F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

STADT SUNDERN

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Bauordnung

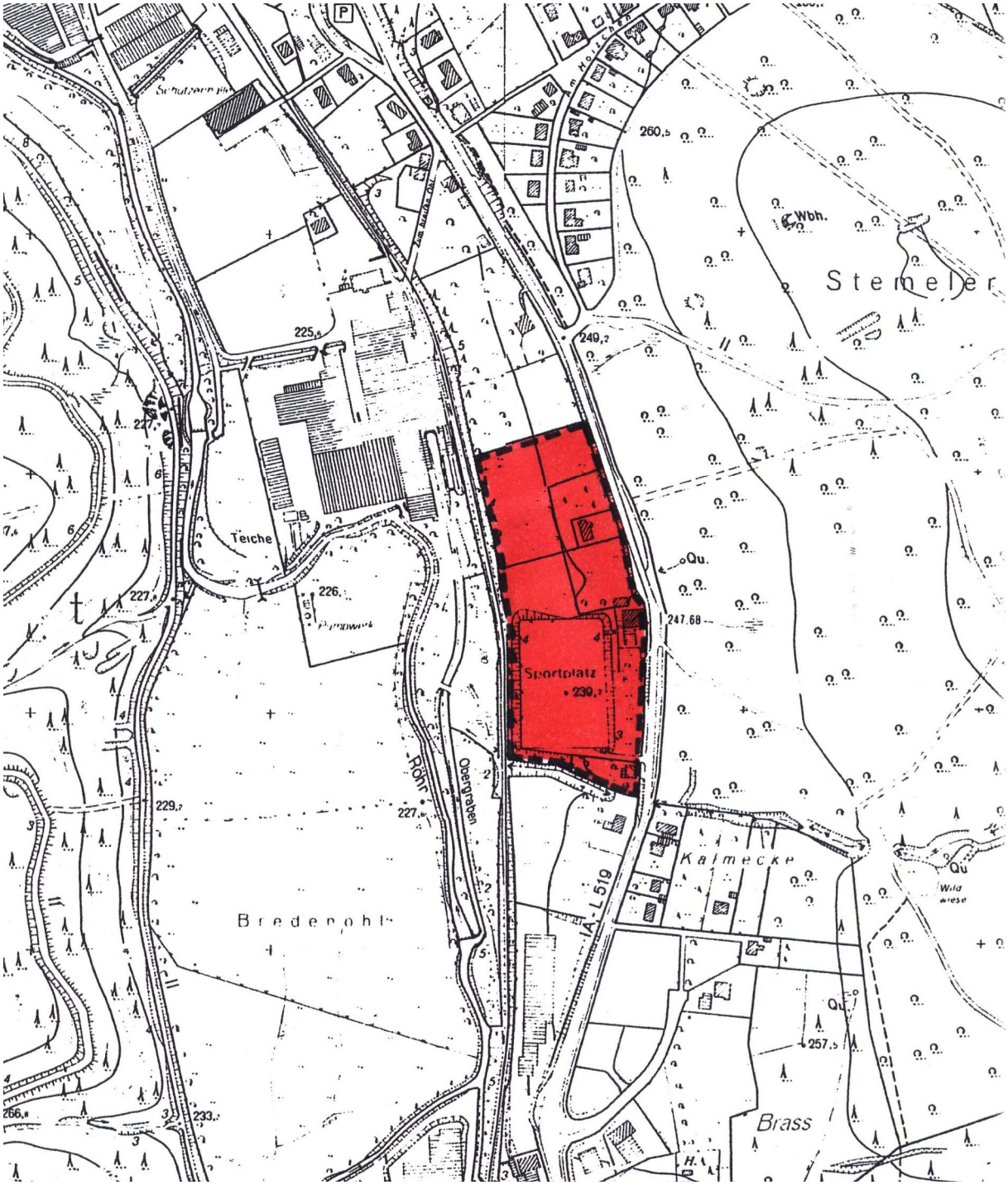
1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 33 „In der Kalmecke“

Gemarkung Stemel- Flur 4

Begründung

Verfahrensstand: Diese 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit der dazugehörigen Begründung und Landschaftspflegerischen Begleitplan ist vom Rat der Stadt Sundern am 09.02.2006 nach § 10 BauGB beschlossen worden (Satzungsbeschluss).

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de



F • H • D
BAU*plan* GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Bauleitplanung

Planungsbüro
F•H•D BAU*plan* GmbH

Röhre 46
59846 Sundern

Telefon: 02933 / 780023
Telefax: 02933 / 780024
E-mail: fhd-bauplan@t-online.de

Landschaftspflegerische Begleitplanung

Garten- u. Landschaftsarchitektin
Margarete Hoberg-Klute

Schwermecketal 2
59846 Sundern

Telefon: 02933 / 6336
Telefax: 02933 / 6356

Schalltechnisches Gutachten

DRAEGER AKUSTIK
Ingenieurbüro für Akustik

Sophienweg 3
59872 Meschede

Telefon: 0291-82904
Fax: 0291-82905
E-mail: info@draeger-akustik.de

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis für die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33

2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Erschließung

7 Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung

8. Löschwasser- sowie Wasserversorgung

9. Emissionen und Immissionsschutz

10. Bau,- und Bodendenkmalpflege

11. Altlasten

12. Grünordnung bzw. Ersatzmaßnahmen

13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

14. Beteiligungsverfahren

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung Nr. 33 -In der Kalmecke- dient zur Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen, die für Betriebserweiterungen der Firma Lübke & Vogt erwartet werden. Das seit 1968 bestehende Unternehmen verzeichnet durch ständig verbesserte Qualitäten, Optimierung aller Betriebsbereiche sowie Flexibilität und Zuverlässigkeit ein ständiges, gesundes Wachstum. Das Unternehmen befasst sich seit über 30 Jahren mit der Herstellung kleiner Gummi-Formteile in großen Serien, aus allen bekannten Elastomeren. Die Firma Lübke & Vogt fertigt für alle industriellen Anwendungsbereiche wie z.B. spezielle Dichtungen, Puffer, Dämpfer, Membranen, Kabeltüllen und Gummikugeln für die Elektro-, Armaturen-, Automobil- Industrie usw., sowie für den medizinischen Bereich. Das eigene Firmen-Know-how erstreckt sich von der Entwicklung und Herstellung der Mischung über die Konstruktion und den Formenbau bis hin zur rationellen Produktion der Gummi-Formteile. Die Firma besitzt die Zertifizierung: DIN EN ISO 9001 : 2000 und TS 16949. Es werden Gummi- Mischungen aller z.Zt. bekannten Elastomere, wie z.B. Natur-Kautschuk, Nitril- Kautschuk, Silikon- Kautschuk usw. für die Produktion eingesetzt.
Der Sportplatz, auf dessen Flächen ein großer Teil der Erweiterung stattfindet, wird nicht mehr effizient genutzt und müsste zudem aufwendig saniert werden. Die Stadt Sundern hat den Pachtvertrag gekündigt. Der Strukturausschuss des Rates der Stadt Sundern hat diese Maßnahme beschlossen. Die betroffenen Flächen des Plangebietes sind im Eigentum des Herrn Josef Lübke (Firma Lübke & Vogt).
Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Sundern hat am 30.09.2003 die 1. Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Somit wird nach den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB verfahren.

2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Sundern, an der Grenze zu Stemel, Gemarkung Stemel, Flur 4. Der Planbereich wird im Osten von der L 519 (Stemeler Straße) abgegrenzt. Im Süden lehnt sich der Geltungsbereich an die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.33 an. Westlich liegt die Röhrtalbahn. Nördlich liegen Grünflächen/ Wiesen und in der Folge Wohnbauflächen von Stemel. Hinter der Bahntrasse liegt im Westen die Industrieflä-

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

che der ehemaligen Firma Schmacke, die von der Stadt Sundern erworben ist und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die zu überplanenden Flächen liegen in Ost- West Richtung geneigtem Hang (ca. 246,00-236,00 m ü. NN)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet den Lückenschluss zwischen dem geplanten Bebauungsplan für die Flächen Schmacke) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.33- In der Kalmecke.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Stemel, Flur 4 zum Planbereich:

Flurstück		Derzeitige Nutzung	
155	-	Sportplatz inkl. Umfeld	1,615 ha
115	-	Verkehrsfläche	0,127 ha
152	-	Wohn- und Gastronomienutzung	0,123 ha
153	-	Wohnnutzung	0,008 ha
154	-	Wiesenfläche	0,278 ha
156	-	Wohnnutzung	0,281 ha
106		Wiesenfläche	0,183 ha
107		Wiesenfläche	0,249 ha
108		Wiesenfläche	0,157 ha
109		Wiesenfläche	0,136, ha

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Sundern, Flur 1 zum Planbereich:

