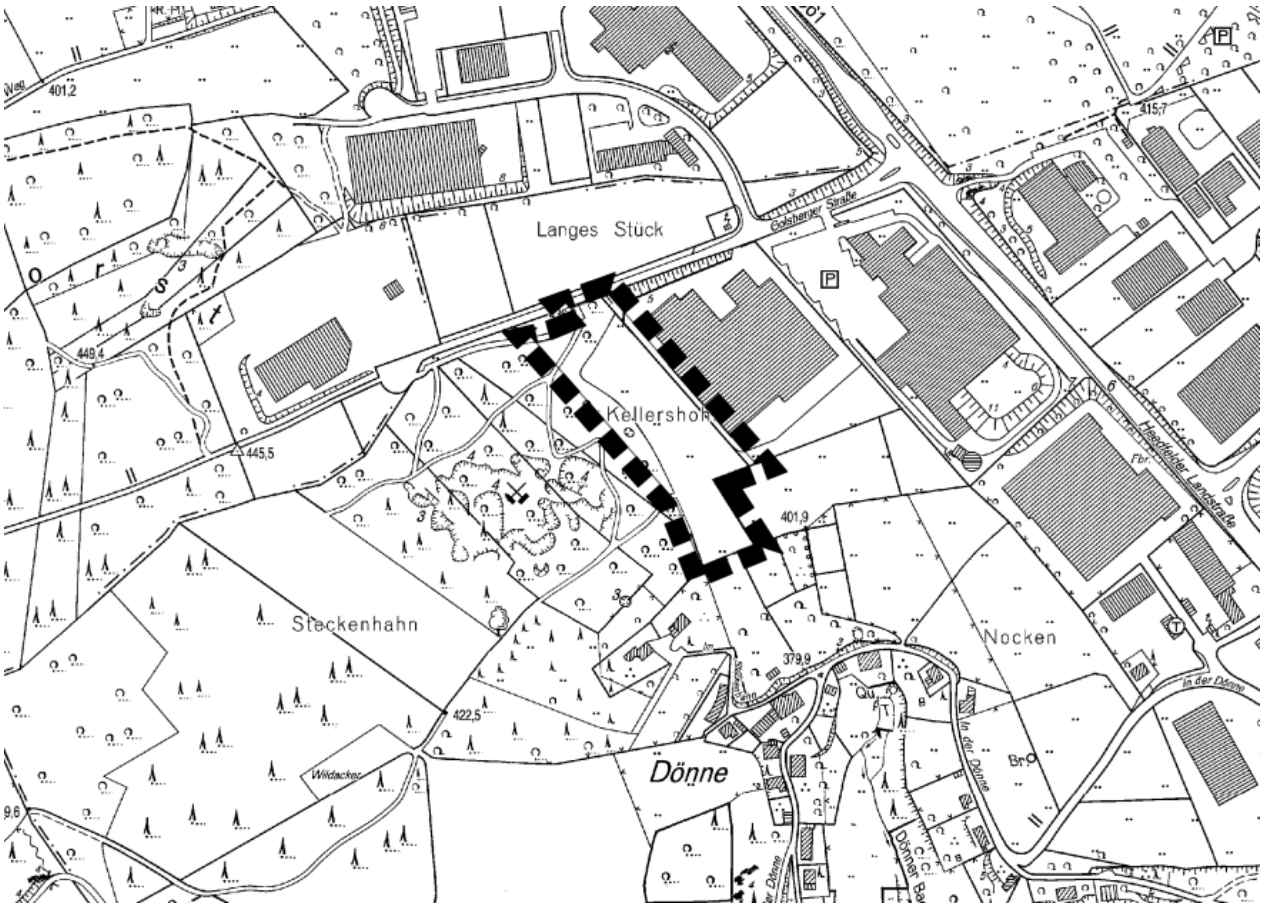
**Stadt Lüdenscheid**
**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**

# Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 2. Änderung und Erweiterung

## Begründung einschließlich Umweltbericht

**(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**



# Inhalt

**1. Einführung 4**
**1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4**
**1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4**
**1.3. Verfahrensart 5**

**2. Planungsrechtliche Situation 5**
**2.1. Landesentwicklungsplan 5**
**2.2. Regionalplan 5**
**2.3. Flächennutzungsplan 5**
**2.4. Bebauungspläne 5**
**2.5. Landschaftsplan 6**

**3. Beschreibung der Bestandssituation 6**
**3.1. Stadträumliche Einbindung 6**
**3.2. Bebauung und Nutzung 7**
**3.3. Verkehrliche Erschließung 7**
**3.4. Ver- und Entsorgung 7**

**4. Versickerung 7**

**5. Verkehrliche Auswirkungen 8**

**6. Immissionsschutz 8**

**7. Inhalte der Planung 9**
**7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 9**
7.1.1. Art der baulichen Nutzung 9
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 10
7.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen 11
7.1.4. Versickerungsflächen 11
7.1.5. Wald und Maßnahmenflächen 12
7.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
7.1.7. Flächen zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 13
7.1.8. Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen 14
7.1.9. Festsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung 14
**7.2. Örtliche Bauvorschriften 14**
7.2.1. Gestaltung von Baugebieten 14
7.2.2. Werbeanlagen 15

**8. Altlastenverdachtsflächen / Bergbau 15**

**9. Denkmalschutz und Denkmalpflege 16**

**10. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten 16**

**11. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt 16**

**12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes 16**

**13. Städtebaulicher Vertrag 18**

# 1. Einführung

## 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das gewerblich genutzte Grundstück Golsberger Straße 3, zwei westlich angrenzende unbebaute Grundstücke sowie im südlichen Bereich Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und liegt am nördlichen Stadtgebietsrand zur Gemeinde Schalksmühle. Bei den westlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich um eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie im weiteren Verlauf um Waldflächen. Nördlich grenzt ein Gewerbegebiet an, welches sich noch zum Teil auf Lüdenscheider (Bebauungsplan Nr. 809) und zum anderen auf Schalksmühler Stadtgebiet befindet. Auf Lüdenscheider Stadtgebiet sind die Flächen bis auf ein Grundstück mit Gewerbebetrieben bebaut. Nach Osten grenzt auf Lüdenscheid Stadtgebiet eine Firma an, die sich auf das Lackieren von Oberflächen spezialisiert hat. Südlich befinden sich im Außenbereich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und im weiteren Verlauf die Splittersiedlung Dönne.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 103, Flurstücke 335, 1007 und 1008 jeweils teilweise und 1009 größtenteils. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 16.500 m² groß.

