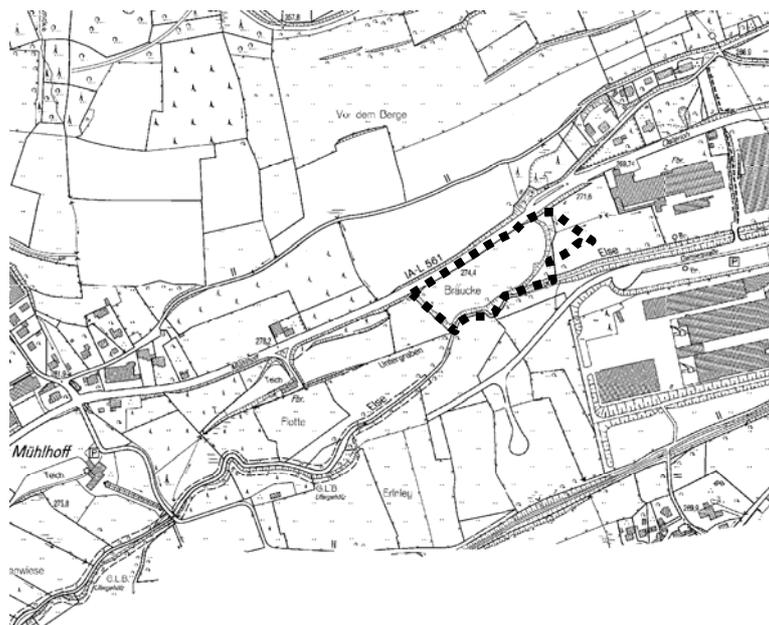




# Stadt Plettenberg

## Bebauungsplan Nr. 410 Braucke

Begründung  
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)



## 1 Allgemeines

### 1.1 Veranlassung

Der Stadt Plettenberg stehen für neu anzusiedelnde Betriebe oder Betriebsverlagerungen, insbesondere von Industriebetrieben, z.Zt. kaum Grundstücksflächen in Gewerbe- oder Industriegebieten zur Verfügung.

Sie ist daher gehalten, kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen.

Die Standortsuche, enthalten im Stadtentwicklungskonzept, wurde u.a. anhand folgender Kriterien durchgeführt:

- topographische Eignung
- Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten
- verkehrsgerechte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- verkehrsgünstige Lage
- kein oder minimierter Emissions-/Immissionskonflikt

Der Standort Braucke, in Verlängerung des Industrie- und Gewerbegebietes „Köbbinghauser Hammer“ gelegen, entspricht diesen Standortanforderungen.

Die Grundstücksflächen oberhalb der im Bau befindlichen Querspange Daimlerstraße-Kreisel L 561/Osterloh zwischen der Landstraße und der Else (Flurstücke 344 und 345, Flur 13, Gem. Holthausen) sollen mit einem Logistikzentrum bebaut werden. Hierzu hat die ansiedlungswillige Firma eine Bauvoranfrage eingereicht, die jedoch nach derzeitigem Planungsrecht (Außenbereich gem. § 35 BauGB) nicht positiv bescheiden werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan soll somit die Voraussetzung für die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben an dieser Stelle schaffen.

Die betreffenden Flächen sollten ursprünglich bereits zusammen mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Daimlerstraße“ überplant werden. Wegen landesplanerischer Bedenken konnte der Bereich damals nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Nach weiteren Verhandlungen nahm die Bezirksregierung ihre Bedenken zurück, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche genehmigungsfähig ist. Im Entwurf des neuen FNP ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Auf Grund der Eignung des Plangebietes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, des Erweiterungsbedarfes der ansiedlungswilligen Firma und der über die L 561 verkehrsgünstig zur Anschlußstelle „Lüdenscheid Süd / A 45“ gelegenen Fläche soll das Untersuchungsgebiet zwischen den Ortslagen Mühlhoff und dem westlichen Ende der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete „Daimlerstraße“ und „Köbbinghauser Hammer“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet schließt die Lücke zwischen den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten südlich der Else und dem Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Osterloh-West“.

Dem entsprechend fasste der Rat der Stadt Plettenberg in seiner Sitzung am 16.12.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 410 „Braucke“. Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB ist eine Umweltprüfung entbehrlich.