Flurstück		Derzeitige Nutzung	
64	-	Grabenparzelle	0,044 ha
63	-	Böschungs- und Hoffläche	0,019 ha

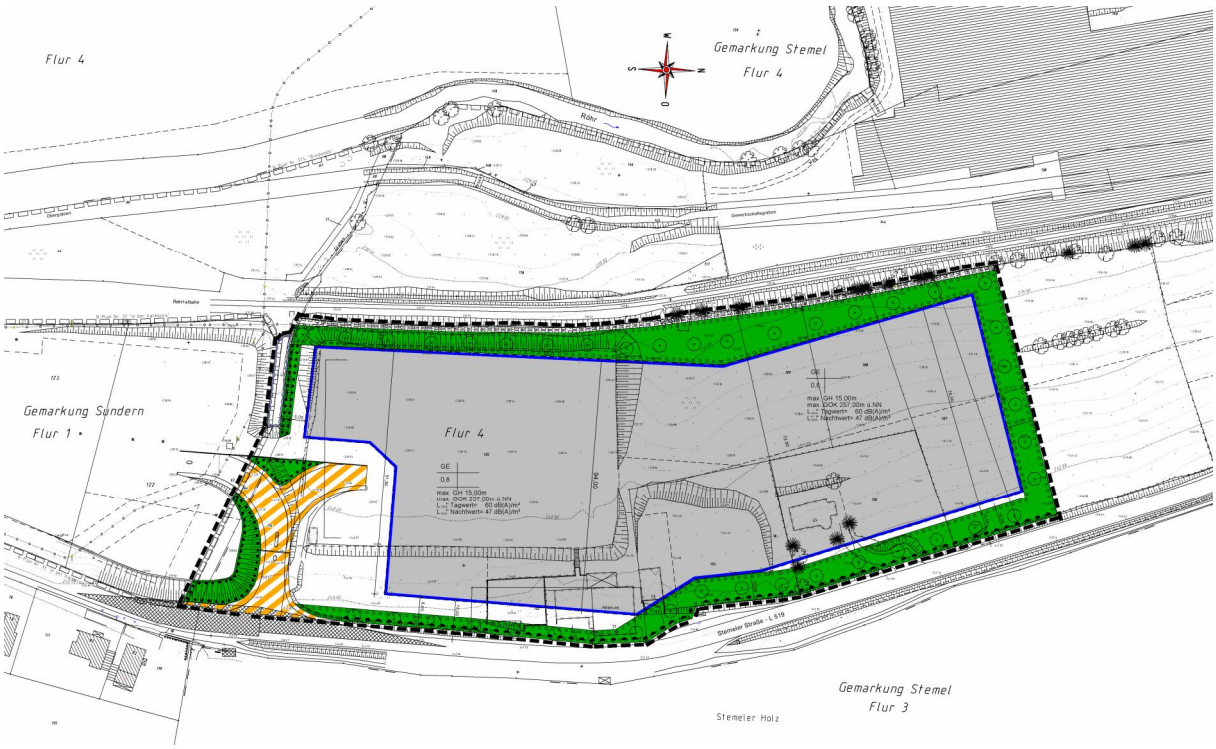
F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 3,22 ha.
Dabei sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Gewerbeflächen in Baugrenzen 2,064 ha
- Grünflächen (Anpflanzung) 0,570 ha
- Grünflächen (Bestand) 0,067 ha
- Verkehrsflächen 0,122 ha
- Grabenfläche 0,023 ha
- Leitungsrechte 0,055 ha
- Nicht überbaubare Flächen 0,319 ha

- **SUMME: 3,220 ha**

Der genaue Grenzverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt.



F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

3. Bestehendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

An die Bezirkregierung Arnsberg ist der Antrag zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung im August 2003 gestellt worden. Seit dem 12.09.2003 liegt die Verfügung seitens der Bezirkregierung vor. In der Verfügung ist explizit die Erweiterung zur Standortsicherung der Firma Lübke & Vogt festgesetzt.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern ist der Sportplatz in der Erweiterungsfläche auch als Solcher (Fläche für Sportanlagen) ausgewiesen. Weiter nördlich verlaufen Wiesenflächen ohne intensive Nutzung. An der Stemeler Straße sind noch drei Wohngebäude und eine Gaststätte angesiedelt. Diese werden bei der angestrebten Nutzung abgerissen oder als Betriebswohnung genutzt.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung der Gewerbe- bzw. Industrieflächen werden der südlich angrenzenden Firma Lübke & Vogt, die großes Wachstumspotenzial hat, entsprechende Flächen bereit gestellt. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden klare Rahmenbedingungen geschaffen, die auch der umliegenden Wohnbebauung Planungssicherheit geben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiet gemäß § (1) 1 BauGB und § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

(1)Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

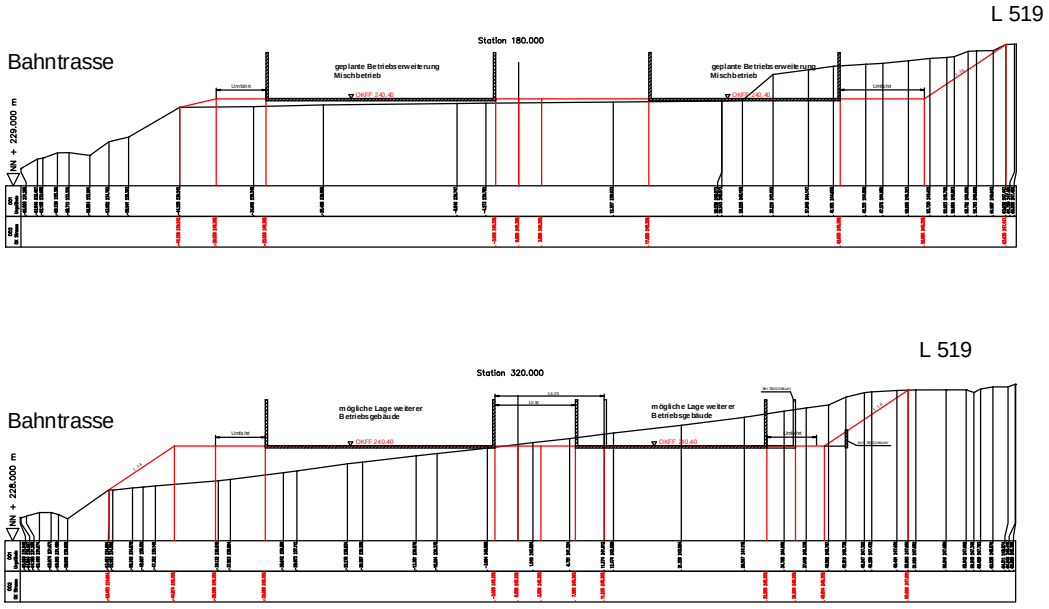
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach dem Einzelhandelsgutachten des Dr. Dannenberg von 1990, überarbeitet im Jahr 1999 sind die Plangebietsflächen nicht für die Nutzung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Die ausgewiesenen Flächen sind auf zentrale Standorte beschränkt.
Auf eine Einschränkung nach der Abstandsliste zur Sicherung des Schutzanspruches der angrenzenden Misch- und Wohnbebauung wird verzichtet. Die Einschränkung erfolgt durch den immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt durch Einzelprüfung, ob der Schutzanspruch gegenüber Lärm- und Luft- sowie Geruchsemissionen gewahrt bleibt. Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.
Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung, unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Genauere Erläuterungen hierzu sind im Punkt 9 aufgezeigt.
Die Nutzung mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht geplant und werden ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,8 soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen unterstützen.
Das städtebauliche Erscheinungsbild von Gewerbe- und Industriegebieten wird maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen und deren Baumassen geprägt.
Demgegenüber kann die Geschosshöhe, abhängig von der Art der vorgesehenen Nutzung von Gewerbetrieben, stark variieren. Die Vorgabe von Geschosszahlen hat sich innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten oft als unzweckmäßig erwiesen. Zum anderen kann man, ohne Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Nutzung, die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu stark eingrenzen.
Daher wird an Stelle von zulässigen Geschossen die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet mit 15 m festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden ist eine Entwicklung der Baukörper in die Höhe zu befürworten. Die Gewerbeflächen werden bei einer gleichförmigen Terrassierung bis zu 7m unter dem Niveau der Landstraße liegen. Durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudeoberkante (257,00 m ü. NN) wird sicher gestellt, das auch bei direkt an der Landstraße orientierten Betrieben keine unverhältnismäßige Höhe zur angrenzenden Bebauung und zum Stadtwald „Stemeler Holz“ entsteht. Die Festsetzung der maximalen Höhe soll helfen, dass die neuen Gebäude nicht zu weit über dem Niveau der Straße liegen und insbesondere im Einklang mit der Höhe der Baumkronen des östlich liegenden Waldbestandes „Stemeler Holzes“ stehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird minimiert. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Baukörper an der Landstraße haben ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 257 m ü. NN.