## 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die expandierende Firma Eibach Oberflächentechnik GmbH plant ihren Betrieb an der Golsberger Straße 3 zu erweitern und den Betriebsstandort somit für die Zukunft zu sichern. Um dem Prozess in der Firmenentwicklung, die Firma EOT möchte ihre wirtschaftliche Kapazität aufgrund der langfristig gestiegenen Auftragslage vergrößern, Rechnung zu tragen und die Standortsicherung des Betriebes mit gleichzeitiger Sicherung der Arbeitsplätze in Lüdenscheid weiterhin zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, den bestehenden Betrieb in der Region zu halten.

Für die Sicherstellung des Betriebs wurden Alternativstandorte, sowie eine Vertriebsverlagerung geprüft. Nach Ergebnis der Überprüfung bleibt festzuhalten, dass ein Anbau an die vorhandene Betriebsstätte bezgl. des Flächenverbrauchs die größten Synergieeffekte (Nutzung bestehender Erschließungsflächen, Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Gebäudeinfrastruktur, etc.) aufweist. Ein Anbau ist nach Norden ist aufgrund der angrenzenden Erschließungsstraße (Golsberger Straße) ausgeschlossen. Das noch nicht bebaute, nördlich der Erschließungsstraße liegende Gewerbegrundstück ist bereits an einen anderen Gewerbetreibenden vergeben. Östlich grenzt ein aktiv genutztes und bebautes Gewerbegrundstück an. Eine Erweiterung nach Süden schließt sich aufgrund der steilen Topografie aus. Außerdem müssten die erforderlichen Niederschlagswassersysteme verlagert werden und die Vereinbarkeit mit der Splittersiedlung Dönne geprüft werden.

Die Bezirksregierung hat noch Anfang des 2020 der Stadt Lüdenscheid ein signifikantes Gewerbeflächendefizit attestiert. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Lüdenscheid für die weitere wirtschaftliche Entwicklung zusätzliche Gewerbeflächen benötigt und derzeit in Lüdenscheid nur wenige freie Gewerbegrundstücke verfügbar sind, ist die Sicherung vorhandener Betriebe am bestehenden Standort von besonderer Bedeutung.

Hierfür ist geplant in mehreren Bauabschnitten Produktionsgebäude an die bestehenden Gebäude anzubauen. Da hierzu auf dem eigenen Grundstück keine Kapazitäten bestehen, sollen die Anbauten auf dem westlich angrenzenden unbebauten Grundstück errichtet werden, welches die Firma käuflich erwerben kann. Auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist dies jedoch nicht zulässig.

Daher sollen mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 809 und einer damit einhergehenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden.

### 1.3. Verfahrensart

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ wird hier im Regelverfahren gemäß den §§ 1 bis 9 Baugesetzbuch geändert und sein Plangebiet gleichzeitig erweitert. Die 2. Änderung und Erweiterung erfolgt mit Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Änderung erfolgt parallel zum Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplans.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1. Landesentwicklungsplan

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) stellt das Plangebiet als „Siedlungsraum“ angrenzend an den „Freiraum“ dar.

### 2.2. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) von 2001 grenzen im Bereich des Plangebietes die „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ und „Freiraum“ („Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche und Waldbereiche“) aneinander. Überlagert wird die Darstellung von der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die Festlegung durch die Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen geprüft. Die Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz erfolgt im Rahmen der parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der bestehenden Firma eine gewerbliche Baufläche dar. Westlich hiervon im Bereich der beabsichtigten Erweiterung sowie südlich der gewerblichen Baufläche sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die von der Darstellung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden. Westlich im Anschluss daran ist Wald dargestellt. Zum Teil werden die Flächen überlagert von einer Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Nachrichtlich werden zudem die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die Richtfunktrasse Hagen 2 mit Schutzbereichen dargestellt. Entsprechend der beabsichtigten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen soll in einer 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Außerdem sollen die vorhandenen und geplanten Flächen für die Niederschlagsversickerung entsprechend dargestellt werden.

### 2.4. Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ 1. Änderung aus dem Jahr 2006. Der bestehende Betrieb liegt teilweise in einem festge-

setzten Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) gem. §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Baugebiete sind mit Emissionskontingenten (LEK) 9,10 und 11 versehen. Die Höhe baulicher Anlangen kann maximal 440 m über Normalhöhenull (NHN) im Norden, bzw. 437 müNHN betragen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) 9,0. Des Weiteren sind Verkehrsflächen, Versickerungsflächen, Wald, Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote sowie Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Zudem sind zur Begrünung und Gestaltung von Baugebieten örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Das Grundstück, auf dem die Firma EOT ihre bauliche Erweiterung vornehmen möchte, ist als Maßnahmenflächen festgesetzt und diente mit anderen Maßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Umwelt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 809.

Mit der Rechtskraft der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen in dem Geltungsbereich überplant und sind nicht mehr wirksam.

### 2.5. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises aus dem Jahr 1994 und ist als Landschaftsschutzgebiet Typ A ausgewiesen. Ziel der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet ist die Sicherung des gesamten für den Arten- und Biotopschutz, die landschaftsbezogene Erholung sowie für die Forst- und Wasserwirtschaft regionalbedeutsamen Landschaftspotentials bei gleichzeitiger Sicherung seines lokal bedeutsamen landwirtschaftlichen Nutzungspotentials („Grundlegender Schutz“). Des Weiteren sollen die besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen landwirtschaftlich geprägter, reich strukturierter Landschaftsräume durch Erhaltung ihres offenen Charakters gesichert werden.

Der von der Planung betroffene Wald wird als Schürfwald Dönne bezeichnet. Hier trifft der Landschaftsplan besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung. Diese betreffen eine Untersagung von Einzelkahlhieben über 0,5 ha Flächengröße (Kahlhiebsverbot III) sowie ein Wiederaufforstungsgebot mit Laubholz mit allen standortgerechten und bodenständigen Laubbaumarten mit Ausnahme forstlicher Zuchtformen von Schwarz-, Balsam-, Graupappeln, Espen und Weiden. Eine einzelstammweise Beimischung von bis zu 20 % Nadelholz ist erlaub.

