargestellt. Aus den geschilderten Gründen soll die Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter" umgewidmet werden.

Der bisherige Standort Kerkhagen soll gleichzeitig in eine gewerbliche Baufläche innerhalb des Industriegebietes Freisenberg geändert werden. Auch für dieses städtebauliche Ziel ist im dortigen Teilbereich eine Flächennutzungsplanänderung von derzeitiger Sondergebiet der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel für einen Baumarkt" in eine künftige Gewerbegebietsfläche erforderlich.

4. Wasserrechtliche Vorgaben auf den ehemaligen Betriebsflächen des Holzwerkes Mark

Die ehemaligen Betriebsflächen des Holzwerkes Mark entlang der Brunnscheider Straße liegen im räumlichen Geltungsbereich der förmlich festgesetzten Wasserschutzzone II für das Einzugsgebiet der Fuelbecke-Talsperre (Wasserschutzgebietsverordnung Fuelbecke-Talsperre der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.02.1991).

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 705 "Nördlich der Höhenstraße nach Werdohl in der Fassung der 1. Änderung" (Rechtskraft 09.06.1990) hat sich im Rahmen der Abwägung mit den Belangen der Wasserwirtschaft ausführlich auseinandergesetzt.

Danach enthält der Bebauungsplan Nr. 705 einschränkende Festsetzungen zur Nutzung innerhalb des GI-Gebietes. Nach diesen Festsetzungen werden besondere Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz des Wasserschutzgebietes festgelegt. Diese, den Wasserhaushalt schützenden Regelungen wurden im Zuge des damaligen Planverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Stadt Lüdenscheid wird aus Gründen der Vorsorge in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Ehemaliges Holzwerk Mark" diese, die gewerbliche Nutzung einschränkende Festsetzungen weitestgehend übernehmen, um eine Gefährdung der Wasserwirtschaft im dortigen Bereich weiterhin auszuschließen. Geringfügige Änderungen in den entsprechenden Festsetzungen ergeben sich nach eingehender Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden (MK-Untere Wasserbehörde, Staatliches Umweltamt Hagen) lediglich in Folge der geänderten Nutzungsart von vormals Industriegebiet in künftig Sonderbaufläche. Die wasserrechtlichen Regelungen zur Lagerung von und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Farben, Lacke, Holzschutzmittel etc.) gewährleisten auch künftig einen Schutz des Wassereinzugsgebietes auf gleichem Niveau.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen vor Ort in den Untergrund. Unabhängig vom Planungsrecht ist ein diesbezüglicher Genehmigungsantrag gem. § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises zu stellen. Das stärker belastete Niederschlagswasser der Stellplatzflächen samt Zufahrten kann nach Auffassung der Fachbehörden südlich der Wasserscheide, die noch innerhalb der Wasserschutzzone II verläuft, über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Dabei dürfen die angelegten Einleitungsbauwerke allerdings keine Fließrichtung zur Wasserschutzzone I aufweisen. Auch für diese Maßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 7 WHG erforderlich. Das häusliche Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet und über diese entsorgt. Auf die zusätzliche Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Satzung wird hingewiesen.

5. Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Ehemaliges Holzwerk Mark"

Aus Gründen der Rechtsicherheit erfolgte nach der öffentlichen Auslegung eine Änderung dahingehend, daß nunmehr lediglich der die planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltende Plan Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird, während der bisher ebenfalls als Satzungsbestandteil vorgesehene Projektplan ausschließlich Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Dies hat den Vorteil, daß im Falle zukünftiger Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen nicht die Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan samt Durchführungsvertrag, sondern lediglich der Durchführungsvertrag entsprechend geändert werden muß.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist deckungsgleich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 705 "Nördlich der Höhenstraße nach Werdohl in der Fassung der 1. Änderung". Wie bereits ausgeführt, ist eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter)" geplant. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Begrenzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie des Warensortiments.

Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 705 werden die überbaubare Grundstücksflächen, die GRZ von 0,5, die BMZ von 3,0 sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 442,0 m ü NN unverändert in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Dies gewährleistet auch weiterhin eine dem Landschaftsbild angemessene bauliche Ausnutzung des Gebietes.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengrundstück ist über die L 655 sowie über eine Gemeindestraße nach Gockeshohl verkehrlich erschlossen. Notwendige Abbiegespuren von der L 655 sind bereits vorhanden. Entsprechend der Anregung des Landesstraßenbauamtes Hagen wurde trotz der vorhandenen Abpflanzung entlang der Landesstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot sowie ein Zu- und Ausgangsverbot festgesetzt, so daß weitere Grundstückszuwegungen unzulässig sind.