Die Baugrenzen entwickeln sich aus einer Höhenplanung zur möglichen Terrassierung des Plangebietes. Das Niveau des derzeitigen Sportplatzes +- 1m bietet eine Grundlage für die Höhenentwicklung des Gewerbegebietes. Zur Landstraße hin ist bei Einhaltung der Baugrenzen eine natürliche Böschung in der Neigung 1:1,5 möglich. Die Böschung wird bepflanzt werden. Zur Röhr bzw. zur Bahntrasse hin ist ebenfalls eine Verlängerung der derzeitigen Böschung mit der Neigung 1:1,5 möglich, um einen standsichere Geländeauftragung für die neue Höhe der Gewerbeflächen herzustellen. Es wird ein fast massengleichen Auf- und Abtrag durch die Bodenbewegungen in den Gewerbeflächen erzielt.
Der Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße beträgt i.d.R. 15m. Der Abstand wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 33 vergrößert. Die Sichtweiten auf der Landstraße werden nicht eingeschränkt.

Werbeanlagen, die näher an der Landstraße geplant werden, sind grundsätzlich nicht erlaubt. Sondererlaubnisse können nur mit Zustimmung des Landesbetrieb Straßenbau erteilt werden.



Regelquerschnitt für Terrassierung der Bauflächen

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die derzeitige Betriebszufahrt der Firma Lübke & Vogt. Die Anbindung der jetzigen Betriebszufahrt hat den Charakter einer öffentlichen Erschließung. Die Anbindung wurde im Jahr 2002 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Meschede nach den Anforderungen der RAS-K1 realisiert. Bei der Planung und Durchführung wurde die mögliche Nutzung der jetzt ausgewiesenen Flächen bedacht. Bei der kompletten Realisierung der Maßnahme werden nach Firmenangaben ca. 30 zusätzliche Mitarbeiter (derzeit 140) erwartet. Die derzeitige Frequentierung der Betriebszufahrt mit LKW`s mit Hänger bzw. Sattelzügen liegt im Mittel bei 5 Fahrten am Tag. Das wird sich nur minimal erhöhen. Der überwiegende Teil der Zulieferung (meistens Gummikleinstteile) erfolgt per Lieferwagen (z.B. DPD). Die hiernach resultierende geringe Mehrbelastung des Knotenpunktes an der L 519 bzw. der Betriebszufahrt ist sehr gering. Für die Anbindung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird ein zusätzlicher „Zubringer“ auf dem Be-

triebsgelände hinter der Schrankenanlage in Richtung Norden mit ca. 8-10% Längsneigung angebaut.
Die Abgrabungen entlang der Landstraße sind so eingeplant, dass die Standsicherheit der Landstraße nicht gefährdet ist. Die Regelneigung beträgt 1:1,5.
Die Sichtfelder sind bei der Genehmigungsplanung zur Sondernutzungserlaubnis 2002 dargestellt. Die Situation der Sichtfelder wird nicht verändert und von der Bebauung freigehalten.

7. Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung

Die Entwässerung der Gewerbeflächen muss im Trennsystem erfolgen. Durch die Nähe der „Röhr“ ist eine Einleitung mit eventuell nötiger Vorbehandlung (je nach Verschmutzung des Niederschlagswassers) möglich. Hierzu muss später ein Einleitungsantrag nach § 7 WHG gestellt werden. Das Schmutzwasser kann Richtung Norden zur Straße „Zum Breiten Ohl“ abgeleitet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Ableitung über das Schmutzwassersystem der Firma Lübke in Richtung Süden und in der Folge zum Hauptsammler im Gewerbegebiet Bredenohl. Da die Kläranlage Reigern in Betrieb gegangen ist, erfolgt die Behandlung nach den anerkannten Regeln der Technik.
Die Versorgung mit sämtlichen Medien wie Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch Leitungssysteme der entsprechenden Versorgungsbetriebe wie RWE, Telekom und Stadtwerke gesichert.
Die Gasleitung am Westrand des Plangebietes, entlang des Böschungsfußes an der Röhrtalbahn, wird per Leitungsrecht gesichert. Der Streifen wird von Bepflanzung freigehalten.

8. Löschwasser- sowie Wasserversorgung

Der Löschwasserbedarf von 96 m^3/h für Brandabschnitte bis 2.500 m^2 und 192 m^3/h bei Brandabschnittsgrößen von mehr als 4.000 m^2 sollte für die geforderten 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei selbsttätigen Feuerlöschanlagen in Industriebauten reichen 96 m^3/h für den Zeitraum von 2 Stunden.
Entlang der östlich gelegenen L 519 verläuft eine Wasserleitung DN 150 der Stadt- bzw. Stadtwerke Sundern. In der bereits bestehenden Betriebszufahrt Lübke & Vogt im Südosten des Geltungsbereiches wurde eine Wasserleitung DN 100 mit Unterflurhydrant installiert.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Durch das Leitungssystem ist die Grundversorgung gesichert. Unterflurhydranten sind im Umkreis von 300m nach dem Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) vorhanden. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes von 1984 ist es Aufgabe der Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zustellen, außer wenn besonders feuergefährdende Betriebe vorhanden sind. Für die Löschwassernutzung steht die westlich parallel zum Baugebiet verlaufende „Röhr“ zum späteren Objektschutz zusätzlich zur Verfügung. Für die geplanten Bauvorhaben sind per Einzelprüfung die notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen nachzuweisen. Hier ist insbesondere die Industriebaurichtlinie (IndBauR) maßgebend.

9. Emissionen und Immissionsschutz

Zur schalltechnischen Beurteilung ist vom Ingenieurbüro Draeger Akustik aus Meschede eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, und abschließend ein Schalltechnischer Bericht erstellt worden. Daraus geht hervor:

Es werden für die vorgesehenen Erweiterungsflächen höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel vorgeschlagen, mit denen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der städtebaulichen Orientierungswerte für Gewerbelärm zu erwarten ist.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [3] enthält städtebauliche Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte zugeordnet. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist erforderlich, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Gewerbelärm nach
Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [3]

Gebiet nach der Baunutzungsverordnung	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
Reines Wohngebiet (WR) Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet	50	35
Allgemeines Wohngebiet (WA) Kleinsiedlungsgebiet (WS), Campingplatzgebiet	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	40
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	45
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	50
Sondergebiet (SO), soweit schutzbedürftig, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
Mit den Orientierungswerten zu vergleichen ist der Beurteilungspegel nach DIN 45 645 Teil 1 [5]. Er entsteht aus dem Mittelungspegel durch Zu- oder Abschläge für bestimmte Geräusche, Zeiten und Situationen. Beurteilungszeit ist für den Tag die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, für die Nacht die Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr.

Zur Beurteilung der Geräuschimmission durch gewerbliche Anlagen setzt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, TA Lärm [4], in Abhängigkeit von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsausweisung nach der Baunutzungsverordnung, folgende Immissionsrichtwerte fest, die der Beurteilungspegel Lr nicht überschreiten darf:

Tabelle 2: Gewerbelärm-Immissionsrichtwerte TA Lärm [4], außen

Gebiet nach der Baunutzungsverordnung	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
a) Industriegebiet (§ 9)	70	70
b) Gewerbegebiet (§ 8)	65	50
c) Misch- (§ 6), Dorf-(§ 5), Kerngebiet (§ 7)	60	45
d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4), Kleinsiedlungsgebiet (§ 2)	55	40
e) Reines Wohngebiet (§ 3)	50	35
f) Kur-, Klinikgebiet (§ 11)	45	35

Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen sowie Gebiete und Einrichtungen für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Tabelle 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 beziehen sich auf folgende Zeiten:
tags: 6:00 - 22:00 Uhr,
nachts: 22:00 - 6:00 Uhr.

Die Richtwerte gelten am Tag für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, Beurteilungszeitraum während der Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.
Der Beurteilungspegel Lr ergibt sich aus der Mittelung der Immissionspegel des zu beurteilenden Geräusches während des Beurteilungszeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Pegelzuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit, Impulshaltigkeit und für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit. In den Gebieten d bis f nach Tabelle 2 erfolgt bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Pegelzuschlag von 6 dB für Geräusche, die während folgender Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten:
werktags: 6:00 - 7:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr,
sonn- und feiertags: 6:00 - 9:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Außen-Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Folgende Immissionspunkte sind relevant:

Stemeler Straße 29
Das zweigeschossige Wohnhaus befindet sich nördlich des Plangebietes, westlich der Stemeler Straße. Der Immissionspunkt I 1 befindet sich in Höhe des 1. Obergeschosses, 2 m über dem Niveau der Stemeler Straße, 50 cm vor der

südlichen Gebäudefassade. Der Abstand zum vorgesehenen Erweiterungsgebiet beträgt ca. 85 m.
Das Gebäude befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Schutzbedürftigkeit wird, in Abstimmung mit dem Planungsamt Sundern, entsprechend der eines Mischgebietes (MI) eingestuft.

Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (MI)	tags:	60 dB(A)
	nachts:	45 dB(A)

Am Hölzchen 1
Das eingeschossige Wohnhaus befindet sich nördlich des Plangebietes, östlich der Stemeler Straße. Der Immissionspunkt I 2 befindet sich in Höhe des Dachgeschosses, 6 m über Grund, 50 cm vor der südlichen Gebäudefassade. Der Abstand zum vorgesehenen Erweiterungsgebiet beträgt ca. 115 m. Das Gebäude befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Nachbarbebauung im weiteren Verlauf der Straße „Am Hölzchen“ liegt ab Hausnummer 6 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. ST 2 „Lehmkuhle“ und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die dort vorhandene Nutzung ist identisch und wird entsprechend für den Immissionsort I 2 zugrunde gelegt.

Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (WA)	tags:	55 dB(A)
	nachts:	40 dB(A)

Hüstener Straße 80
Das eingeschossige Wohnhaus befindet sich östlich des Betriebsgeländes an der östlichen Seite der Hüstener Straße. Der Immissionspunkt I 3 befindet sich in Höhe des Dachgeschosses, 6 m über dem Fahrbahnniveau der Hüstener Straße, 50 cm vor der westlichen Gebäudefassade. Der Abstand zum vorgesehenen Erweiterungsgebiet beträgt ca. 40 m. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
Vom Staatlichen Umweltamt Lippstadt genannte maßgebliche Immissionsrichtwerte

für Gewerbelärm (MI)	tags:	60 dB(A)
	nachts:	45 dB(A)

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Hüstener Straße 82

Das zweigeschossige Wohnhaus befindet sich östlich des Betriebsgeländes, an der östlichen Seite der Hüstener Straße. Es ist das der nördlichen Betriebszufahrt „Lübke & Vogt“ nächstgelegene Wohngebäude. Der Immissionspunkt I 4 befindet sich in Höhe des 1. Obergeschosses, 5 m über dem Fahrbahnniveau der Hüstener Straße, 50 cm vor der westlichen Gebäudefassade. Der Abstand zum vorgesehenen Erweiterungsgebiet beträgt ca. 28 m. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Vom Staatlichen Umweltamt Lippstadt genannte maßgebliche Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (MI)

tags: 60 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Das zweigeschossige Wohnhaus an der Stemeler Straße 17 stellt keinen Immissionspunkt dar, da es in den Bereich der Gewerbeflächen einbezogen wird und dementsprechend genutzt oder abgerissen wird.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

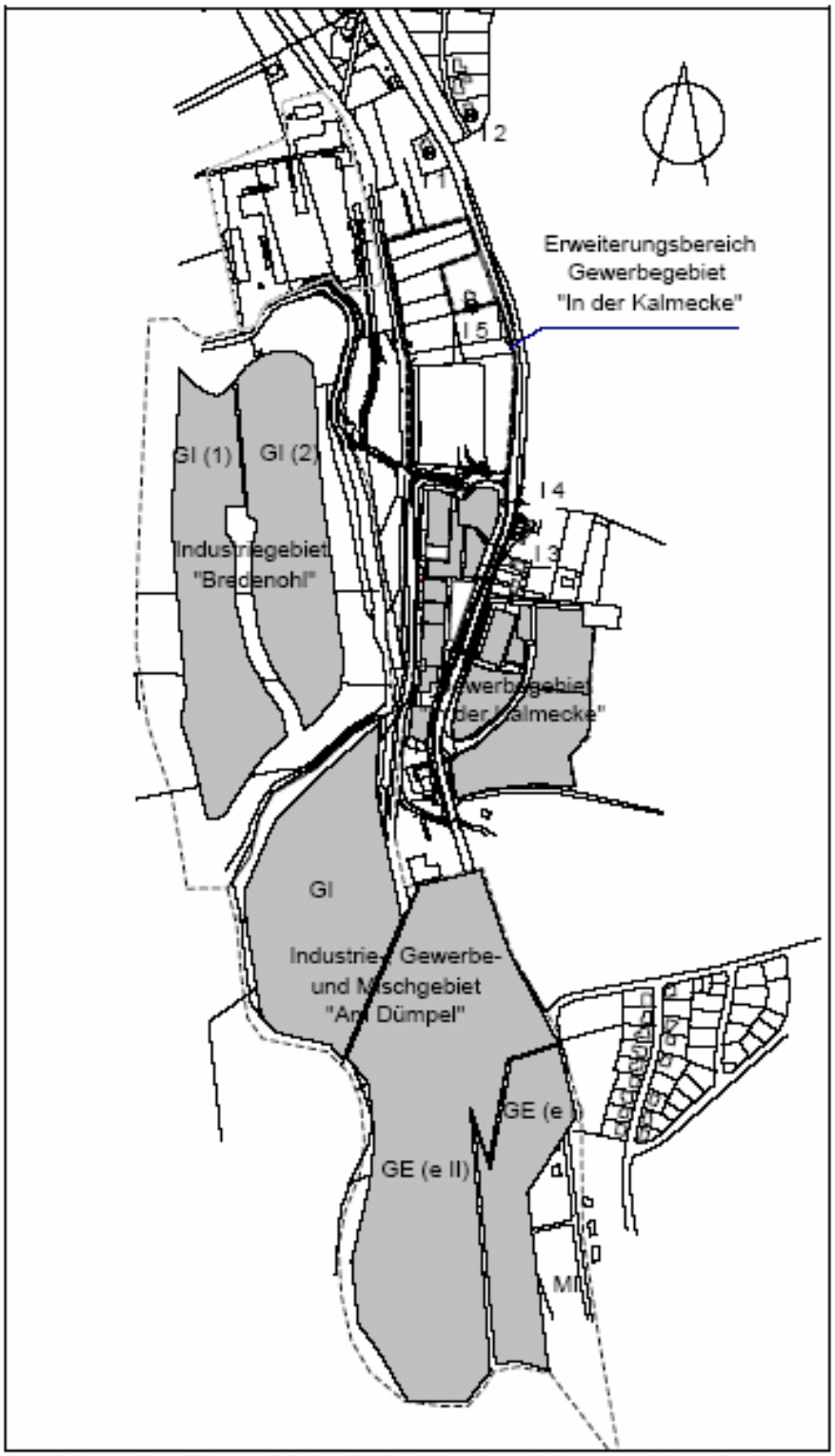


Abbildung 1: Plangebiet mit Nachbarbereichen und Immissionsorte
Maßstab: 1:7500

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Für die Höhe der Geräuschimmissionen an den der Erweiterungsfläche nächstbenachbarten Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung sind, neben den zu untersuchenden Emissionen auf der Erweiterungsfläche, die Gewerbelärmbelastungen durch weitere vorhandene und absehbare Nutzungen in der Nachbarschaft bestimmend. Es sind dies die absehbaren Emissionen auf dem aktuellen Plangebiet Nr. 33, die von dem Betrieb Lübke & Vogt mit dessen vorgesehenen Erweiterungen bestimmt werden sowie die Emissionen durch die benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete „Am Dümpel“ und „Bredenohl“ sowie der demnächst reaktivierten Flächen des Betriebes „Schmacke / Froh“.

Die vorhandene und absehbare für die betrachteten Immissionsorte relevante Geräuschemission im aktuellen Bebauungsplangebiet Nr. 33 wird durch die Lübke & Vogt GmbH & Co. KG bestimmt. Die übrigen vorhandenen Betriebe östlich der Hüstener Straße - L 519 liegen, im Falle der Baufirma LS Planbau und des Betriebes Simon Werkzeugbau, innerhalb des eingeschränkten GE(e)-Bereiches, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Außerdem befinden sich in dem weitgehend bebauten Gebiet die Betriebe Redder Werbemittel, Schrade Fassondrehteile, Autoteile Schulz und Blanke Leuchten sowie die nicht gewerblich betriebene Fahrzeugwerkstatt Hoffmann. Von diesen Betrieben sind nach dem bei Ortsbesichtigungen gewonnenen Eindruck und entsprechend den Auskünften der Stadt Sundern, beim angenommenen Vollausbau des Betriebes Lübke & Vogt keine für die betrachteten Immissionsorte wesentlich beurteilungspegelbeeinflussenden Geräuschemissionen zu erwarten, weshalb sie im folgenden vernachlässigt werden. Der Betrieb Lübke & Vogt stellt Gummiformteile her. Die Geräuschemission und die Immission an den nächsten Wohngebäuden südlich der Hüstener Straße - L 519 wurden im Bericht Nr. 03-43 vom Ingenieurbüro Draeger vom September 2003 ermittelt und beurteilt. Die Untersuchung berücksichtigt, neben dem vorhanden Betriebsumfang, die im Rahmen des aktuellen Bebauungsplangebietes Nr. 33 absehbaren Betriebserweiterungsmöglichkeiten sowohl westlich, wie auch östlich der L 519. Die immissionsrelevanten Daten für hohe Betriebsauslastung sind im folgenden zusammengefasst.