Als Entwicklungsziel nennt der Landschaftsplan die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Märkische Kreis als Träger der Landschaftsplanung ist in die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens eingebunden worden.

## 3. Beschreibung der Bestandssituation

### 3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Stadtgrenze Lüdenscheid zur Gemeinde Schalksmühle. Das Grundstück ist Bestandteil des 2006 geplanten interkommunalen Gewerbegebiets der Kommunen Lüdenscheid und Schalksmühle. Durch die Anbindung der Golsberger Straße an die Heedfelder Landstraße (L 561) ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

### 3.2. Bebauung und Nutzung

Das östliche Plangebiet ist eine unbebaute Brachfläche, die an den außerhalb des Plangebiets liegenden Vorhabenbetrieb der Firma EOT angrenzt und dessen Erweiterung dienen soll. Das westliche Plangebiet ist Wald, der sich außerhalb des Plangebiets fortführt. Südlich im Plangebiet befindet sich der westliche Ausläufer der Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen-System) des Gewerbegebiets sowie die noch nicht in Anspruch genommene Brachfläche im südwestlichen Teil. Südlich außerhalb des Plangebiets grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland und weiter im Süden die Splittersiedlung Dönne an. Nördlich grenzt die Golsberger Straße an und dahinter außerhalb des Plangebiets ein noch unbebautes Gewerbegrundstück. Außerhalb des Plangebiets östlich der Vorhabenfirma grenzt ein weiteres bebautes Gewerbegrundstück an.

### 3.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Golsberger Straße erschlossen. Die Anbindung an die Stadt Lüdenscheid nach Süden und an die Gemeinde Schalksmühle erfolgt über die Heedfelder Landstraße (L 561), über die auch mit der Buslinie 87 der Märkischen Verkehrsgesellschaft GmbH (MVG) die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geben ist. Die überörtliche Anbindung nach Osten erfolgt über den Autobahnzubringer L 692 zur Bundesautobahn A 45 Anschlussstelle Lüdenscheid-Nord.

### 3.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist eine Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind vorhanden. Der Versorgungsträger Enervie-Vernetzt unterhält angrenzend an das ausgewiesene Gebiet zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Die geplante Betriebserweiterung kann über die vorhandene Kundenstation mitversorgt werden. Die Wasserversorgung für die Erschließung wird durch den Anschluss an das im Umfeld bestehende Wassernetz „Golsberger Straße“ sichergestellt. Eine Versorgung mit Gas kann bei Notwendigkeit gewährleistet werden.

Die Entwässerung des vorhandenen Gewerbegebiets erfolgt im Mischwassersystem. Zur Entlastung seines Kanalsystems und seiner Rückhaltebecken hat der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) eine Versickerung des Niederschlagswassers für notwendig erachtet. Das vorhandene Gewerbegebiet hat daher bereits die Pflicht, sein Niederschlagswasser in das südlich hierfür vorgesehenen Mulden- und Mulden-Rigolen-Systemen zu versickern.

Die besonders ausgewiesenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie brandschutztechnische Anforderungen werden im bauaufsichtlichen Verfahren behandelt.

## 4. Versickerung

Zur Entlastung des Kanalnetzes (Mischwassersystem) und seiner Rückhaltebecken hält der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie im bisherigen Gewerbegebiet, auch für den anstehenden Erweiterungsbereich für notwendig. Für die geplante Erweiterung hat das Büro für Umweltgeologie Fülling, beratende Geologen GmbH aus Remscheid, welches bereits das Versickerungsgutachten für den Ursprungsplan im Jahr 2005 erstellt hat, eine Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser für den Erweiterungsbereich durchgeführt.

In dem Gutachten vom 06.09.2018 steht daher die Untersuchung der Vergrößerungsmöglichkeit der vorhandenen Versickerungsanlage (ca. 2.200 m² Muldensystem mit Gräben) im Vordergrund. Hierfür steht eine Fläche westlich der vorhandenen Versickerungsanlage zur Verfügung. Für die Berechnung der Mulde wird, wie vom Märkischen Kreis gefordert, mit einem zehnjähri-

gen Niederschlagsereignis gerechnet. Bei der Berechnung wurde das gesamte Mulden-Rigolen-System betrachtet und geprüft, ob es die anfallenden Niederschläge sicher aufnehmen und versickern kann. Aus der Berechnung hat sich ergeben, dass das bestehende Versickerungssystem um 770 m² erweitert werden muss. Die Ausführung der Mulde muss, so wie es im Gutachten beschrieben ist, erfolgen. Insgesamt kann die Anlage auf der zur Verfügung stehenden Fläche untergebracht werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme vom 04.06.2021 hat das Büro für Umweltgeologie Fülling, beratende Geologen GmbH beurteilt, wie sich Versickerungsanlage angesichts ansteigender Niederschlagsmengen verhält, bzw. was voraussichtlich geschehen wird, falls größere Niederschlagsmengen (als bei einem zehnjährigen Niederschlagsereignis) niedergehen würden. Für die Bemessung der Versickerungsanlage wurde ein (statistisch) 90 Minuten andauerndes, alle 10 Jahre wiederkehrendes Regenereignis zu Grunde gelegt.

Laut dem Gutachten gehen dabei gemäß der aktuellen Fassung des KOSTRA-DWD-Atlas (Wikipedia: Kostra DWD ist ein vom Deutschen Wetterdienst (DWD) herausgegebener Starkregenkatalog und steht für **Ko**ordinierte **St**arkniederschlagsregionalisierung und -**a**uswertung) in Lüdenscheid pro Sekunde 68,3 Liter Wasser je Hektar Fläche nieder. Für das 90 Minuten andauernde Regenereignis und aus der hier anzusetzenden abflusswirksamen Fläche von rund 22.000 m² ergibt sich für den 10-jährigen Starkregen eine Niederschlagsmenge von ca. 811 m³ Wasser, die in der Versickerungsanlage zurückgehalten werden muss. Dies sei gewährleistet, da das vorhandene Stauvolumen mit ca. 2.100 m³ erheblich größer ist.