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Untersuchungsgebiet eine Fläche von ca. 1,54 ha westlich von Köbbinghausen. Der vorliegende Entwurf umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,68 ha, aufgeteilt in den Bereich der gewerblichen Nutzung (ca.0,89 ha) und einem weiteren mit Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, insbesondere aus dem geplanten Gewerbegebiet Osterloh-West.

## **1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

- a) Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995 ist die Stadt Plettenberg Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur und liegt an einer übergeordneten Entwicklungsachse Hagen-Winterberg (B 236) sowie an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Hagen-Siegen (Ruhr-Sieg-Strecke) bzw. etwas abseits von ihr (A 45).
- b) Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg mit seinem Teilabschnitt für den Märkischen Kreis stellt für den größten Teil des geplanten Gewerbegebiets Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

## **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg vom 02.06.1976 in der Fassung der 2. Änderung vom 20.11.1980 stellt für den Bereich dieses Bebauungsplanes lediglich landwirtschaftliche Fläche dar. Im Zuge der FNP-Fortschreibung ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Bei der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine Bedenken. Um den Bebauungsplan schneller zur Rechtskraft zu bringen, wird ein 29. FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, welches die Darstellung gewerblicher Bauflächen für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 410 –Braucke- und 411 –Osterloh-West I- beinhaltet.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plettenberg, gemäß § 2 (1) i. V. m. § 8 (3) BauGB, soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) erfolgen und kann an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 410 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.5 Lage und Zustand des Plangebietes**

Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der L 561 begrenzt, im Süden von der Else. Die westliche Grenze bildet die vorhandene Böschung der ehemaligen Deponie Braucke, der Osten wird von der geplanten Querspange zwischen L 561 und Daimlerstraße begrenzt. Mit Ausnahme der Böschungen werden die Plangebietsflächen derzeit als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt.

Im Verlauf der Planung wurde das Gebiet um die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens erweitert. Dieser Bereich überlappt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 407 und ist dort als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Holthausen

Flur 13: Nr. 344 und 345, sowie teilweise Nr. 310 und 311.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Erschließung**

Durch die gemeinsame Anbindung mit den realisierten Gewerbegebieten „Daimlerstraße“ und „Köbbinghauser Hammer“ sowie dem geplanten Gewerbegebiet „Osterloh-West“ ist das Plangebiet verkehrlich ausgezeichnet erschlossen. Die indirekte Anbindung an die äußere Erschließung findet ebenfalls die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW. Ein zusätzlicher Knotenpunkt an der L 561 wird nicht benötigt.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine kurze Stichstraße von der geplanten Querspange L 561 - Daimlerstraße in westlicher Richtung. Die Straße endet in der geplanten Gewerbefläche.

### **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ziele des Bebauungsplans sind die Festsetzung von Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau NVO und die Sicherung des für die gefahrlose Niederschlagwasserbeseitigung auch der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen notwendigen Rückhaltebeckens.

Das Gewerbegebiet umfasst im Wesentlichen das Plateau der ehemaligen Deponie Braucke. Die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei an den bereits bekannten Dimensionen des Logistikzentrums und dessen notwendigen Umfahrten, sowie auf die Freihaltung der Fläche, die zur Sicherung des Stauraumkanals und Verbindungssammlers Hüinghausen/Plettenberg, der das Plangebiet kreuzt, benötigt wird.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung und damit eine stärkere Beeinträchtigung in das Landschaftsbild zu vermeiden, ist die zulässige Höhe des Gebäudes durch Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen auf einem in Nord- Süd Richtung geneigtem Hang (ca. 269,00-274,00 m ü. NN). Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Else.

Die geplante Gebäudehöhe ist in Metern über dem Meeresspiegel (m ü NN) im Bebauungsplan festgesetzt. Sie leitet sich aus den Gebäudehöhen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 407 ab. Für das geplante Gebäude liegt eine Vorplanung vor. An deren Umrissen orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gebäudestellung ist nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Zum Schutz des Wohnens in der nordöstlich angrenzenden Splitterbebauung Osterloh ist eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Zulässigkeit emittierender Betriebe nach Abstandsliste NRW erfolgt.

