

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße", 4. Änderung

1. Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Plan beinhaltet die Revitalisierung einer Industriebrache eines ehemaligen Kupfer- und Messingwerkes durch einen Gartenmarkt. Die aufstehenden Gebäude sollen abgerissen und ein neuer Baukörper mit Parkplatzanlage soll errichtet werden. Hierfür wird das bisherige Gewerbegebiet umgenutzt in ein Sondergebiet des Einzelhandels. Eine Ausweitung der überbaubaren Flächen findet nicht statt. Entlang der Grundstücksgrenze und durch die Böschung soll ein zukünftiger Fußweg den Ortsteil Tinsberg mit der Altenaer Straße verbinden.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Bodenverbrauch und Bodenqualität, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzung/Jagd und Fischerei sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich durch die Planung nicht.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht tritt mit der Neuplanung in Teilbereichen der Schutzgüter eine geringfügige Verbesserung ein. Im bisher unbebauten Böschungsbereich werden Baurechte zurückgenommen und durch eine Pflanzbindung soll der Erhalt der bewachsenen Böschung gesichert werden. Eine bisher im Böschungsbereich stehende Villa (ehemaliges Direktorenwohnhaus) soll ersatzlos abgerissen werden und Teil der begrüntem Böschung werden.

Bedingt durch die industrielle Vornutzung handelt es sich bei dem zu überplanenden Grundstück um einen Altlastenstandort. Entsprechend der Lage der ehemaligen Produktions- und Lagerstätten auf dem Grundstück sind erhebliche Belastungen des Bodens mit den Schwermetallen Kupfer und Zink, in einem kleinräumigen Teil auch Mineralölkohlenwasserstoffe, festgestellt worden. Im Bereich einer Anschüttung ist ein Gemisch aus Metallschrott, Mauerstein, Schlackematerial, Grauwacken und Tonsteine gefunden worden. Da keine sensible Nutzung geplant ist, sollen die nicht wasserlöslichen Stoffe im Erdreich verbleiben und mit der neuen Bebauung versiegelt werden. Eine zukünftige Beobachtung des Grundwassers mit Hilfe neu anzulegender Brunnen ist geplant. Der Abbruch der leer stehenden Produktions- und Verwaltungsgebäude und der Neubau des Gartenmarktes werden von der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises begleitet.

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

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Befürchtungen hinsichtlich unerwünschten Personen und Vandalismus in Bereich des zukünftigen Fußweg geäußert worden. Sofern dieses Problem bei Betrieb des Fußweges auftritt sind zur gegebenen Zeit entsprechende

Lösungsmöglichkeiten wie Nachtspernung etc. zu beraten. Aus stadtplanerischen Gründen wird an der Fußwegeverbindung festgehalten. Die angefragte Umwandlung von außerhalb des Plangebietes liegendem Gartenland in Bauland muss im Rahmen eines separaten Verfahrens untersucht werden. Die Frage von einem ansässigen Galeristen nach einem zusätzlichen Linksabbieger in der Altenaer Straße wird als nicht realisierbar eingeschätzt, da Kosten und Nutzen in keinem Verhältnis stehen.

In der Behördenbeteiligung sind die Belange der Deutschen Telekom, die Leitungen im Bereich des Baugrundstücks haben, nicht bebauungsplanrelevant und zuständigkeitshalber an den Bauherrn weitergegeben worden. Der Märkische Kreis hat einen Vollanschluss der häuslichen Schmutzwasserbeseitigung angeregt. Da dies aufgrund der Altlasten bereits vorgesehen war, ist dies lediglich in der Begründung noch einmal hervorgehoben worden. Der Bezirksverband der Kleingärtner hat verschiedene Anforderungen bezüglich Pachtzins, Pflege- und Wartungsregelungen, etc. an den Fußweg, der als Verbindung zwischen dem Ortsteil Tinsberg und der Altenaer Straße teilweise durch das Gelände der Kleingartenanlage „Tinsberg“ geführt werden soll. Detaillierte Regelungen dieser Art sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant und werden der späteren Ausbauplanung und Vereinbarung zwischen dem Kleingartenverein und der Stadt vorbehalten.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei einer Nullvariante, das heißt der vorliegende Bebauungsplan wäre nicht aufgestellt worden, wäre im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes eine gewerbliche Nutzung möglich. Die Baugebietsflächen wären in der Summe gleich geblieben, lediglich die überbaubare Fläche wäre etwas größer, da die Neuplanung im Bereich der vorhandenen Böschung überbaubare Flächen zurücknimmt.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit bieten sich vor Ort allenfalls die Aufgabe der baulichen Flächennutzung und eine Rekultivierung der Fläche an. Andere städtebauliche Nutzungen unterscheiden sich im Hinblick auf die Umweltauswirkungen nicht oder nur unwesentlich von der bisherigen Nutzung. Eine bauliche Wiedernutzung erscheint unter gesamtstädttebaulichen wie Umweltgesichtspunkten sinnvoller als die Entwicklung neuer Baugebiete an anderen Orten.

Lüdenscheid, den 02.02.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.: *Bartmann*

gez. *Bau* 02.02.2010