Bei einem 100-jährigen, ebenfalls 90 Minuten andauernden Regenereignis fällt laut KOSTRA-DWD 2010 eine Regenmenge von 102,6 l/s x ha an. Das entspricht, bezogen auf die Fläche von ca. 22.000 m², einer Regenmenge von ca. 1.220 m³. Das bedeutet, dass selbst die bei einem 100-jährigen Regenereignis anfallende Wassermenge in der Versickerungsanlage zurückgehalten würde und nicht zu einem Überlaufen führt. Lediglich würde die Anlage länger als 24 Stunden teilweise mit Wasser gefüllt sein. Mit dem vorhandenen Speichervolumen von über 2.000 m³ ist gewährleistet, dass auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, mit denen aufgrund des Klimawandels in Zukunft zu rechnen sein dürfte, kein Wasser aus der Versickerungsanlage überläuft.

## 5. Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Erweiterungsfläche für die Firma EOT von ca. 0,65 ha wird in Relation zur Gesamtfläche des Interkommunalen Gewerbegebiets Schalksmühle/Lüdenscheid von ca. 16 ha als nicht erheblich angesehen. Die geringe Unfallrate am nahegelegenen Knotenpunkt Golsberger Straße / Heedfelder Straße wird als Indiz für eine funktionierende Ableitung des Gewerbeverkehrs auf die übergeordnete Straße gewertet werden. Eine signifikante Änderung der Situation durch die Betriebserweiterung wird nicht erwartet. Auf eine weitergehende Untersuchung wird daher verzichtet.

## 6. Immissionsschutz

In einem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 15.05.2019 hat das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann beratende Ingenieure Sachverständige aus Dortmund untersucht, wie sich die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsflächen auf die bestehende Geräuschkontingentierung auswirkt und welche Änderungen bzw. Festsetzungen an Emissionskontingenten erforderlich werden. Die Untersuchung erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm.

Sinn und Zweck der Kontingentierung ist es, in den Gewerbegebieten schalltechnische Rahmenwerte vorzugeben, bei deren Einhaltung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuscheinwirkungen aus den Gewerbegebieten im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Flächen und Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Kontingentierung dient außerdem dazu, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen oder Betrieben ausgeschöpft werden können, die nur eine Teilfläche des Gewerbegebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teilflächen des Gewerbegebietes eingeschränkt werden würde (Windhundeffekt). Außerdem kann ein Gewerbegebiet über die Kontingentierung in lautere und leisere Flächen aufgeteilt werden und somit die verschieden erforderlichen Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigen. Dementsprechend handelt es sich bei dem vorliegenden Gutachten um eine Emissions-Kontingentierung. Als schutzwürdige Nutzungen sind sowohl Wohnhäuser im Stadtgebiet von Lüdenscheid (In der Dönne, Am Steckenhahn) als auch von Schalksmühle (Lauenscheider Weg, Heedfelder Straße, Auf dem Ent) herangezogen worden. Ihre Schutzwerte entsprechen größtenteils denen von Mischgebieten (MI), da sie im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, teilweise aber auch denen von Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass die zusätzlich geplante Gewerbegebietsfläche nicht maßgeblich zur Gesamtbelastung beiträgt. Die zusätzlich geplante Gewerbegebietsfläche bekommt das Immissionskontingent „Teilfläche 13“ mit einem Kontingent (LEK) von 62 dB(A)/qm tags und 47 db(A)/qm nachts. Eine Änderung bzw. Anpassung der Kontingente der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen sei nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird von einer Einbeziehung bereits beplanter Industrie- und Gewerbeflächen in das Plangebiet abgesehen.

Hinsichtlich Gerüche hat der Bebauungsplan, wie bereits der Ursprungsbebauungsplan des Interkommunalen Gewerbegebiets Lüdenscheid Schalksmühle, keine einschränkenden Festsetzungen. In Nachbarschaft der hier planauslösenden Firma ist eine weitere Firma ansässig, die von ihrem Betriebstyp Gerüche emittieren könnte. Nach Angaben der Gemeinde Schalksmühle ist es in der Vergangenheit zu zahlreichen Bürgerbeschwerden aus dem Ortsteil Heedfeld gekommen, die sich auf starke Lackgerüche des zu erweiternden Betriebes beziehen und in unregelmäßigen Abständen immer wieder auftreten. Auch ein Bürger aus dem Altdorf Heedfeld hat sich dahingehend geäußert. Hierzu wurde die Untere Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Fachbehörde beteiligt. Sie steht für Verbesserungsmaßnahmen in Kontakt mit der Firma EOT. Aktuell sind einige betriebliche Verbesserungen wie ein höherer Schornstein und neue Zu- und Abluftanlagen bereits realisiert worden, weitere technische Maßnahmen seien bereits genehmigt und in der baulichen Vorbereitung.

# 7. Inhalte der Planung

## 7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die als Erweiterungsfläche für die Firma EOT vorgesehene Fläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und ist ca. 7.030 m² groß. Darin enthalten ist ein 3 m breiter und 172 m langer Streifen des bereits im Ursprungsplan vorhandenen Gewerbegebiets. Diese 516 m² große Fläche musste in die Änderung einbezogen werden, da hier nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist, die dem Anbau an das bestehende Betriebsgebäude entgegenstehen würde.

Zulässig sind hier analog zum Ursprungsplan Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, und Anlagen für sportliche Zwecke.

Da das Gewerbegebiet in erster Linie der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben dient und mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen belegt werden soll, werden im Plangebiet wie im Ursprungsplan bestimmte Nutzungen, die laut BauNVO zu den allgemeinen oder ausnahemsweise zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten gehören, ausgeschlossen, bzw. nur ausnahmsweise zugelassen. So können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen mit kontrollierter Lüftung für die schutzbedürftigen Räume im Einzelfall festzulegen. Ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Ausnahmsweise bleibt der Verkauf von im Plangebiet gefertigten Waren an Endverbraucher zulässig, sofern die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb steht. Die Verkaufsfläche darf in diesem Fall 100 qm nicht übersteigen und der produzierende Anteil muss überwiegen.