Da das Emissionsverhalten von zukünftigen Betrieben mit möglicherweise abweichender Nutzung nicht abzusehen ist, wird als Maß für die Einschränkung der Nutzungen eine typisierende Betrachtungsweise in Anlehnung an die Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 zugrunde gelegt. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung dieser Abstände im allgemeinen ein ausreichender Schutz der Bevölkerung vor Immissionen gewährleistet ist, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Die umliegenden Flächen sind, da sie im Außenbereich liegen, hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm wie ein Mischgebiet eingestuft (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts).

#### GE-1

Nicht zulässig sind betriebene emittierende Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art der Abstandsklasse I - VI gem. Abstandserlass NRW 98.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagearten und Betriebe der Abstandsklasse V + VI bezogen auf Pkt. 2.2.2.5. des Abstandserlasses NRW 98.

#### GE-2

Nicht zulässig sind betriebene emittierende Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art der Abstandsklasse I - V gem. Abstandserlass NRW 98.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagearten und Betriebe der Abstandsklasse IV + V bezogen auf Pkt. 2.2.2.5. des Abstandserlasses NRW 98.

### **2.3 Grünordnung**

Es wird wegen des sparsamen Umgangs mit Naturgütern angestrebt, das geplante Gewerbegebiet möglichst optimal auszunutzen. Daher wird lediglich zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Nahbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die flächige Bepflanzung der Böschung entlang der L 561 und der Erschließungsstraße festgesetzt. Südlich und westlich der geplanten Gewerbeflächen werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit folgenden Inhalt ausgewiesen:

A1: Erhalt des bestehenden Fließgewässers, des vorhandenen Ufergehölzes und der vorhandenen Gebüsch auf den Böschungflächen. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

Somit werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und sinnvoll ergänzt.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Plettenberg. Ebenso wird die Grundversorgung mit Löschwasser aus diesem Netz sichergestellt. Im Bedarfsfall kann dem Elsebach von der Überbrückung der Anbindung aus Löschwasser entnommen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektromark.

Der Anschluss an das Fernsprech- und das Breitbandnetz wird durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Die Kanalisation ist im Trennsystem ausgebaut.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das Kanalsystem in der L561.

Das anfallende Niederschlagswasser wird –soweit es vom Verschmutzungsgrad zulässig ist– über das im Plangebiet befindliche Rückhaltebecken der Else zugeleitet.

Die Fläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, ist als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub soll im Zuge des Massenausgleichs auf dem Grundstück verbleiben.

### 3 Umweltbelange

Ausgehend von den in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Kriterien ergibt sich bei diesem Bebauungsplan nicht die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### 3.1 Oberflächenentwässerung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser bzw. gering belastete Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über das Regenrückhaltebecken der Else zugeführt. Das anfallende schwach- und stark belastete Niederschlagswasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und darüber hinaus aus dem geplanten Gewerbegebiet „Osterloh-West“ wird nach einer bestehenden Planung dem im Plangebiet befindlichen Regenklär- und Regenrückhaltebecken zugeleitet. Hierzu wurde 2004 eine Genehmigungsplanung nach § 58.1 und § 58.2 LWG und ein Antrag nach §§ 2,3 und 7 WHG erstellt. Dieser ist von der Bezirksregierung und dem Staatlichem Umweltamt Hagen genehmigt, mit dem Bau wurde bereits begonnen.

Für den Betriebszustand (Wiederkehrhäufigkeit  $n = 0,5$ ) ergab sich ein Beckenvolumen von  $V_{\text{erf}} = 1800 \text{ m}^3$ . Die Hochwasserentlastungsanlage wurde für eine Wiederkehrhäufigkeit von  $n = 0,2$  dimensioniert. Das zur Niederschlagswasserbehandlung eingesetzte RKB hat ein erforderliches Volumen von  $V_{\text{erf}} = 150,75 \text{ m}^3$ . Das Becken wird nicht ständig mit Wasser gespannt sein.

Entsprechend § 51a LWG wird das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die Einleitung in das Regenrückhaltebecken dem natürlichen Wasserkreislauf direkt zugeführt.

