

Zusammenfassende Erklärung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10a Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Lüdenscheid hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich Buckesfelder Straße / Unterm Freihof nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht veröffentlicht worden sind. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.1 Grund und Boden

Da es sich um eine Änderung einer baulichen Nutzung in eine andere ohne Grundflächenvergrößerung handelt, entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden, zumal auch die Ausnutzungskennzahlen nicht geändert werden.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Teilfläche der Altlastenfläche Nr. 133 „Kaserne Buckesfeld“ eingetragen. Auf einer Teilfläche des Plangebietes befand sich bis zu ihrem Abriss in den 1990er Jahren eine zur Kaserne gehörige Schule. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung und der anschließenden Darstellung von Kontaminationsflächen im ehemaligen Kasernengelände tauchten für das Plangebiet keine Verdachtsmomente auf, so dass im Bebauungsplan keine Kennzeichnung von Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgte.

Bei Durchführung der baulichen Anlagen auf dem bereits bebauten Grundstück kam es bei Anlage der rückwärtigen Böschung zu Rutschungen auf Grund der Lagerung der Gesteine sowie sickerwasserführender Schichten.

Die Planänderung hat keine andersartigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als die bisherige bauliche Festsetzung als Gewerbegebiet. Im Falle der Nullvariante ändert sich an der Bodenqualität ebenfalls nichts.

Die rückwärtigen Böschungsbereiche sind mit Rodungsverbot und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, so dass weitere Abgrabungen und – in deren Folge – Rutschungen nicht erwartet werden.

Ein Eingriff findet nicht statt.

1.2 Lärmimmissionen

Im Hinblick auf den Lärmschutz für die umgebende Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann erarbeitet. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmquellen, wie zum Beispiel Verkehrslärm, Anlieferung und Geräuscheinwirkungen durch die Einkaufswagenbox berücksichtigt worden. Das Gutachten geht dabei u. a. von folgenden Ausgangswerten aus:

- 1.) Öffnungszeiten des Marktes von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr
- 2.) Ausführung der Fahrwege in Asphalt
- 3.) Ausstattung der Einkaufswagen mit gummibereiften Rädern (lärmarm)
- 4.) Anordnung der Sammelstelle auf der Südostseite des Marktgebäudes
- 5.) Anordnung der Laderampe auf der von den nächstbenachbarten Wohnhäusern abgewandten Nordostseite des Marktgebäudes
- 6.) Ausstattung des Gebäudes mit lärmarmen Kühl- bzw. Lüftungsanlagen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) an den nächstbenachbarten Immissionsorten Telemannstraße 2, Othlinghauser Straße 2 und Hohe Steinert 22 auch unter Berücksichtigung der untersuchten Gesamtbelastung eingehalten wird.

Für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind auf Grund der beabsichtigten Betriebszeiten lediglich die Kühl- und Lüftungsanlagen zu betrachten. Die von diesen Anlagen zu erwartenden Geräuschimmissionen liegen deutlich unter dem an den Immissionsorten geltenden Nacht-Immissionsrichtwert von 40 dB (A), so dass auf eine entsprechende detaillierte Beurteilung verzichtet werden kann.

Der zulässige Spitzenschallpegel von 85 dB (A) tags wird an allen Immissionsorten im Tageszeitraum eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums ist auf Grund der Betriebszeiten nicht erforderlich.

Im Hinblick auf Geräusche durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Erhöhung der Verkehrsgläusche um mindestens 3 dB (A), wozu eine Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens erforderlich wäre, nicht zu erwarten. Gemäß der TA Lärm ist eine weitere Betrachtung der Verkehrsgläusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche somit nicht erforderlich.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind nach dem Gutachten zu treffen:

- 1.) Begrenzung der Anlieferung auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr an Werktagen
- 2.) Begrenzung der Öffnungszeiten auf den Zeitraum von 7.00 bis 21.00 Uhr an Werktagen
- 3.) Anordnung der Anlieferung des vorhandenen und erweiterten Marktes auf der von den nächstbenachbarten Wohnhäusern an der Telemannstraße abgewandten Nordostseite des Marktgebäudes

4.) Auswahl und Einsatz von geräuscharmen Kühl- und Lüftungsanlagen

Der Bebauungsplan trifft daher gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzfestsetzung, nach der die Anlieferungszone für den Einzelhandelsbetrieb auf der von den nächstbenachbarten Wohnhäusern an der Telemannstraße abgewandten Seite des Marktgebäudes anzuordnen ist.

Die übrigen Schallschutzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die zeitliche Begrenzung der Anlieferung sowie der Öffnungszeiten ist planungsrechtlich nicht festsetzungsfähig; die Regelungen zu den lärmarmen Kühl- und Lüftungsanlagen werden gleichfalls im städtebaulichen Vertrag entsprechend konkretisiert.

Insgesamt können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

1.3 Tiere und Pflanzen

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen von Gewerbefläche in Sondergebiet im Verhältnis 1 : 1. Andere Nutzungen sind nicht zu beachten. Negative Veränderungen gehen dabei weder von der beabsichtigten Änderung noch von der Nullvariante aus. Das Ausnutzungsverhältnis von 80 % versiegelbarer Flächen wird nicht geändert.