Nach den entsprechenden Untersuchungen anhand von örtlichen Messungen und auf Grundlage von Richtlinien, sowie unter Einbeziehung von Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbegebiete (siehe Gesamtbericht vom Ingenieurbüro Draeger) wird für die Erweiterungsfläche folgendes geplant:

Für den vorgesehenen Erweiterungsbereich werden einzuhaltende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen, bei deren Beachtung die Prognose-Beurteilungspegel für Gewerbelärm, in Summe mit den Beurteilungspegeln für die aufgeführten benachbarten Gewerbenutzungen, die Orientie-

rungswerte und Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten. Das Wohngrundstück „Hüstener Straße 17“ wird zukünftig als Nutzfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Wohnhaus wird abgerissen oder als Betriebsgebäude genutzt. Die Beurteilung des Immissionsortes I 5 - „Hüstener Straße 17“ entfällt in diesem Fall.
Zum Schutz der nördlich und östlich benachbarten Wohnbebauung sind im Planbereich nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die nachfolgend ausgewiesenen maximal zulässigen A-bewerteten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP), bezogen auf 1m^2 der gekennzeichneten nutzbaren Fläche, nicht überschreiten

tags: L_{WA}“ = 60 dB(A)

nachts: L_{WA}“ = 47 dB(A)

Diese angegebenen Pegel werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Vereinfachung des Verfahrens und um gleichbleibende Werte unabhängig von zukünftigen Änderungen von Ausbreitungsberechnungs- Richtlinien sicherzustellen, erfolgt die Ermittlung der höchstzulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nach einem separaten vereinfachten Verfahren. Die oben aufgeführten Emissionswerte sind auf dieses Verfahren abgestimmt.
Zur Sicherstellung der Einhaltung der Gewerbe-Teilbeurteilungspegel für die Gewerbenutzung auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ ist die zulässige Emission in diesem Gebiet entsprechend zu begrenzen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes zu erbringen.
Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
1. Ermittlung des Immissionsrichtwertanteils (IRWA) für den jeweiligen Betrieb mit einer Schallausbreitungsberechnung, bei Annahme einer freien Ausbreitung in den Halbraum, unter Vernachlässigung aller Pegeldämpfungen außer der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Die Berechnung erfolgt bei Annahme einer Flächenquelle mit den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) und der Geometrie des entsprechenden Anteils an der im Bebauungsplan gekennzeichneten nutzbaren Fläche.
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose nach den Regeln der TA Lärm beziehungsweise gegebenenfalls deren Nachfolgevorschrift, mit dem Nachweis, daß die unter Punkt 1 ermittelten Werte für die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) des betrachteten Betriebes nicht überschritten werden.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Informativ sind im Bericht Nr.03-49 des Ingenieurbüros Draeger Akustik vom 29.10.2003 resultierende Immissionsrichtwertanteile für den Fall der Nutzung der gesamten Erweiterungsfläche durch einen einzelnen Betrieb dokumentiert.

Luft- und Geruchsemissionen sind bei der Erweiterung der Firma Lübke & Vogt in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten, da die Vulkanisation in geschlossenen Formen stattfindet und Vulkanisationsdämpfe nur bei der Entformung austreten. Diese Dämpfe werden abgesaugt und entsprechend der Vorgaben der TA-Luft über Abgaskamine in die freie Luftströmung abgegeben. Aufgrund der verfahrensbedingten niedrigen Vulkanisationstemperatur von 170 °C ist die Emission geruchsbelästigender Stoffe sehr gering und die von Gesamt C mit cirka 12 – 29 mg/m³ Abluft niedrig.

Von einer Festsetzung nach der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft wird abgesehen. Diese weist gewisse Schwächen auf, weil die erfassten Betriebstypen nicht immer der neuesten technischen Entwicklung entsprechen. Des weiteren lassen sie den Aspekt der Summation oder zumindest der Einbeziehung der umliegenden Belastungen unberücksichtigt. Von einer Prüfung im konkreten Einzelfall des anzusiedelnden Betriebes oder Betriebsteiles kann nicht abgesehen werden. Da die zu erwartende Belastung der Betriebsanordnung im Wesentlichen durch ihre Lärmimmissionen problematisch ist, und auf jeden Fall einen Einzelprüfung eines Vorhabens erfolgt, ist die Festsetzung des IFSP ausreichend.

Im Plangebiet wird ein "eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftsgebäude.
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.

10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.
Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-169 oder 02933/81-0) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.
Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11. Altlasten

Auf dem Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe ist eine Altablagerungsverdachtsfläche mit der Nummer 194614-0242 bekannt, die bei den Erdarbeiten genauer zu beachten ist. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Angaben zu Material und Zusammensetzung dieser Altablagerung liegen zur Zeit nicht vor.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

12. Grünordnung bzw. Ersatzmaßnahmen

Anlass der Planung

Die Stadt Sundern plant in Sundern- Stemel angrenzend an das Firmengelände der Fa. Lübke und Vogt die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Kalmecke“. Die neu entstehenden Gewerbeflächen sollen ausschließlich von der Firma Lübke und Vogt zur Betriebserweiterung genutzt werden.
Da dieses einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist nach §6 Abs. 2 des Landschaftsgesetzes die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich.

Zielsetzung und Umfang des Planes

Grundlage ist das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz- LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV.NW. S. 382).
Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der geplanten Baumaßnahme zu berücksichtigen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Nötigste minimiert werden und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen oder ersetzt und den verschiedenen Schutzgütern Rechnung getragen wird.
Der Plan enthält in Text und Karte Ausgleichsmaßnahmen gem. §6 Abs.4 LG.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage des Untersuchungsgebietes

Die Firma Lübke und Vogt liegt in der Gemeinde Sundern, im Ortsteil Stemel im Gewerbegebiet “Kalmecke“. Im Osten grenzt die Landesstraße 519 an das Betriebsgelände, im Westen die Bahnlinie. Im Süden grenzen Gewerbeflächen anderer Betriebe an. Im Norden schließt die Betriebserweiterungsfläche an den Betrieb, dahinter erstreckt sich intensiv genutztes Grünland. Erschlossen wird der Betrieb durch die Zufahrt von der Hüstener Straße.
Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt 3,220ha.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung des Bestandes erfolgt anhand der Biotop- Typen- Liste des Hochsauerlandkreises (Stand April 2002). Eine genaue Aufstellung der Flächen mit Größe, Biotoptyp, Wertigkeit und Biotoppunkten erfolgt in den Bilanzierungstabellen “Bewertung des Bestandes“.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Planungsrechtliche Vorgaben

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes erfordert eine Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ der Stadt Sundern, Gemarkung Stemel, Flur 4.

Bewertung des Bestandes Februar 2005

Versiegelte Flächen

Von den 32.200m² Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes sind bereits ca. 2408m² versiegelt. Es handelt sich dabei um die asphaltierte Zufahrt, durch die sowohl das alte Betriebsgelände als auch die geplante Betriebserweiterungsfläche erschlossen werden. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes einige kleinere Gebäude, die allerdings im Rahmen der Betriebserweiterung abgerissen werden.
Sämtliche versiegelte Flächen werden nach der Biotop- Typen- Liste als Biotoptyp Nr.1 „Versiegelte Flächen mit direktem Abfluss in Kanal oder Vorfluter“ eingestuft, da sämtliches Oberflächenwasser nicht versickern kann. Der Wertfaktor für diese Flächen beträgt 0.

Wassergebundene Flächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt ein ca. 7240m² großer Sportplatz. Der Ascheplatz wird als Biotoptyp Nr. 2 „wassergebundene Flächen“ bewertet. Insgesamt haben 7.691m² Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes eine wassergebundene Oberfläche. Da das Oberflächenwasser versickern kann, werden die Flächen mit einem Punkt pro m² bewertet.

Grünland

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes, ca. 15.936m², wird momentan als intensives Grünland genutzt. Der Biotoptyp Nr. 13 wird mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

Feldgehölz

Entlang des Sportplatzes gibt es insgesamt 899m² Feldgehölze. Sie bestehen größtenteils aus Fichten, Birken, Hainbuchen, Pappeln, Holunder, Hundsrosen und Brombeeren. Der nur fragmentarisch vorhandene Gehölzstreifen ist größtenteils einreihig ausgebildet, zudem weist er zum Teil nichteinheimische Gehölze auf. Er wird daher als „gering strukturiertes Feldgehölz“ (Biotoptyp Nr. 25) mit 6 Punkten bewertet.