#### 3.2 Immissionsschutz

Wegen der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung wurde der Störgrad der Betriebe auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 (1) BauNVO begrenzt. Die vorgesehene Nutzung der Gewerbeflächen als Logistikzentrum erfüllt diese Anforderungen und wird dadurch in ihrer Betriebsweise nicht eingeschränkt. Spätere abweichende Nutzungen der Flächen sind jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund erfolgt eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen gem. Abstandserlass NRW 98 über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### 3.3 Altlasten

Die den größten Teil des Plangebiets umfassende Fläche „Ächterm Braucke“ ist eine Schüttung, die nach einer geologischen Untersuchung aus Bodenaushub und Bauschutt besteht. Das begutachtende geologische Büro Dr. Reißner, Olpe, hat Geländearbeiten zur Gefährdungsabschätzung und zur Baugrunderkundung durchgeführt. Dabei konnten keine organoleptischen Befunde festgestellt werden, die eine unmittelbare Gefahr erkennen lassen. Es handele sich überwiegend um Böden und Bauschuttreste, die auf der Fläche eingelagert wurden. Der Bodenaufbau zeigt im Plangebiet bezüglich Mächtigkeit und Zusammensetzung deutliche Unterschiede. In Richtung Else-Bach schwankt die Lockergesteinsmächtigkeit zwischen 5,0 und 7,0 m, wobei die Mächtigkeit der anthropogenen Anschüttung hier relativ gleichförmig bei 3,5 m liegt. Im zentralen Teil der Anschüttung liegt eine auf 1,0 bis 2,0 m reduzierte Mächtigkeit der Anschüttung vor. Unterhalb der Anschüttung wurden schluffig, tonige Hanglehne von weicher Konsistenz mit einer Mächtigkeit bis zu 1,0m angetroffen. Diese bilden einen natürlichen Puffer zwischen den anthropogenen Ablagerungen und den Kiesen und Sanden des Hauptgrundwasserleiters.

Bei der Ablagerung handelt es sich überwiegend um umgelagerten Erdaushub mit Bauschuttanteilen (Ziegel, Betonreste, Keramik). Vereinzelt wurden Schlackenreste angetroffen und gesondert beprobt. In allen Bodeproben der Anschüttung liegen Schadstoffbelastungen in unterschiedlicher Höhe vor. In Einzelfällen (Quecksilbergehalt und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) erreichen die Stoffgehalte den Zuordnungswert Z1.2 nach LAGA-Mitteilung 20. Böden mit entsprechenden Inhaltsstoffen dürfen nur einer beschränkten Verwertung zugeführt werden. Auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht dürfen Böden mit entsprechenden Inhaltsstoffen nicht uneingeschränkt verwendet werden. Eine Nutzungseinschränkung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist bei den festgestellten Schwermetallkonzentrationen und PAK-Gehalten im Boden nicht zu erwarten.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass bei zukünftigen Bodenabgrabungen innerhalb des B-Plangebietes, die vor Ort nicht verwendet werden, ein der zuständigen Abfallbehörde angedachter Verwertungsweg anzuzeigen ist (Verwertungs- und Entsorgungsnachweis)

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist als Altlastenfläche gekennzeichnet.

### **3.4 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

### **3.5 Bestand**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 5,9 ha große Fläche in Anspruch genommen, bei der es sich um einen offenen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Raum handelt.

Als gliedernde und belebende Landschaftselemente sind die auf der Böschung zur ehemaligen Bodendeponie aufgekommenen Gehölzbestände zu bezeichnen. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird Grünlandnutzung (Mähwiese) betrieben.