Ausgangspunkt für die Beurteilung etwaiger Änderungen ist im konkreten Fall nicht die tatsächlich örtlich vorhandene Nutzungsverteilung, sondern der planerische Ausgangszustand.

Das Plangebiet besteht aus Umlagegrün des Verkaufsmarktes Lidl, Böschungsrün der Böschung zum Gewerbegebiet Buckesfeld und den versiegelten Flächen der Zufahrten, Parkplätze und des Verkaufsgebäudes.

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 1,9151 Wertpunkten durch die Planung.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) durchgeführt worden, aber erst gut zur Hälfte ihres Ausgleichspotentials zugeordnet worden. Das noch rezufinanzierende Volumen beträgt bei 30 Wertpunkten 42.500 €, je Wertpunkt demnach $42.500 \text{ €} / 30 = 1.416,67 \text{ €}$ je Wertpunkt.

Für den Ausgleich des Planes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ 3. Änderung ist demnach ein Kostenanteil von $1.416,67 \text{ €} * 1,9151 \text{ WP} = 2.713,06 \text{ €}$, gerundet 2.700 €, erforderlich. Die Zahlung in dieser Höhe ist vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.

Mangels Funktion für die Biotopvernetzung sind weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante Änderungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist in großen Teilen baulich genutzt und unterliegt wie seine Umgebung regelmäßigen und dauerhaften Störungen, die weder ungestörte Pflanzenstandorte noch Habitate für seltene, störeffindliche Arten bieten. Grünbestände finden sich lediglich noch auf den baulich nicht nutzbaren Böschungen.

Da es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine fast zu 100 % versiegelte Fläche handelt, fehlen für die planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen. Ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird aber für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist.

Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene, gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

Da die Lebensraumsprüche der oben beschriebenen Arten nicht erfüllt werden, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen auszuschließen.

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig. Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumsprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Obwohl das Braune Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht in Wäldern leben, brüten oder jagen, reichen die vorgefundenen Strukturen nicht aus, um den oben aufgeführten Arten ein Überleben zu ermöglichen. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind noch zu jung, um dort geeignete Nist- oder Überwinterungsmöglichkeiten anzulegen.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs ist auf einer fast zu 100 % versiegelten Fläche auszuschließen.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit nahezu auszuschließen.

Untersuchungsumfang

Im April 2017 ist eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt worden. Im Plangebiet sind weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen ist weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen.

Es werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Es werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der bisherige Bebauungsplan setzt die vorhandenen Böschungsbepflanzungen als zu erhalten fest.

Veränderungen im Hinblick auf Schutzgebiete oder -objekte finden weder durch die Planänderung noch die Nullvariante statt. Die Erhaltungsfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nach § 9 (1) Nr. 25 Baugesetzbuch werden in sehr geringem Umfang modifiziert.

1.4 Luft und Klima

Die Höhe über NN, die Lage oberhalb der inversionsfälligen, schadstoffbelasteten Täler und die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen Süd bis West sorgt für eine gute Durchlüftung.

Die Umwandlung dieser Fläche, die bereits großflächig versiegelt ist, stellt aus klimatischen Gesichtspunkten keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation dar.

Ebenfalls ist nicht mit einem wesentlichen Anstieg der bisherigen lufthygienischen Belastungen zu rechnen.

Ein Eingriff findet nicht statt.

1.5 Landschaft

Das Plangebiet wird durch Baukörper geringen bis mittleren Umfanges, Parkplätze, Straßen sowie durch Restgrünbestände charakterisiert. Das Gebiet hat keinerlei Funktion für die Nah- oder sonstige Erholung.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind bauliche Veränderungen, die geeignet sind, das Ortsbild zu verändern, nicht möglich. Die Nutzungsänderung von Gewerbe- zu Sondergebiet führt auch nicht zu einer Veränderung der für dieses Gebiet typischen Architektur. Die vorhandene Grünsubstanz bleibt erhalten. Das Ortsbild

erfährt demnach weder im Fall der Planänderung noch der Nullvariante eine nachteilige Veränderung. Die Erholungsfunktion ist nicht beeinträchtigt. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.6 Wasser

Die Bebauungsplanänderung lässt keine stärkere Versiegelungsrate als die Ausgangsplanung zu. Da das Gebiet im bebauten Zustand mengenmäßig ordnungsgemäß entsorgt werden konnte (Schmutzwasser, Niederschlagswasser), ist hiervon auch in Zukunft auszugehen.

Eine Niederschlagswasserversickerung wurde im früheren Verfahren nicht festgesetzt oder im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umgesetzt, weil dies entwässerungstechnisch nicht erforderlich war. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes lässt dies nachträglich als nicht sinnvoll oder praktisch machbar erscheinen.

Die Grundwasserneubildungsrate wurde bereits im Rahmen der Ausgangsplanung beeinträchtigt (Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation); durch die Umplanung wird die vorhandene Situation aber nicht weiter verschärft.