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten gleich oder kleiner ist, als das sich aus den festgesetzten nachfolgenden Emissionskontingenten (LEK) je Quadratmeter Grundfläche der Teilfläche bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustfreier Schallausbreitung in den Vollraum ergebende Immissionskontingent. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Demnach muss in diesem Gewerbegebiet, welches zur Unterscheidung der bereits bestehenden Emissionskontingente des Ursprungsplanes als Teilfläche 13 (TF 13) bezeichnet wird, eine maximaler LEK von tags 62 dB(A)/m² und nachts 47 dB(A)/m² eingehalten werden.

### 7.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) des zukünftigen Baugebiets wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Dies ist das nach BauNVO zulässige Höchstmaß für Gewerbegebiete und stellt gleichzeitig die Kappungsgrenze der zulässigen Versiegelung eines Grundstücks dar. Dementsprechend dürften ca. 5.620 m² des geplanten Gebietes durch bauliche Anlagen versiegelt werden, 20 % des Baugebiets müssen unversiegelt bleiben.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) ist auf max. 9,0 begrenzt. Dies entspricht dem zulässigen Höchstmaß an Baumasse für Gewerbegebiete. Der festgesetzte Wert ist der theoretisch maximal mögliche Angebotswert, welcher tatsächlich begrenzt wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen in Zusammenhang mit den maximal möglichen Höhen baulicher Anlagen.

Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull

Die vorliegende Planung soll eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes ermöglichen. Um die innerbetrieblichen Abläufe sicherzustellen, plant die Firma EOT für den Anbau die gleiche Fußbodenhöhe wie beim Bestandsbetrieb. Entsprechend der vorhandenen Festsetzungen im Ursprungsplan wird für das Erweiterungsgebiet die vorgesehene Staffelung möglicher Gebäudehöhen mit 440 m über Normalhöhennull (NHN) im nördlichen Planbereich und 437 m NHN im südlichen Planbereich fortgeführt. Da das Gelände im Plangebiet entlang der Golsberger Straße nach Westen hin leicht ansteigt, würde sich die Firma mit einem Anbau in das Gelände eingraben. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt das Höchstmaß in m über NHN dar und

wird gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Abluftführungen, Aufzugsschächte etc..

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich in der Breite an der Vorhabenplanung der Firma EOT, die in mehreren Baustufen realisiert werden soll und beträgt ca. 5.120 m². Bei der Festsetzung der westlichen Baugrenze wurde bereits in den Vorüberlegungen der Firma EOT der bestehende Wald berücksichtigt. Eine forstrechtliche Waldumwandlung und Ersatzaufforstung sollte vermieden werden. Als Ergebnis der Vorplanungen soll ein 35 m breiter Anbau an das bestehende Betriebsgebäude erfolgen. Dieses markiert die westliche Baugrenze. Die nördliche Baugrenze ist eine Fortführung der vorhandenen Baugrenze 5 m parallel zur Golsberger Straße. Die aktuelle Planung sieht hier keine Ausnutzung der überbaubaren Flächen vor. Durch das Angebot können aber, unter Beachtung der Grundflächenzahl, noch bauliche Anlagen bei Bedarf errichtet werden. Gleiches gilt für die südliche Baugrenze, die ebenfalls eine lineare Fortführung der bestehenden Baugrenze des Ursprungsplanes darstellt.

Die überbaubaren Flächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ/BMZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Bis auf den gekennzeichneten Bereich im südwestlichen Baugebiet können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten angelegt werden, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird. Die gekennzeichnete, von diesen Nutzungen ausgenommene Fläche vergrößert den Abstand zum Hochwald. Der Verlauf der Fläche berücksichtigt gleichzeitig die notwendige Schleppkurve auf der Hoffläche, die für Feuerwehr und Sattelschlepper erforderlich ist. Gemäß derzeit vorliegender Planung befinden sich in diesem Streifen Böschungsflächen.

### 7.1.3. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Golsberger Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die in diesem Plan aufgenommenen Verkehrsflächen sind ca.65 m² groß. Analog zu den Festsetzungen für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist festgesetzt, dass der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen darf, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Bei Grundstücken, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsflächen angrenzen, können ausnahmsweise auch zwei Zufahrten zugelassen werden. Weitere Zufahrten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstücks aus topografischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen/Garagen sind nicht zulässig. Die Zufahrten dürfen maximal 8,0 m breit sein. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Grundstück städtebaulich wirksam eingrünen zu können und die Einmündungsbereiche an das öffentliche Verkehrsnetz sinnvoll zu begrenzen.

### 7.1.4. Versickerungsflächen

Als Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird eine ca. 4.110 m² große Fläche festgesetzt, wovon ein Teil bereits im Ursprungsplan festgesetzt ist. Hier sind für die bestehende Gewerbebebauung im nordöstlichen Baugebiet die Versickerungsanlagen bereits realisiert und in Betrieb. Diese bestehende Anlage, in diesem Bereich ein Muldensystem, wird gemäß dem Ergebnis des vorliegenden Versickerungsgutachtens bis zum Waldrand erweitert.

### 7.1.5. Wald und Maßnahmenflächen

Der bestehende Wald im westlichen Plangebiet wird weitgehend als solcher festgesetzt. Die festgesetzte Fläche für Wald beträgt ca. 5.230 m². Bedingt durch die Begradigung der westlichen Baugrenze rückt diese an einer Stelle näher an den westlich gelegenen Wald heran. Die vorhandene, ca. 18 m breite „Waldnase“ im nordwestlichen Bereich muss daher zurückgenommen werden, so dass ein Mindestabstand von 19 m zwischen dem Wald und dem Baugebiet (25 m zur überbaubaren Grundstückfläche) entsteht. Dieser Abstand entspricht der geringsten Distanz zwischen Waldrand und Baugebiet. An anderer Stelle wiederum vergrößert sich der Abstand etwas. Durch diese Begradigung werden ca. 230 m² Waldfläche verschoben.

### 7.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei diesen Flächen handelt es sich um ergänzende Festsetzungen (sog. Annexfestsetzung), d.h. um Maßnahmen, die auf Flächen von anderweitig ausgewiesenen Nutzungen durchgeführt werden sollen.

Eine Maßnahme betrifft die Waldfläche. Die hier festgesetzte Waldumbaumaßnahme betrifft ca. 2.800 m² Wald. Hier soll ein gestufter Waldrand mit einheimischen Baum- und Straucharten angelegt und dauerhaft erhalten werden. Zum einen dient die Maßnahme als Abstandfläche zwischen dem Hochwald und dem heranrückenden Baugebiet (ca. 19 m). Zusammen mit der 6 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche Feuerwehrumfahrt) wird somit einvernehmlich mit der zuständigen Behörde Wald und Holz NRW ein Abstand von 25 m zwischen Bebauung und Hochwald erreicht.