Fichtenbestand

Die Fläche zwischen Sportplatz und Bahnlinie wird überwiegend von einem Fichtenbestand mit ca. 10m hohen Fichten eingenommen. Die insgesamt 1.078m² große Fläche wird als

Biotoptyp Nr. 12 „Nadelholzkulturen in extensiver Nutzung“ mit 4 Biotoppunkten pro m² bewertet.

Ruderalflora

Entlang der Bahnlinie muss ein 2m breiter Streifen von verholzendem Bewuchs freigehalten werden, da hier Leitungen verlaufen. Die Leitungstrasse, insgesamt 550m², wird als Biotoptyp Nr. 14: „Ruderalflora auf ständig gestörten Bereichen“ mit 4 Punkten bewertet. Dieser Bereich wird durch die Planungen nicht weiter berührt und bleibt unverändert.

Hausgarten

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes eine 2635m² große Fläche, die als Hausgarten genutzt wird. Hier wird ein Wert von 4 Punkten pro m² angenommen. Dieser Wert entspricht dem Biotoptyp Nr. 16 „Hausgärten“ und ist ein Durchschnittswert für Grundstücke in Baugebieten.

Extensiv genutzte Grünflächen

Insgesamt 703m² Grünland innerhalb des Bearbeitungsgebietes werden extensiv bewirtschaftet. Die aus zwei Teilflächen bestehende Fläche wird als Biotoptyp Nr. 21 „kleinflächiges Grünland in extensiver Nutzung“ mit 6 Punkten bewertet.

Einzelbäume/ Baumreihen

Entlang der Strasse wurde eine Baumreihe von 5 Ahornen angelegt. Da es sich noch um Neupflanzungen handelt, wird ein Traufbereich von 30m² pro Baum angenommen. Des Weiteren gibt es zwei Kirschbäume (d=4m) und einen Apfelbaum (d=6m) im Bereich der Hausgärten. Insgesamt ergibt sich ein Traufbereich von 364m², der als Biotoptyp Nr. 18 „Einzelbäume/Baumreihen mit relativ geringer Fernwirkung“ zusätzlich zum vorhandenen Biotoptyp der Fläche mit 4 Punkten pro m² bewertet.

naturferne Fließgewässer

Auf einer Länge von 35m durchfließt ein Bach das Untersuchungsgebiet. Der Röhrzufluss ist außerhalb dieses Bereiches verrohrt. Die Uferbereiche sind mit Erlen bewachsen. Die 277m² große Fläche (Fließgewässer und Uferbereiche) wird als Biotoptyp Nr. 27 „Naturferne Fließgewässer“ mit 6 Punkten bewertet.

Bewertung der externen Kompensationsfläche

Da die Bilanzierung ergibt, dass der Eingriff nicht direkt auf der Fläche ausgeglichen werden kann, muss mit Hilfe einer externen Kompensationsmaßnahme ein Ausgleich geschaffen werden. Hierzu wird eine Fläche aus dem Flächenpool der Stadt Sundern in Anspruch genommen, auf der der Ausgleich vorgenommen werden kann.

Die insgesamt 44.869m² große, geneigte Fläche, die als externe Kompensationsfläche von der Stadt Sundern (Herr Leser) vorgeschlagen wurde, liegt in der Gemarkung „Allendorf“ in der Flur 10 (Flurstück 6 tlw.) und in der Flur 9 (Flurstück 64 tlw.).

Die Fläche gehört zum Stadtwald und ist mit 70-90jährigen Fichten bestanden und wird als Biotoptyp Nr. 24 „Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten, Nadelholzbestände“ eingestuft. Sie wird mit dem Wertfaktor 6 bewertet.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Flächenmäßiger Eingriff (Vegetation)

Zusätzlich zu den vorhandenen 2.408m² versiegelte Fläche werden durch die Betriebserweiterung weitere Flächen bebaut bzw. als Verkehrsflächen versiegelt. Der flächenmäßige Eingriff durch geplante Versiegelung beträgt insgesamt 25.050m². Sie nimmt hauptsächlich die Fläche des ehemaligen Sportplatzes bzw. intensiv genutztes Grünland in Anspruch. Weichen müssen (bis auf 149m²) die vorhandenen Feldgehölze und die drei Obstbäume.
Erhalten bleibt die 2m breite Leitungstrasse, die als Ruderalflora (Biotopyp Nr. 14) im Bestand bewertet wurde, des Weiteren kann die Baumreihe entlang der Stemeler Strasse, bestehend aus 5 Ahornen, erhalten und ergänzt werden. Unberührt von der Betriebserweiterung bleibt auch das Fließgewässer samt seiner Uferbereiche, das auf einer Länge von 35m durch das Untersuchungsgebiet fließt.

Eingriff in den Bodenhaushalt

Die gesamte Betriebserweiterungsfläche soll etwa auf der Ebene des Sportplatzes liegen. Daher ergeben sich an der Landstrasse Einschnitte und an der Westseite Bodenaufträge von 5-7m. Die Abtragsmenge entspricht dabei ca. dem Auftragsvolumen. Die natürliche Morphologie des Grundstückes und die Geländestruktur werden daher nachhaltig verändert.

Eingriff in den Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung der Oberflächen von insgesamt 25.050m² kommt es zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers. Das gesamte Regenwasser soll jedoch nicht dem Kanal, sondern über Regenwasserkanäle dem Siepen bzw. der Röhr zugeführt werden.

Eingriff in das Kleinklima

Durch die Erhöhung der Versiegelung und den erhöhten Oberflächenabfluß kommt es zu einer Verringerung der Verdunstung. Infolge der dadurch verringerten Verdunstungskälte erhitzen sich die asphaltierten Flächen stärker als die ursprünglich bewachsenen Flächen, so dass sich die Flächen insgesamt stärker aufheizen und sich das Kleinklima der Fläche verändert.

Eingriff in das Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich von der Stemeler Straße aus: Der freie Blick über den Sportplatz bzw. das intensive Grünland in das Röhrtal wird durch die

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

geplanten Gebäude unterbrochen. Eine Optimierung des Eingriffs erfolgt durch die geplante Feldgehölzpflanzung zwischen der Erweiterungsfläche und der Hüstener Straße. Die Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Strasse trägt zusätzlich zur optischen Kaschierung der Gebäude bei.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zielsetzung

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes sollen Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vor Ort auszugleichen. Ist dies nicht möglich, sind außerhalb des Eingriffsraumes Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Maßnahmen innerhalb des Bearbeitungsgebietes

Die verbleibenden unversiegelten Flächen sollen durch Feldgehölzpflanzungen begrünt werden. Die vorhandene Baumreihe entlang der Stemeler Straße, bestehend aus 5 Ahornen, wird auf der gesamten Länge rund um die Betriebserweiterungsfläche fortgesetzt.
Die geplante Feldgehölzpflanzung umschließt die Betriebserweiterungsfläche in östlicher Richtung zur Hüstener Straße, in nördlicher Richtung zum anschließenden Grünland und Richtung Westen zur Bahnlinie. Der vorhandene Fichtenbestand zwischen Sportplatz und Bahnlinie muss dabei zu Gunsten der höherwertigen Feldgehölzpflanzung entfernt werden.
Die geplante Pflanzung dient dazu, die ökologische Wertigkeit zu steigern und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Er nimmt den geplanten Gebäuden die Dominanz bzw. kaschiert diese soweit wie möglich.

Bei der Anlage der Feldgehölze werden heimische Arten verwendet, die in 3er- oder 5er-Gruppen in einem Pflanzraster von 1,5x1,5m gepflanzt werden. Für den Krautsaum wird beidseitig der Pflanzung ein 1,5m breiter Streifen freigelassen, auf dem ohne zusätzliche Ansaat eine natürliche Sukzession zugelassen wird. Folgende Zusammensetzung der Arten ist geplant:

Bäume 1. Ordnung :	3%	Quercus robur	HS, 3xv. StU 10-12
	3%	Quercus petraea	HS, 3xv. StU 10-12
	3%	Tilia cordata	HS, 3xv. StU 10-12
	3%	Fraxinus excelsior	HS, 3xv. StU 10-12
Bäume 2. Ordnung :	5%	Acer campestre	Hei, 2xv. 100-125

	5%	Carpinus betulus	Hei, 2xv. 100-125
Sträucher :	10%	Prunus spinosa	Str. 2xv. 60-100
	10%	Sambucus nigra	Str. 2xv. 60-100
	7%	Rosa canina	Str. 2xv. 60-100
	7%	Crataegus laevigata	Str. 2xv. 60-100
	7%	Corylus avellana	Str. 2xv. 60-100
	10%	Cornus sanguineum	Str. 2xv. 60-100
	7%	Salix caprea	Str. 2xv. 60-100
	6%	Viburnum lantana	Str. 2xv. 60-100
	7%	Lonicera xylosteum	Str. 2xv. 60-100
	7%	Euonymus europaeus	Str. 2xv. 60-100
	100%		

Für den Krautsaum wird beidseitig der Pflanzung ein 1,5m breiter Streifen freigelassen, auf dem ohne zusätzliche Ansaat eine natürliche Sukzession zugelassen wird.