Unter Zugrundelegung eines vom Vorhabenträger auf der Basis von vergleichbaren Erfahrungswerten angesetzten Ziel- und Quellverkehrsaufkommens von 1000 Kfz für den normalen Werktag wurden bei Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkehrsströme entsprechende Belastungsprognosen für die Spitzenstunden und die jeweiligen Fahrtrichtungen erstellt. Danach können sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für Linksabbieger vom Vorhabengrundstück in Richtung Werdohl kritische Werte ergeben. Hier ist eine Verkehrsbehinderung durch Rückstau nicht auszuschließen. Da dieser aber keine negativen Auswirkungen auf die übrigen Verkehrsbeziehungen hätte, kann dies aus verkehrlicher Sicht bei seltenerem Auftreten hingenommen werden. Aus diesem Grunde soll eine Signalisierung des Knotenpunktes von den tatsächlich eintretenden Verkehrsverhältnissen abhängig gemacht werden, um Überregulierungen zu vermeiden. Hierzu wird auf entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag, die unter Punkt 5.6 erläutert werden, verwiesen.

Nach einer Mitteilung des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) sind die entwässerungstechnischen Fragen zur Ansiedlung des Baumarktes auf dem Gelände des ehemaligen Holzwerkes Mark insoweit abgestimmt, daß von SEL ein Schmutzwasserkanal entlang der L 655 bis zur Straße An der Bellmerlei mit Anschluß an den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen wird. Diese Kanalbaumaßnahme ist für Anfang 1996, also vor der beabsichtigten Fertigstellung des Baumarktes, geplant. Die Hausanschlußleitung des Baumarktes wird somit nur ca. 50 m betragen.

Innerhalb der bestehenden Gebäude des ehemaligen Holzwerkes Mark befindet sich die Fabrik-Station "Holzwerk Mark" der ELEKTROMARK, die aus der vorhandenen 10-kV-Kabeltrasse längs der Brunscheider Straße eingespeist wird. Die für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt erforderliche neue Transformatorstation ist im Zuge der Neubaumaßnahme vom Bauherren selbst zu erstellen. Eine diesbezügliche frühzeitige Abstimmung mit der ELEKTROMARK soll vor Baubeginn durchgeführt werden, um die nötige Stromversorgung auch

während der Bauphase sicherzustellen. Gegebenenfalls notwendige Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der 10-kV-Kabeltrasse können in diesem Zusammenhang erörtert werden.

Wie bereits unter Punkt 4. erwähnt, beabsichtigt der Vorhabenträger, Niederschlagswasser aus ökologischen Gründen vor Ort in den Untergrund zu versickern. Diese Maßnahmen wurde im Vorfeld mit den Wasserbehörden abgestimmt und von diesen befürwortet. Unabhängig vom Planungsrecht sind allerdings Genehmigungsanträge gemäß § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Märkschen Kreises zu stellen. Das häusliche Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet und über diese entsorgt.

5.3 Eingriffsregelung im Bereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Eingriffsregelung nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) findet keine Anwendung, da es sich um ein planungsrechtlich bereits bebaubares Gebiet handelt. Ein ökologischer Ausgleich käme nach dem Gesetz nur dann in Betracht, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine größere bauliche Ausnutzung ermöglichen würde als es der jetzige Bebauungsplan bereits zuläßt. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden jedoch keine über das bisherige Maß hinausgehenden neuen Eingriffe in die Natur und Landschaft ermöglicht, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

5.4 Flächen für Wald / Grünplanerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 705 getroffenen grünplanerischen Festsetzungen (Pflanz-, Erhaltungsgebote) werden inhaltlich in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, um eine dauerhafte Eingrünung des Bauvorhabens durch die bewaldeten Böschungflächen sicherzustellen. Zusätzlich ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ein vertretbares Maß von 442,0 m ü NN beschränkt. Dieses Maß entspricht ungefähr der Firsthöhe der vorhandenen Produktionshalle des ehemaligen Holzwerkes (441,3 m ü NN). Aus gestalterischen Gründen ist im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt, daß die Gebäudefassaden mit Rankgerüsten versehen und die Stellplatzanlage mit Laubbäumen auflockernd durchgrünt werden.

Die exponierte Lage des Vorhabens erfordert nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid auch weiterhin Maßnahmen zur Verhinderung einer Störung des Landschaftsbildes. Aus diesem Grunde sollen die bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan westlich und östlich des Vorhabengrundstückes festgesetzten Waldflächen auch innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Bezugnahme auf § 7 Abs.1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) als "Fläche für Wald" festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wurde ursprünglich aus Gründen des Sichtschutzes eine Regelung aufgenommen, die besagt, daß die festgesetzten Waldflächen nur einzelstammweise genutzt werden dürfen und einer Naturverjüngung zuzuführen sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes stellten das Forstamt Lüdenscheid und die Untere Landschaftbehörde des Märkischen Kreises in ihren Stellungnahmen fest, daß eine Ausweisung der Waldflächen als Sichtschutzwald mit einem entsprechenden Kahlhiebsverbot nicht erforderlich sei. Aus forstlicher Sicht steht eine Nutzung des jungen Waldbestandes frühestens in 20 Jahren an, so daß ein Kahlhieb nicht befürchten werden muß.