In der Fläche der Waldumbaumaßnahme sollen unter Beibehaltung der vorhandenen Strauchschicht hochgewachsene Gefahrenbäume einzeln entnommen und die bereits bestehende Strauch- und Baumschicht als Waldsaum gepflegt werden. Ergänzungspflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zweiter Ordnung müssten in dem Waldumbaustreifen vorgenommen werden, sofern Lücken entstehen. Im nördlichen Bereich muss aufgrund der steilen Topografie, in der sich die Baukörper tief in das vorhandene Gelände eingraben müssen, zuzüglich zur Stützwand eine neue Böschung angelegt werden. Durch die an dieser Stelle notwendige Geländemodellierung ist ein Umbau des vorhandenen Waldbodens erforderlich. Hier ist der gestufte Waldrand auf der neuen Böschung neu anzulegen. Wesentlich an dieser Stelle ist, dass die neue Böschungsoberkante weit genug von dem verbleibenden Hochwald entfernt bleibt, um die dort am Rand stehenden Hochbäume nicht zu schädigen. Die entsprechenden Waldumbaumaßnahmen (Lageplan mit Böschungsoberkante, Geländeschnitte mit maximalen Böschungsneigungen und Mindesthöhen von Stützmauern, Pflanzarten, -mengen und -größen) werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Insgesamt vermindert sich die Waldfläche durch die Waldumbaufläche nicht. Durch eine Begradigung des vorhandenen Waldsaums, der nördlich zwar Waldfläche kostet aber nach Süden Fläche hinzubekommt, fällt die Flächenbilanz für Waldfläche sogar positiv aus. Details zum Eingriff in den Wald durch die Umwandlung des bestehenden Waldstreifens in einen gestuften Waldrand und dessen Ausgleichsmöglichkeiten sind im Umweltbericht dargelegt.

Mit der Festsetzung der dauerhaften Erhaltung des gestuften Waldrandes soll verhindert werden, dass sich in diesem Streifen Hochwald entwickelt, der aufgrund der Windwurfgefahr zum Gewerbegebiet nicht gewünscht ist. Entsprechende Pflegemaßnahmen werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag vereinbar. Zudem hat der gestufte Waldrandaufbau eine ökologische Funktion, da er einen Übergang zum Hochwald darstellt und ein Habitat für viele Pflanzen und Tiere darstellt. Die damit entstehende Fläche bietet vielfältige Nist-, Brut- und Nahrungsangebote sowie Versteckmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Weitere Maßnahmen betreffen die Versickerungsflächen. Auf ca.1.085 m² hat die Versickerung des Niederschlagswassers aus den nördlich gelegenen gekennzeichneten Baugebieten in den Untergrund über die belebte Bodenzone in Muldensystemen oder Mulden-Rigolen-Systemen zu

erfolgen. Auf der restlichen Fläche von ca. 3.025 m² darf die Versickerung des Niederschlagswassers nur in Muldensystemen erfolgen. Die Versickerungsanlagen dürfen dabei nicht innerhalb von Böschungen oder Geländeanschüttungen liegen. Diese beiden Arten der festgesetzten Versickerungsanlagen entsprechen den Vorgaben des Versickerungsgutachtens.

### 7.1.7. Flächen zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auch bei diesen Flächen handelt es sich um Annexfestsetzungen, d.h. um Maßnahmen, die auf Flächen von anderweitig ausgewiesenen Nutzungen durchgeführt werden sollen. Betroffen ist hier die Baugebietsfläche des Gewerbegebiets sowie die Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser.

In der ca. 62 m² großen Anpflanzfläche 1 sind mehrere, meist einheimische Strauch- und Bodendeckerpflanzen sowie eine Staudenart vorgegeben, mit denen das Baugrundstück zur öffentlichen Straße hin eingegrünt werden soll. Um den Eingrünungszweck dauerhaft zu erhalten, sollen im Falle des Abgangs der zu pflanzenden Gehölze an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Da es sich um eine städtebaulich wünschenswerte Eingrünung zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt, wird bestimmt, dass die Anpflanzfläche durch notwendige Grundstückszufahrten gequert werden kann. Diese Pflanzliste ist bereits im Ursprungsplan verwendet worden. Mit der Fortführung in dieser Änderung ist gewährleistet, dass die im Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ begonnene Eingrünung der Gewerbegrundstücke in gleicher Weise fortgeführt wird und sich somit ein einheitliches Bild ergibt.

Die Anpflanzfläche 2 dient mit ihren festgesetzten Baum- und Straucharten der Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft. Aufgrund der Hanglage und der möglichen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist auf nicht heimische, hochwachsende Baumarten wie Mammutbaum zurückgegriffen worden, um die erwünschte Eingrünung in die Landschaft erzielen zu können. Die Verantwortung für diese Sichtschutzpflanzung, d.h. Pflege und Überwachung der Gehölze, damit diese keine Windwurfgefahr darstellen, obliegt dem Gewerbegrundstückseigentümer. Für Einbringung der Pflanzenarten sind Mindestwuchshöhe von 100 cm, bzw. 60 cm vorgeschrieben. Zur Sicherstellung der Sichtschutzpflanzung sind auch hier abgängige Gehölze zu ersetzen. Diese Pflanzauswahl ist bereits im Ursprungsplan verwendet worden. Mit der Fortführung in dieser Änderung ist gewährleistet, dass die im Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ begonnene Eingrünung der Gewerbegrundstücke in gleicher Weise fortgeführt wird und sich somit ein einheitliches Bild ergibt.

Gegenüber der Ursprungs Planung mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen ist dieser in der vorliegenden Planung auf teilweise 8 m und teilweise 15 m verbreitert worden. Möglich wurde dies durch eine Vergrößerung des Pflanzstreifens im Gewerbegebiet um 3 m nach Norden. Nach Süden konnte nach einem Testat der Unbedenklichkeit durch den Versickerungsgutachter auf der Fläche der Muldenversickerung der Pflanzstreifen um 7 m verbreitert werden. Der Pflanzstreifen hält dabei noch einen Abstand von ca. 2 m an der schmalsten Stelle zum Beginn der konkret geplanten nördlichsten Mulde. Die Pflanzmaßnahme betrifft nicht die Fläche, in der nach Bebauungsplan neben einem Muldensystem auch ein Mulden-Rigolen-System möglich ist.