Maßnahmen außerhalb des Bearbeitungsgebietes

Der nicht ausgeglichene Teil des Eingriffs wird außerhalb des Untersuchungsraumes auf einer externen Kompensationsfläche aus dem Flächenpool der Stadt Sundern ausgeglichen. Die Fläche liegt in der Gemarkung Allendorf in der Flur 10 (Flurstück 6 tlw.) und in der Flur 9 (Flurstück 64 tlw.). Der Ausgleich soll durch die Optimierung der städtischen Waldflächen erzielt werden: Die mit Fichtenstangenholz bestockte Fläche soll sukzessive als Buchenwald entwickelt werden. Hierdurch wird eine Aufwertung der Fläche um 1 Punkt/m² erreicht.

Flächenbilanz und Fazit

Die ökologische Wertigkeit des heutigen Bestandes (incl. der externen Ausgleichsfläche) beträgt 369.117 Biotoppunkte.

Die Wertigkeit des Bearbeitungsgebietes nach dem Eingriff und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen beträgt 356.769 Punkte.

Der wirtschaftliche Aufwand für die externe Ersatzmaßnahme beträgt ca. 60-65.000€.

Die besonderen Rahmenbedingungen für die Betriebserweiterung der Fa. Lübke & Vogt, die sich in einer Standortsicherung bei gleichzeitiger Entwicklungsperspektive darstellt, führt zu einer differenzierten Betrachtungsweise, die auch Auswirkungen auf die Eingrünung des Gewerbebetriebes als auch auf die Bewertung des ökologischen Eingriffs hat. In die Bewertung wird neben den betriebswirtschaftlichen Belangen auch die ökologische Situation der

neu in Anspruch zu nehmenden Flächen, die bereits sehr stark anthropogen beeinflusst sind (Anschüttungen/ Sportplatz etc.), berücksichtigt.
Aus diesem Grund wird die gewählte Vorgehensweise für die Kompensation des Eingriffs in der zuvor erläuterten Form durchgeführt und somit einer Kompensation gem. § 1 a BauGB entsprochen.
Diese Vorgehensweise wird als „Gesamtkompensationspaket“ je nach Stand der baulichen Inanspruchnahme sukzessive umgesetzt.
Nach dem Städtebaulichen Vertrag ist die Fa. Lübke & Vogt für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich.
Die Umsetzung und Abwicklung der o.g. externen Ausgleichsmaßnahme wird in einem zusätzlichen Städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Lübke & Vogt geregelt.

Eine vollständige Bilanzierung der Flächen mit Flächengrößen, Wertfaktoren und Biotoppunkten findet sich in den Bilanzierungstabellen (Anhang 5 und 6).

Fazit:
Die dringend notwendige Erweiterung des Gewerbegebietes und die damit verbundene Stärkung der wirtschaftlichen Situation rechtfertigen bei einem Ausgleich von insgesamt 97% (bezogen auf alle Flächen), und bezogen auf den Geltungsbereich von 88% den Eingriff in Natur und Landschaft

13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

Die Firma Lübke & Vogt hat mit der Stadt Sundern einen städtebaulichen Vertrag zur Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.
Erschließungskosten im Sinne des BauGB fallen nicht an. Die Kosten für die Betriebsrealisierung sind noch nicht genau abzuschätzen.
Die Realisierung der Betriebserweiterung wird in den nächsten Jahren erfolgen.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

14. Beteiligungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. v.g. Beschlussfassung im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.07.2005 bis einschließlich 17.08.2005 durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern, die die Erweiterungsflächen als Gewerbefläche überplant, wird parallel zum Verfahren der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „In der Kalmecke“ durchgeführt.

Sämtliche Planunterlagen wurden auch innerhalb der v.g. Frist im Internet zur Einsicht bereitgestellt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurden von folgenden Behörden Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen:

1. Hochsauerlandkreis mit Schreiben vom 01.08.2005

   Der HSK stellt fest, dass das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des HSK für das Änderungs- bzw. Plangebiet eine Eintragung enthalte.
   Hierbei handele es sich um eine Aufschüttung in einer Mächtigkeit von 3-5 m, belegt durch Luftbilder aus dem Jahr 1971.
   Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Angaben zu Material und Zusammensetzung dieser Altablagerung lägen für die Flächennummer 194614-0247 zur Zeit nicht vor.

Mit Hinweis auf den Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, habe die Stadt Sundern der Altlastenfrage nachzugehen.
Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) trägt vor, dass eine Doppelbewertung bei den Einzelbäumen innerhalb des Feldgehölzstreifens nicht möglich sei, so dass sich der Kompensationsbedarf entsprechend erhöhe.
Weiterhin stellt die ULB fest, dass externe Kompensationsmaßnahmen noch nicht festgesetzt seien und die Zahlung eines Ersatzgeldes nicht möglich sei. In jedem Falle müssen konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, die frühzeitig mit der ULB abzustimmen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:
FD 34 –Abfallwirtschaft und Bodenschutz-:
Der Altablagerungsstandort ist bekannt. Er liegt im Bereich des jetzigen Sportplatzes der hangseitig angefüllt ist. Das Niveau der Bauflächen ist ca. 70cm über der derzeitigen Geländehöhe geplant. Das heißt es kommt zu einer weiteren Überdeckung und durch Gebäude und Verkehrsflächen zu einer Versiegelung der Fläche. Lediglich im Bereich der Einzelfundamente für die Gebäude kommt es zum Eingriff in den Untergrund, der baubegleitend beobachtet wird. Von einer Gefährdung Dritter ist nicht auszugehen.

FD 35 –Untere Landschaftsbehörde-:
Aus fachlicher Sicht vertritt die ULB die Auffassung, dass die zusätzliche Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen innerhalb der Pflanzflächen für Feldgehölze/Hecken in der Bilanz nicht angerechnet werden kann. Diese ist begründbar, da nach einer gewissen Entwicklungszeit der Feldgehölze, in der u.a. auch Bäume, welche Baumfunktionen übernehmen, gepflanzt werden, wodurch folglich die gleiche ökologische Wertigkeit erzielt wird.
Aufgrund dieser Auffassung der ULB wird auf die zusätzliche Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der Pflanzgebotsflächen verzichtet.
In Zusammenarbeit mit dem Umweltschutzbeauftragten der Stadt Sundern wurden für den externen Ausgleich eine Fläche aus dem Ökopool der Stadt Sundern ausgewählt. Es handelt sich hierbei um eine Umstockung eines 70-90jährigen Fichtenwaldes in einen Laubwald in der Flur 10, Flurstück 6 und Flur 9, Flurstück 64 im „Allen-

dorfer Wald“. Hier werden 44.869 m² in Anspruch genommen und somit durch die Aufwertung um einen Punkt 44.869 Punkte Kompensation erzielt. Der wirtschaftliche Aufwand für die externe Ersatzmaßnahme beträgt ca. 60-65.000 €.
Die besonderen Rahmenbedingungen für die Betriebserweiterung der Fa. Lübke & Vogt, die sich in einer Standortsicherung bei gleichzeitiger Entwicklungsperspektive darstellt, führt zu einer differenzierten Betrachtungsweise, die auch Auswirkungen auf die Eingrünung des Gewerbebetriebes als auch auf die Bewertung des ökologischen Eingriffs hat. In die Bewertung wird neben den betriebswirtschaftlichen Belangen auch die ökologische Situation der neu in Anspruch zu nehmenden Flächen, die bereits sehr stark anthropogen beeinflusst sind (Anschüttungen/ Sportplatz etc.), berücksichtigt.
Aus diesem Grund wird die gewählte Vorgehensweise für die Kompensation des Eingriffs in der zuvor erläuterten Form durchgeführt und somit einer Kompensation gem. § 1 a BauGB entsprochen.
Diese Vorgehensweise wird als „Gesamtkompensationspaket“ je nach Stand der baulichen Inanspruchnahme sukzessive umgesetzt.
Nach dem Städtebaulichen Vertrag ist die Fa. Lübke & Vogt für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich.
Die Umsetzung und Abwicklung der o.g. externen Ausgleichsmaßnahme wird in einem zusätzlichen Städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Lübke & Vogt geregelt.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 03.08.2005

