

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 719 „Freisenberg“, 9. Änderung
und zur
109. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieser
Bebauungsplanänderung

Für den Bebauungsplan ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB, für den Flächennutzungsplan aus § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

In drei Teilbereichen des Gewerbegebietes Freisenberg ist durch die o. g. Bauleitplanung vorgesehen, Wald- und öffentliche Grünflächen in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen, um diese Flächen den angrenzenden Betriebsgrundstücken für Erweiterungszwecke im Rahmen der Standortsicherung zur Verfügung zu stellen.

1. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der ersten Vorentwurfsüberlegungen noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Eingriff in die unterschiedlichen Umweltbelange war somit bereits in der Planfassung bei Verfahrensbeginn, in der Phase des Vorentwurfes beziffert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde dann im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vorgenommen, indem die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet und falls erforderlich in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den vorgetragenen Einzelinteressen vorgenommen.

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

2.1 **Forstwirtschaft**

Durch die 9. Bebauungsplanänderung wird erheblich in vorhandene Waldbereiche eingegriffen, indem 2,57 ha Wald für eine gewerbliche Nutzung beseitigt werden.

Zur Kompensation dieses Eingriffes wurden in Abstimmung mit der Forstbehörde Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgenommen.

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, der Standortsicherung heimischer Industriebetriebe und deren Arbeitsplatzerhaltung den Vorrang gegenüber den Belangen der Forstwirtschaft nach einer Walderhaltung im dortigen Bereich einzuräumen.

2.2 Natur und Landschaft / Boden

Die Eingriffe der Bauleitplanung in die Natur und Landschaft sowie in den Boden wurden als hoch beurteilt. Die Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet konnten gleichzeitig als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft dienen. Der ökologisch Eingriff in den Boden konnte vor Ort beispielsweise durch flächengleiche Entsiegelungen nicht ausgeglichen werden. Diese Eingriff ist im dortigen Bereich mit einer Bebauung der neuen Gewerbegrundstücke hinzunehmen, wurde aber dennoch im Zuge der Eingriffsbilanzierung in seiner Wertigkeit ermittelt und kompensiert.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein geohydrologisches Gutachten geprüft. In Abstimmung mit dem Gutachterbüro wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, wonach das Niederschlagswasser nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden darf. Je nach Teilgebiet ist das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück privat zu versickern, oder durch eine extensive Begrünung der Hallendächer eine weitreichende Retention sicherzustellen. Die Versickerung des Niederschlagswassers wurde im Bebauungsplan nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB textlich festgesetzt.

2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde von der Bürgerschaft zusätzlich die Frage nach einer möglichen Betroffenheit des Schutzgutes Mensch aufgegriffen. Die potenziellen Auswirkungen zusätzlicher Gewerbebetriebe im Bereich Freisenberg kann durch die Auswahl der zulässigen Betriebe anhand einer Zonierung nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW minimiert werden. Hier wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren eine immissionsrechtliche Einzelfallprüfung durch das Staatliche Umweltamt in Hagen erfolgen.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Flächennutzungsplan

Durch die Planänderung werden forstwirtschaftliche Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen, wobei es sich zu einem großen Teil um eine Arrondierung bestehender Bauflächen handelt. Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) macht die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes Freisenberg mehr Sinn, als eine Neuausweisung vergleichbarer gewerblicher Bauflächen in der freien Landschaft. Der dortige Bereich ist durch die Gewerbegebiete Römerweg, Freisenberg, westlich Freisenberg und Hülscheider Baum baulich bereits vorgeprägt. Eine infrastrukturelle Anbindung durch den Zubringer zur BAB 45 an das überörtliche Straßennetz spricht ferner für die zusätzliche Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen an diesem Standort. Die zusätzlichen Bauflächen lassen sich an die vorhandenen Erschließungsstraßen verkehrlich anbinden, so dass ein zusätzlicher Straßenbau nicht erforderlich wird. Aufgrund der Stadtrandlage des Gewerbegebietes Freisenberg muss der zusätzliche Gewerbeverkehr nicht durch das Lüdenscheider Stadtgebiet

geführt werden, um an die Bundesautobahn zu gelangen (Störung der Wohngebiete durch Gewerbe- und Kfz-Verkehr).

3.2 Planungsalternative Bebauungsplan

Innerhalb des Baugebietes bestehen keine weiteren Planungsalternativen unter den Voraussetzungen, dass die jeweils angrenzenden Betriebe von der Planung flächenmäßig profitieren sollen, weil ihre sonstigen räumlichen Reserven auf ihren jeweiligen Grundstücken bereits erschöpft sind und ihnen nicht – unter Wahrung der bestehenden Baugebietsgrenzen – eine (Teil-)betriebsverlagerung an andere Stellen zugemutet wird.

Als Planungsalternative käme eine Reduzierung der Erweiterungsfläche östlich der Wendeanlage der Straße Auf dem Schüffel von 0,82 ha auf 0,69 ha (bei einer GRZ von $0,8 = 5.520 \text{ m}^2$) und damit eine geringere Waldinanspruchnahme in Betracht. Bei dieser reduzierten Variante würde sich folglich in der Gesamtsumme der beplanten drei Flächen eine Neuversiegelung von 19.520 m^2 ergeben. Bei einer Reduzierung dieser Teilfläche auf 5.520 m^2 gingen dem natürlichen Wasserkreislauf auf dieser Fläche 6.817 m^3 verloren. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Boden, Wasser und forstwirtschaftliche Nutzungen können durch eine Rücknahme der im Bereich dieser Erweiterungsfläche entsprechend vermindert werden.

Die beschriebene Flächenreduzierung wurde aus folgenden Gründen im Planverfahren nicht weiterverfolgt:

Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen einer sinnvollen Grundstückstiefe bzw. sinnvollen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wurde keine geradlinige sondern eine bogenförmige Arrondierung gewählt, die die vorhandene Topographie berücksichtigt und dort endet, wo die steileren und mit Altbäumen bestandenen Hangbereiche beginnen.

Eine Waldinanspruchnahme nördlich der Gewerbegrundstücke Auf dem Schüffel 1 – 9 zur Erweiterung der dortigen Betriebsgrundstücke wurde im Planverfahren von den Gewerbetreibenden angeregt. Dies würde aus forstwirtschaftlicher, ökologischer und landschaftsrechtlicher Sicht einen größeren Eingriff bedeuten und wird daher hier nicht weiterverfolgt.

Lüdenscheid, den 09.04.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Bartmann