Durch die Verbreiterung des Pflanzstreifens kann die von der Umweltbehörde des Märkischen Kreises geforderte bessere Eingrünung des Plangebietes nach Süden und Südwesten zur freien Landschaft erfolgen. Aufgrund der topografischen Lage des Gewerbegebiets und der Wachstumsdauer von Bäumen kann diese Maßnahme allerdings erst mittel- bis langfristig den gewünschten Effekt erzielen. Bis dahin bleibt das bestehende Gewerbegebiet und auch die hier geplante die Erweiterung im Landschaftsbild nach Süden hin sichtbar.

#### 7.1.8. Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe des untersten Geschosses eines Gebäudes muss sich mindestens 3,0 m unter der Ausbauhöhe der angrenzenden Erschließungsstrasse befinden. Ausnahmsweise kann ein anderes Maß zugelassen werden, falls sich dieses zwingend aus den besonderen topografischen Gegebenheiten ergibt. Diese Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan übernommen und trägt der hängigen Topografie Rechnung. Die für Gewerbebauten notwendige Anschüttungen talwärts sollen somit reduziert werden.

#### 7.1.9. Festsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 44 Abs. 1 und 2 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 16.07.2016 (GV. NW. S. 539) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf der südlich angrenzenden Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zwingend privat zu versickern ist. Ausnahmsweise können geringe Teilflächen (z.B. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden) an die Kanalisation angeschlossen werden, sofern der Entsorgungsträger (Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid - SEL) dem zustimmt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehende Kanalisation kein Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf die Abwasserqualität im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51a LWG NW vom 18.05.1998 sowie dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 genügen muss. Dabei muss abhängig vom konkret ansiedelnden Gewerbebetrieb das anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Versickerungsanlage ggf. durch eine entsprechend ausgelegte Vorbehandlungsanlage geleitet werden. Außerdem muss, um eine ordnungsgemäße und dauerhaft funktionierende Versickerungsanlage zu gewährleisten, der Bau der Sickeranlage gutachterlich überwacht werden.

### 7.2. Örtliche Bauvorschriften

#### 7.2.1. Gestaltung von Baugebieten

Aus gestalterischen Gründen und der damit beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gebiets sind folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, im Verband 1,0 m x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen:

a. Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
b. Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze, ausgenommen Flächen, die an Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Anpflanzflächen (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB) angrenzen.

Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und –schulter sind auszurunden.

Je 10 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Baum aus der aufgeführten Pflanzliste mit einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 14/16 cm“ zu pflanzen. Das Pflanzbeet darf eine Größe von 5 m x 2 m x 1 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Abgangs eines Baumes ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden. Begeh- und befahrbare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig hergestellt werden können, wie PKW-Stellplatzflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Ausnahmen von den Vorschriften nach 1 bis 5 können gestattet werden, wenn sie aus topografischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedür-

fen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen erforderlich sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzengröße und menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

Die Dachneigung von den baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 8° betragen. Somit ist sichergestellt, dass nur Flachdächer realisiert werden können und damit das Gewerbegebiet sich landschaftsverträglicher eingliedert.

### 7.2.2. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll zur Verhinderung eines Übermaßes an Werbeanlagen und den damit einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen die Menge und Größe von Werbeanlagen begrenzt werden. Es sind je Baugrundstück bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können. Die Höhe der Werbeanlagen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt. Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig. Freistehende vertikale Werbeanlagen (Pylone) dürfen das Maß von 3,0 m Höhe und 1,0 m Breite nicht überschreiten. Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu 3 Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig. Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

## 8. Altlastenverdachtsflächen / Bergbau

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auf eine, möglicherweise auf die Maßnahme Einfluss nehmende, Altablagerung mit der Bezeichnung Nr. 00/0116 „Kellershohl“, südwestlich außerhalb des Plangebietes hingewiesen worden, die heute bewaldet ist. Hierbei soll es sich um ein ehemaliges Bergbaugelände mit mehreren im Tagebau betriebenen Gruben handeln, die bis ca. 1980 mit Bauschutt und Straßenaufbruch verfüllt und zum Teil übererdet wurden. Gutachten, Untersuchungen o.ä. sind weder dem Märkischen Kreis noch der Stadt Lüdenscheid zum jetzigen Zeitpunkt bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises merkt hierzu an, sollten während der Erdarbeiten Abfälle oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, ist die Baumaßnahme stillzulegen, das Material gegen Verwehung/Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Auch zum Einbau von Bodenmaterial (zur Geländemodellierung) werden Hinweise gegeben. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu dokumentieren und nach Abschluss der Arbeiten als Bericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden in einem im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Bergbaulich befindet sich nach Angaben der Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg das Plangebiet über dem auf Eisenstein (Eisenerz) verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Abendlicht“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung nicht mehr erreichbar und eine entsprechende Rechtsnachfolgerin nicht bekannt. In dem Planbereich sei kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Angaben des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe sind einige bergbauliche Relikte in der Umgebung des Plangebiets bekannt und verweist auf die Abteilung 6 Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg Altbergbau, um zu überprüfen ob innerhalb des Plangebiets Altbergbau bekannt ist. Wie unter Punkt 8. Altlastenverdachtsfläche / Bergbau erläutert, ist zwar ein Bergwerksfeld bekannt, jedoch kein Abbau von Mineralien im Bereich des Plangebiets.

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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

## 10. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat, bzw. wird die erforderlichen Grundstücke für die Betriebserweiterung erwerben. Die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung trägt als Verursacher der Planung der erweiterungswillige Betrieb. Dies gilt auch für die originär mit seinem Vorhaben verbundenen gutachterlichen Aufwendungen.

## 11. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung und möglicher Varianten sind vom Büro „Ökoplan“ aus Essen untersucht worden und in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als Anlage Teil der Begründung. In die Berechnung der Ausgleichmaßnahmen ist der „doppelte“ Ausgleich im Punktesystem berücksichtigt worden. Also nicht nur die Erweiterung des Baugebiets an sich, sondern auch die Inanspruchnahme einer Fläche, die eigentlich als Ausgleichsfläche für frühere Maßnahmen festgesetzt war.