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW stellt fest, dass die bestehende Zufahrt straßenrechtlich im Jahre 2002 über eine Sondernutzungserlaubnis geregelt wurde und der durch die geplanten Maßnahmen erzeugte Mehrverkehr zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die L 519 nachzuweisen sei. Außerdem sei zu klären, ob eine Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich sei.
Ferner bittet der Straßenbetrieb darum, die Längsneigung im Nahbereich der Landstraße so weit wie möglich zu reduzieren, so dass Gefahrensituationen (z.B. im Winter) vermieden werden.
Zudem seien entsprechende Planunterlagen für die geänderte Anbindung im Maßstab 1: 250 vorzulegen und für den Fall einer Änderung des Knotens eine Auditierung der Planung durchzuführen.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Die Innen- und Außenbeleuchtung der straßennahen Bebauung und des Geländes seien so zu wählen und auszurichten, dass eine Blendung/Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße ausgeschlossen werde.
Ferner wird festgestellt, dass von den Fenster- und Fassadenmaterialien keinerlei Blendwirkung ausgehen dürfe und ein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger zu keinem Zeitpunkt bestehe. Werbeanlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Schilder, die innerhalb einer Entfernung von 40 m angebracht werden, dürfen nur Name und Art des Betriebes beinhalten und bedürfen in jedem Falle einer Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen, die außerhalb des 40 m Abstandes errichtet werden, dürfen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen.
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW geht davon aus, dass keinerlei Immissionen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 519 gefährden. Die Standsicherheit der L 519 dürfe zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden und die Mindestsichtfelder im Anbindungsbereich seien gem. RAS-K1 freizuhalten.
Weiterhin dürfe die Pflege der öffentlichen Grünflächen nicht vom Straßengebiet der Landstraße aus erfolgen und Bäume müssen einen lichten Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Nach dem Verfahren Bossermann wird per Flächenansatz und Betriebsgröße die Mehrfrequentierung der Betriebszufahrt durch PKW`s und LKW`s ermittelt. Es ist ein vereinfachtes Verfahren für die Bauleitplanung. Bei der Betriebserweiterung ist nach Angaben der Firma Lübke und Vogt klar, dass bis zu 30 Mitarbeiter zusätzlich (derzeit bis 140) beschäftigt werden. Die derzeitige Frequentierung der Betriebszufahrt mit LKW`s mit Hänger bzw. Sattelzügen liegt im Mittel bei 5 Fahrten am Tag. Das wird sich nur minimal erhöhen. Der überwiegende Teil der Zulieferung (meistens Gummikleinstteile) erfolgt per Lieferwagen (z.B. DPD). Die hiernach resultierende geringe Mehrbelastung des Knotenpunktes an der L 519 bzw. der Betriebszufahrt ist sehr gering. Eine Berechnung nach Bossermann ist nach der Faktenlage nicht erforderlich.
Die Notwendigkeit der Einrichtung einer Lichtzeichenanlage zur Verkehrsregelung ist nach den Informationen auch nicht abzuleiten. Nach Rücksprache mit Herrn Schauerte vom Landesbetrieb Straßenbau NRW (30.08.2005) wird nunmehr die Auffassung geteilt.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Die Betriebszufahrt wird nur innerbetrieblich hinter der Schranke, also ca. 25 m von der Landstraße entfernt, verändert. Die Fahrgeometrie und Gefällesituation bleibt an der Landstraße und bis zur Schranke unverändert. Eine aktualisierte Entwurfsplanung nach RE und eine Anpassung der Sondernutzungserlaubnis ist daher nicht erforderlich. Nach Abstimmung am 30.08.05 mit Herrn Schauerte vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird dem entsprochen.

Der Planungsträger wird über die Forderungen informiert und diese in die Begründung zur Bebauungsplanerweiterung aufgenommen, so dass der Planaufsteller der Bauvorhaben (Architekt) ebenfalls informiert sein wird.

Eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz wird erfolgen und somit keine Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs zugelassen.

Bei den Abgrabungen entlang der Landstraße zur Terrassierung der Bauflächen wird ein entsprechender Abstand zur L 519 eingehalten und die Böschung in einer statisch erforderlichen Neigung angelegt. Eine Gefährdung ist nicht zu erwarten. Falls jedoch nötig, wird der Landesbetrieb hinzugezogen und ggf. ein Standsicherheitsnachweis erbracht.

Die Sichtfelder sind bei der Genehmigungsplanung zur Sondernutzungserlaubnis 2002 dargestellt. Die Situation der Sichtfelder wird nicht verändert und von der Bebauung freigehalten.

Der Hinweis, dass die Pflege der öffentlichen Grünflächen nicht vom Straßengebiet der Landstraße aus erfolgen darf, wird aufgenommen und der Planungsträger entsprechend informiert.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

3. Staatliches Umweltamt Lippstadt mit Schreiben vom 10.08.2005

Das Staatliche Umweltamt merkt an, dass die überplanten Wohnnutzungen Stemeler Straße 11, 13 und 17 spätestens mit Baubeginn abgerissen oder einer gebietskonformen Nutzung zugeführt werden müssen.
Ferner wird empfohlen, den Planbereich nicht als GE sondern als GI- Gebiet auszuweisen, da die Anlagen des Betriebes typischerweise nur dort ihre planungsrechtliche Zulässigkeit fänden.
Mit der Lärmkontingentierung werde auch bei dieser Baugebietsausweisung ein ausreichender Lärmimmissionsschutz sichergestellt.
Die abschließende Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Störfaktoren Staub und Gerüche könne der Feinsteuerung im jeweiligen Genehmigungsverfahren überlassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Betriebsinhaber hat alle betroffenen schutzbedürftigen Wohnbaugrundstücke erworben und wird diese bei Realisierung der Baumaßnahmen abreißen oder einer gebietskonformen Nutzung (Betriebsbedingtes Wohnen) zuführen.
Der Anregung, anstelle der GE- eine GI- Festsetzung vorzunehmen, wird gefolgt.
Auf diese Weise wir sichergestellt, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt evtl. Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich werden.
Nach Rücksprache mit dem Büro Draeger Akustik ist die Festsetzung zum Immissionsschutz rechtlich in Ordnung und der tabellarischen Festsetzung nach „Kuschnerus“ vorzuziehen. Daher wird an der getroffenen Festsetzung festgehalten.

4. Forstamt Arnsberg mit Schreiben vom 11.08.2005

Das Forstamt Arnsberg stellt fest, dass die geplanten Bauvorhaben den erforderlichen Mindestabstand zum Waldrand von 35 m unterschreiten.
Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldgebiet „Stemeler Holz“ die stark frequentierte L 519 verlaufe, könne die vorgesehene Unterschreitung des notwendigen Abstandes vom Forstamt akzeptiert werden.

Der Planungsträger werde jedoch nochmals ausdrücklich auf die Gefahren und Probleme einer waldrandnahen Bebauung hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Tatsache, dass das Forstamt die vorliegende Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes der geplanten Bebauung zum Waldrand von 35 m akzeptiert, wird zur Kenntnis genommen.
Der Planungsträger wird vor Umsetzung der Maßnahmen über die Gefahren und Probleme, die bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes bestehen können, unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Rat der Stadt Sundern beschließt zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 01.12.2005 bis einschließlich 11.01.2006 vorgetragenen Anregungen wie folgt:

1. Landesbetrieb Straßen NRW mit Schreiben vom 17.01.2006

Die Feststellung des Landesbetriebes Straßen NRW, dass weder eine Abschätzung der Verkehrserzeugung gem. Verfahren Dr. Bosserhoff, noch eine Signalisierung des Knotens (bestehende Anbindung der Fa. Lübke & Vogt) erforderlich sei, wird zur Kenntnis genommen.
Sollte sich die Frequentierung der Zufahrt signifikant ändern, so wird die Niederlassung Meschede darüber unverzüglich unterrichtet.
Der Hinweis bzgl. des notwendigen Abstandes hochstämmiger Bäume vom Fahrbahnrand der L 519 (4,5 m) wird zur Kenntnis genommen.

2. Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 13.01.2006

Die angesprochenen externen Kompensationsmaßnahmen sind mit der Forstdienststelle der Stadt Sundern und der Unteren Landschaftsbehörde des HSK im Rahmen

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

einer Ortsbesichtigung abgestimmt worden. Die Maßnahmen wurden sowohl aus ökologischer als auch aus waldbaulicher Sicht als sinnvoll erachtet. Den Bedenken des Landesbetriebes kann daher nicht gefolgt werden.

Der Bitte des Landesbetriebes, die im Stadtwald Sundern geplanten externen Kompensationsmaßnahmen zukünftig nicht nur mit ihrer Liegenschaftsbezeichnung sondern auch mit ihrer Forstortbezeichnung in den Bebauungsplänen anzuführen und festzuschreiben, wird nachgekommen.

Der Rat der Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Bürger keine Anregungen im Rahmen der Offenlegung vorgetragen wurden.

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit der dazugehörigen Begründung und Landschaftspflegerischen Begleitplan ist vom Rat der Stadt Sundern am 09.02.2006 nach § 10 BauGB beschlossen worden (Satzungsbeschluss).

59846 Sundern, im Februar 2006

Der Aufsteller

59846 Sundern, im Februar 2006

Vertreter Stadt Sundern