### **3.6 Eingriffsbewertung**

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Westen von Plettenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Neben dem Nutzungs- bzw. Gestaltungswandel der Flächen wird durch das Planvorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Für die sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Darstellung der Beeinträchtigungen, der Möglichkeiten ihrer Vermeidung bzw. Minderung und die Darstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Begleitplan erstellt worden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines kompakten Gewerbegebietes mit einer baulichen Nutzung bis zur Höchstgrenze der BauNVO für die Grundflächenzahl. Zur L561 hin erfolgt eine Neupflanzung von Gehölzen und schmalkronigen Einzelbäumen, ansonsten soll die Eingrünung der Bauflächen zur offenen Landschaft durch die zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf der Böschung zur Else erfolgen. Damit sollen die Auswirkungen der baulichen Nutzungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von 1,64 ha. Die geplanten Gewerbeflächen betragen incl. der nicht überbaubaren Fläche 0,89 ha. Zusätzlich sind Verkehrsflächen von insgesamt ca. 0,06 ha vorgesehen. Aufgrund der angestrebten intensiven Ausnutzung der Fläche sind diese Flächen gleichzusetzen mit der Neuversiegelung im Bebauungsgebiet.

Da die ca. 0,18 ha große Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens gemäß der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans 407 zu dessen Kompensation diente, wurde in der Bilanz nicht der tatsächlich vorgefundene, sondern der planerisch festgesetzte Zustand in einem Entwicklungszustand von ca. 30 Jahren angenommen.

### **3.7 Eingriffsbilanzierung**

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde die Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW (Modifiziertes Verfahren, Stand Januar 2005) durchgeführt. Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bei maximal zulässiger Bebauung nur teilweise ausgleichbar ist.

### 3.8 Eingriffsausgleich

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll außerhalb des Plangebietes auf Flächen im Bereich der Elseaue ausgeglichen werden. Auf Vorschlag der Unteren Wasserbehörde soll im Bereich des beginnenden Obergrabens „Königsee“ auf der Grenze Herscheid-Plettenberg ein baufälliges Wehr, das die Durchgängigkeit des Bachlaufes für die Fauna unterbricht, nach modernen Gesichtspunkten hergestellt und im gleichen Zuge durch eine Sohlrampe ergänzt werden. Die Maßnahme soll im Zuge der Gewässerunterhaltung durchgeführt werden, eine Zustimmung der Eigentümer ist daher nicht erforderlich. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über ein anhand des Biotopwertdefizits ermitteltes Ersatzgeld, da die Maßnahme wegen ihrer geringen Flächengröße bei dennoch hoher ökologischer Wertigkeit über den normalerweise anzuwendenden Punkteschlüssel des Bewertungsverfahrens ansonsten unterbewertet wäre.

Die aus der Herstellung des Regenrückhaltebeckens resultierenden Eingriffe, die nicht dem künftigen Nutzer der Gewerbeflächen anzurechnen sind, werden über das Ökokonto der Stadt Plettenberg ausgeglichen. Hier wird die Maßnahme 6615-02/14-E5 im Umfang von 6096 Punkten verbucht. Es handelt sich um eine Maßnahme im Stadtwald („In der Kluse 12 A1“) im Bereich Kluse, Nadelwald wird entnommen, eine Sukzessionsfläche entsteht. Durch diese Zuordnung ist die Maßnahme teilweise verbucht.

## 4 Durchführung

### 4.1 Flächenbilanz

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,68 ha.

Dabei sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| • Gewerbeflächen                              | 8.900 m <sup>2</sup> |
| • Grünflächen                                 | 1.200 m <sup>2</sup> |
| • Fläche für die Regelung des Wasserabflusses | 1.800 m <sup>2</sup> |
| • Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung  | 4.300 m <sup>2</sup> |
| • Verkehrsflächen                             | 600 m <sup>2</sup>   |

### 4.2 Grunderwerb

Die für die Gewerbenutzung vorgesehenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der ansiedlungswilligen Firma. Die zur Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche und des Regenrückhaltebeckens benötigten Grundstücksflächen werden durch die Stadt erworben. Die erforderliche Grundstücksneuordnung soll im Zuge einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

### **4.3 Verwirklichung**

Die Verwirklichung des Bebauungsplans ist abhängig von den Finanzierungsmitteln, die den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden von der Stadt bzw. den Versorgungsträgern hergestellt.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen am Oberlauf der Else sollen über die Zahlung eines Ersatzgeldes durch den Vorhabenträger finanziert werden. Für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt bestehen bereits vertragliche Vereinbarungen. Die übrigen Maßnahmen befinden sich auf dem Gewerbegrundstück und werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

### **4.4 Hinweis bei Bodenfunden**

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)