## 12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Die Planung für das Bauvorhaben stellt aus Sicht des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit einen Eingriff in die Natur da. Es findet eine Bodenversiegelung in großflächigem Maßstab statt, welche das Kleinklima im Plangebiet beeinflussen wird. Gemäß Ratsbeschluss vom 30.09.2019 sind Ziele des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung zu beachten.

Durch die Ausdehnung des Gewerbegebiets, um der Firma Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, rückt das Baugebiet an den vorhandenen westlich gelegenen Wald heran. Aus Sicherheitsgründen muss der vorhandene Hochwald bis zu einem Abstand von ca. 25 m breiten Streifen zur Baugrenze entfernt werden. Durch die Festsetzung einer Waldumbaumaßnahme,

in der ein gestufter Waldrandaufbau mit einheimischen Baum- und Straucharten vorgesehen ist, kann jedoch insgesamt die Waldfläche erhalten werden. Auch wenn der klimatische Effekt dieses Waldrandes nicht die gleiche wie die eines Hochwaldes ist, stellt diese Maßnahme ein Kompromiss dar, der den negativen Effekt minimiert.

Die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet stellt eine weitere Maßnahme dar, die nicht nur der Entlastung des Abwassersystems, sondern auch dem Schutz des Klimas dient. Hierfür sind im südlichen Plangebiet extra Flächen festgesetzt, in denen in Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systemen das Niederschlagwasser versickern soll.

Des Weiteren tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen eines Grünstreifens zwischen der Straße und der Baugrenze, eines 3 m Streifens entlang der Grundstücksgrenzen, sowie von Böschungen dazu bei, den Begrünungsanteil innerhalb des Baugebiets zu erhöhen.

Im „Aktionsprogramm Klimaschutz“ hat die Stadt Lüdenscheid ein Pflichtenheft für Bauträger*innen/Bauherr*innen bei der Errichtung von Neubauten erstellt. Darin wird mit der Passivhausbauweise ein deutlich höherer Baustandard bei Neubauten vorgesehen. Ebenso verbindlich vorgeschrieben wird die Nutzung nachhaltiger Baustoffe und Erneuerbarer Energien (Solardachpflicht) sowie das Vorweisen eines Gründaches und einer Fassadenbegrünung. Aufgrund der großflächigen Bauweise des hier vorliegenden gewerblich-/industriellen Betriebes, der zudem an ein bestehendes Produktionsgebäude anbaut und vorhandene Produktionsabläufe nutzt, sind Anforderungen des Passivhauses kaum möglich. Auch die Nutzung nachhaltiger Baustoffe wird durch die Größe der Gebäude und die Gewährleistung des Brandschutzes erschwert. Recyclingbaustoffe sind demnach nur im Bereich des Bodenbaus (Unterbau, Rohplanum, Erdarbeiten) denkbar und können hier verwendet werden, sofern die Untere Bodenschutzbehörde keine Einwände erhebt.

Wie vor Ort ersichtlich sind die Dächer der bestehenden Betriebsgebäude aufgrund des spezifischen Betriebstypes der Firma EOT Oberflächentechniken mit zahlreichen technischen Anlagen versehen, die über das gesamte Dach verstreut sind. Durch die Installationslasten der notwendigen technischen Einrichtungen über und unter dem Dach ist die Statik der großflächigen Dachkonstruktion bereits belastet. Hinzu kommen die für die Produktion notwendigen Dachöffnungen und Aufbauten. Da diese technischen Dachauf- und -unterbauten auch bei dem neuen Produktionshallen-Anbau notwendig werden, ist eine flächenhafte Aufbringung von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Produktionshallen nicht möglich.

Anders sieht es bei dem neuen Anbau der Versandhalle aus, auf dem nach Angaben der Firma EOT Photovoltaikanlagen installiert werden sollen, das entspricht circa 1/3 der neuen Hallenflächen. Auch auf dem außerhalb des Plangebiets liegenden Verwaltungsgebäude der Firma kommt eine nachträgliche Anbringung von extensiver Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen in Betracht. In welcher Größenordnung wird derzeit noch ermittelt. Ein Kriterium neben der vorhandenen Statik des Gebäudes und des Daches ist auch, dass die vorhandene Dachisolierung nicht entfernt werden kann. Die konkreten Maßnahmen und Ausführung sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit der Firma vereinbart werden.

Als weitere Maßnahme des Klimaschutzprogramms ist die Anbringung von Fassadenbegrünung geprüft worden. Aufgrund der eng ausgenutzten Hof- und Bewegungsflächen sowie der Feuerwehrumfahrt in Norden und Westen des Gebäudes bestehen an diesen Seiten keine Möglichkeiten der Fassadenbegrünung. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets nach Westen, um die nicht überbaubare Fläche zu vergrößern und damit Potential und Raum für die Anlage von Pflanzgruben für die Fassadenbegrünung zu schaffen wäre mit weiteren Eingriffen in den bestehenden Wald und Freiraum verbunden gewesen. Die andere Möglichkeit, eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche hätte zu einer nicht mehr sinnvollen Größe für den Betriebsanbau im Industriebau-Raster geführt. Lediglich an der südlichen Fassade des Neubaus ist eine Fassadenbegrünung möglich, die ebenfalls im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird.

Auf die Ausführungen zu den klimatischen Auswirkungen des Vorhabens in Ziffer 3.14 des Umweltberichts wird hingewiesen.

## 13. Städtebaulicher Vertrag

Mit der Planungsbegünstigten Firma wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser soll beinhalten: die für die Planung erforderlichen Ausgleichmaßnahmen und deren Ausführung, die Umsetzung von Klimaschutzzielen dienenden Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung und Photovoltaikanlagen auf dem Dach, die Anlage und Ausführung der Waldumbaumaßnahme, die Anlage und Ausführung von Böschungen und Stützmauern sowie Sicherungsbürgschaften für diese Maßnahmen.

Lüdenscheid, den *18.08.2021*

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

*gez. Bärwolf*

Martin Bärwolf

Anlage: Umweltbericht, Ökoplan September 2020