Da die geschilderte Kahlhiebsregelung für den Waldeigentümer eine Einschränkung in der Bewirtschaftung seines Waldes darstellen würde, hat die Stadt

Lüdenscheid ein Änderungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes durchgeführt, in dem die nutzungseinschränkende Waldbewirtschaftungsregelung aus den textlichen Festsetzungen entfernt worden ist. In diesem Zusammenhang wurde gem. § 3 Abs. 3 des BauGB eine erneute eingeschränkte Beteiligung des betroffenen Waldeigentümers vorgenommen. Seinerseits bestanden gegen die Streichung keine Bedenken. Gleiches gilt für die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (Forstbehörde, Untere Landschaftsbehörde).

5.5 Bodenbelastungsverdacht auf den Betriebsflächen des früheren Holzwerkes Mark

Bei den Betriebsflächen des ehemaligen Holzwerkes Mark handelt es sich um einen Altstandort. Ein von der Baugrundlabor Batke GmbH in Bonn am 23.11.1994 erstelltes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, daß nach den durchgeführten Untersuchungen ein akutes Gefährdungspotential, welches sich negativ auf die Umweltmedien und die geplante Nutzung auswirken könnte, nicht erkennbar ist.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens ist auch nach Auffassung der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises eine Kennzeichnung evtl. Verdachtsflächen nicht erforderlich. Nach der Entfernung der vorhandenen Baulichkeiten und Produktionsanlagen sollte das freiliegende Erdplanum nach Aussage des Gutachters aufgrund geringfügig nachgewiesener Kohlenwasserstoffkonzentrationen in einem Teilbereich erneut überprüft werden. Zu diesem Zweck wird das zuständige Amt für Umweltschutz des Märkischen Kreises im konkreten Bau- und Abbruchgenehmigungsverfahren erneut beteiligt.

5.6 Durchführungsvertrag

Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG hat die Stadt Lüdenscheid mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens auf der Grundlage eines spätestens bis zum 31.12.1995 einzureichenden, vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlagegestaltung des Vorgabens einschließlich Anpflanzungen, Gebäudeberankungen, Stellplatzaufteilungen mit Baumbeeten für Laubbäume vertraglich geregelt und die dauerhafte Erhaltung der Begrünung in Form einer Bankbürgschaft sichergestellt.

Sollte die Stadt oder das Land Nordrhein-Westfalen zukünftig eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung der Gemeindestraße mit der L 655 aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für erforderlich halten, beteiligt sich der Vorhabenträger an den Kosten, die der Stadt für die Signalanlage und den Straßenumbau entstehen. Der vom Vorhabenträger zu übernehmende Kostenanteil bestimmt sich aus dem zahlenmäßigen Verhältnis zwischen dem Ziel- und Quellverkehr des Vorhabengrundstücks und dem Gesamtverkehrsaufkommen der beiden in die Landesstraße einmündenden Gemeindestraßen in der werktäglichen Spitzenstunde. Auch diese Verpflichtung wurde über eine Bankbürgschaft finanziell abgesichert.

Desweiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, entsprechend den Ergebnissen gemeinsamer Vorgespräche mit dem Staatl. Umweltamt Hagen sowie der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises, Genehmigungsanträge nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Außerdem sichert er die Aufgabe seines bisherigen Standortes im Industriegebiet Freisenberg innerhalb eines fest definierten Zeitraumes zu. Danach wird der bestehende OBI Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter Kerkhagen in zwei Teilabschnitten geschlossen. Während der nördliche Grund-

stücksteil spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung bzw. Gestattung der vorzeitigen Nutzung des geplanten Neubauvorhabens an der L 655 geschlossen und zur Vermarktung bereitgestellt wird, gilt dies für den südlichen Grundstücksteil mit dem derzeitigen Hauptgebäude spätestens nach Ablauf von drei Jahren nach Fertigstellung des Neubauvorhabens. Eine anschließende erneute Einzelhandelsnutzung ist vertraglich ausgeschlossen.

6. Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", 7.Änderung

Die freiwerdenden Grundstücksflächen am bisherigen Standort Kerkhagen sollen nach dem Willen der Stadt als Teil des Industriegebietes Freisenberg analog zu der umgebenden Bebauung einer gewerblichen Folgenutzung vorbehalten sein. Diesem Zweck dient die 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg". Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist somit eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von vormals SO - "Bau- und Gartenmarkt" in künftig GE. Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 719 (Rechtskraft am 23.11.1992) übernommen.

Ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes liegt auch hier nicht vor, da keine über das bisherige Maß hinausgehenden neuen Eingriffe in die Natur und Landschaft ermöglicht werden.

7. 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 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 (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

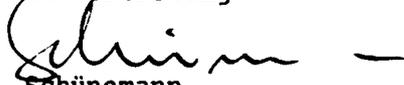
Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind in den Plangebieten keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

8. Kosten

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Ehemaliges Holzwerk Mark" sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg" entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, den 16.01.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

15.01.96
