

Zusammenfassende Erklärung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“,

3. Änderung

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“, 3. Änderung ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Die Stadt Lüdenscheid hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“, 3. Änderung aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes durch die Darstellung 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 8. Änderung des Flächennutzungsplans 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

Das Verhältnis der baulich genutzten Flächen im Plangebiet ändert sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes an Stelle der Gewerbeflächen nicht. Im Fall der Nullvariante bleibt die Bebaubarkeit als Gewerbegebiet erhalten.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Teilfläche der Altlastenfläche Nr. 133 „Kaserne Buckesfeld“ eingetragen. Es liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontamination des Plangebietes vor.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

1.2 Lärmimmissionen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist durch

ein Lärmgutachten sicherzustellen, dass für die umgebende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

1.3 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet ist Gewerbefläche dargestellt, die tatsächlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt wird. Als Biototyp ist daher versiegelte Fläche mit geringen Anteilen an Grünflächen anzunehmen.

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten 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.

Die bisherige Gewerbefläche liegt in einem seit Jahrzehnten existierenden, geschlossenen baulichen Umfeld und erfüllt keine Funktionen im Rahmen der Biotopvernetzung (Migrationsbewegungen, Inselbiotope), da weder Vernetzungskorridore noch ausreichend große Freiflächen für Inselbiotope bestehen.

An der Lage und Größe der Planfläche ändert sich im Hinblick auf die Biotopvernetzung durch die Planung nichts. Dies gilt auch für die Nullvariante.

Es ergibt sich keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum im Rahmen der Beurteilung der Bebauungsplanänderung betrachtet.

1.4 Luft und Klima

Das Planänderungsgebiet ist Teil eines größeren, geschlossen bebauten Siedlungsgebietes. Auf Grund seiner Kleinflächigkeit in diesem Bauzusammenhang hat es nur untergeordnete Auswirkungen auf das Lokalklima.

Veränderungen finden nicht statt, da sich der bauliche Charakter mit der Nutzungsänderung nach Baunutzungsverordnung nicht ändert. Im Falle der Nullvariante ändert sich ebenfalls nichts.

Ein Eingriff in das Lokalklima findet nicht statt.

1.5 Landschaft

Das Plangebiet ist Teil einer geschlossen bebauten Stadtlandschaft, die vorherrschend durch Baukörper unterschiedlicher Größe geprägt ist und die durch ausgeprägte topografische Höhenunterschiede und eingestreute Restgrünbestände belebt wird. Das Gebiet ist nicht in einem größeren Freiraum mit Erholungsfunktion gelegen.

Da der Nutzungscharakter nicht geändert wird, hat die Planänderung gestalterisch keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße sind auch keine überdimensionierten Baukörper zu erwarten, die das Ortsbild nachhaltig – negativ – verändern könnten. Erholungsbelange werden nicht tangiert.

Ein Eingriff findet nicht statt.

1.6 Wasser

Geschützte oder besondere Grundwasserbereiche oder -verhältnisse sind im Planbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden. Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung, -rückhaltung oder -versickerung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanbetrachtung, sondern im präzisierenden Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Das Plangebiet ist als Teil eines geschlossenen, größeren Siedlungsbereiches in der zentralen Abwasserplanung erfasst und ausreichend berücksichtigt.

Da die Flächennutzungsplanänderung lediglich die Art der baulichen Nutzung, aber nicht die Verdichtungskennziffern ändert, ändern sich auch die örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf Grundwasser, Niederschlagswasser, Versickerungsrage oder Abwassermengen nicht.

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

Eingriffe finden nicht statt.

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

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht waldbaulich genutzt. Somit werden keine forstlich genutzten Flächen berührt. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Flächennutzungsplanrelevante 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.

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.

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.

Abwägend wurde zu dieser Kritik wie folgt Stellung genommen:

Der Umweltbericht ist erstellt worden. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der DIN 18920 ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant, wird aber auf der Ebene der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

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

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.

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

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

2.2 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