Im Rahmen der Vornahme von Baumaßnahmen wurde im hinteren Grundstücksbereich eine Böschung bis in das anstehende Gestein angelegt und dabei Hangschichtenwasser angeschnitten. Dieses versickert unmittelbar nach Austritt wieder am Fuß der Böschung. Das relativ hoch angeschnittene Sickerwasser lässt erwarten, dass eine zusätzliche Versickerung auf Kapazitätsprobleme stoßen würde.

Da keine weiteren Versiegelungsmöglichkeiten durch die Planung eröffnet werden, wird keine Beeinträchtigung der hydraulischen Verhältnisse erwartet.

Stehende oder fließende Gewässer sowie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.7 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Das Gebiet hat keinerlei Funktion für die Jagd und die Fischerei. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.8 Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird nicht waldbaulich genutzt. Somit werden keine forstlich genutzten Flächen berührt. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.10 Fazit

Umweltbelange wurden hinreichend beachtet und werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Maßnahmen zur Umweltüberwachung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Märkischer Kreis

Der Märkische Kreis bemerkte, der in Kap. 5 der Begründung avisierte Umweltbericht solle entsprechend erstellt werden. Bei den Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen solle auf die Berücksichtigung der DIN 18920 als technisches Regelwerk bei Pflanzungen hingewiesen werden.

Die untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtige aber nicht zu dem Schluss, dass diese Arten (z. B. Fledermäuse) im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorkämen und ggf. Nachteile erleiden könnten. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handle seien unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> zu finden.

Seitens der Immissionsschutzbehörde bestünden keine Bedenken, wenn die unter Ziffer 10. des Geräuschimmissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Buchholz vom 14.09.2016 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Abfallrechtlich bestünden keine Bedenken. Der B-Plan bzw. FNP befinde sich auf dem im Altlastenkataster als teilsaniert verzeichneten Altstandort Nr. 00/133 „Ehem. Kaserne Buckesfeld“. Auf dem in den Jahren 1997/98 in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nutzungsbezogen sanierten Kasernengelände seien Teilflächen mit Kontaminationen im Untergrund gesichert verblieben. Dementsprechend ergebe sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Notwendigkeit, die o. g. Flächen als kennzeichnungspflichtig im Sinne des Gem. RdErl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen. Entsprechende Erläuterungen zu den Flächen sollten im textlichen Teil des B-Plans angeführt werden. Bei einzelnen Bauvorhaben sei die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren zu beteiligen.

Bedingt durch die bestehende Topographie und städtebauliche Struktur solle eine maximale Traufhöhe über NN festgesetzt werden. Die Begrenzung über die Festsetzung von Vollgeschossen oder dem Hinweis, dass die angrenzenden Gebäude mehrgeschossig seien, reiche nach dortiger Einschätzung nicht aus.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

Der Umweltbericht ist erstellt worden. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der DIN 18920 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Alle relevanten Informationen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs sind im Umweltbericht dargestellt.

Die nach dem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden – soweit festsetzungsfähig – im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung der übrigen Schallschutzmaßnahmen wurde in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entgegen der Stellungnahme des Märkischen Kreises vom 31.05.2017 wurde am 01.06.2017 mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vereinbart, dass eine Kennzeichnung als Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unterbleiben kann, wenn entsprechende textliche Ausführungen in den Begründungen gemacht werden. Diese Ausführungen wurden in den Begründungen ergänzt. Das Plangebiet erfährt somit keine Kennzeichnung, da in diesem Bereich bis zum Abriss in den 1990er Jahren eine zur Kaserne gehörige Schule und ein ehemaliges Krankenrevier standen. Aus dieser Nutzungshistorie ergeben sich keine Hinweise auf eine Kontamination. Auch im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung von 1996 tauchten keine Verdachtsmomente auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen im Plangebiet auf, so dass in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises auf eine Kennzeichnung verzichtet wurde. Bei einzelnen Bauvorhaben wird die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren beteiligt.

In der Planzeichnung wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 425,00 m über NN ergänzt. Dies entspricht der im Ursprungsplan festgesetzten Höhe.

Den Anregungen des Märkischen Kreises wurde somit zum (überwiegenden) Teil gefolgt.

2.2 Südwestfälische Industrie- und Handelskammer

Die südwestfälische Industrie- und Handelskammer bemerkte, es bestünden keine Bedenken. Es werde allerdings angeregt, die Verkaufsfläche für Randsortimente / Aktionsfläche auf das derzeit zulässige Maß zu begrenzen.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

Eine Verkaufsflächenbegrenzung ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht enthalten. Eine Begrenzung auf 10% für zentrenrelevante Randsortimente ist nunmehr im Plan enthalten.

Der Anregung der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer wurde somit gefolgt.

2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Planung ändert sich der bebaute Charakter des Gebietes nicht.

Neben den beiden Nutzungsarten Gewerbeflächen und Sonderbauflächen kommen noch andere bauliche Nutzungen in Betracht, soweit sie sich in die Umgebung einfügen (z.B. Wohnen – Lärmsituation). Grünbasierte Nutzungen scheiden als Planungsalternative aus, da das Plangebiet de facto bereits bebaut ist.

Lüdenscheid, den 19.03.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Christian Vöcks

Vöcks