

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 706

"Erweiterungsgebiet Lösenbach", 1. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Die Stadt Lüdenscheid hat in den Jahren 1985 bis 1987 den Bebauungsplan Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" aufgestellt, um die Bebauung des ursprünglichen Baugebietes Lösenbach westlich auszuweiten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind mittlerweile entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben mit Wohngebäuden bebaut worden.

Westlich der schleifenartig geführten Schubertstraße liegen derzeitig ehemalige landwirtschaftliche Flächen brach, deren abwassertechnische und verkehrliche Erschließung problemlos möglich ist. Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten bietet sich eine Arrondierung des dortigen Bestandes durch eine Abschlußbebauung westlich der Straßenschleife an, um die störend in Erscheinung tretenden Giebel der bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude zu kaschieren. Zusätzlich wird durch eine einzeilige Neubebauung ein städtebaulich klarer Übergang der Bebauungszone zur freien Landschaft geschaffen.

Eine beidseitige Bebauung des dortigen Straßenabschnittes ist wirtschaftlich sinnvoll und deckt sich letztendlich mit der Bodenschutzklausel des § 1 des Baugesetzbuches, wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die geplante Abschlußbebauung erfordert im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich eine abschließende Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 706 um eine Grundstückstiefe in westlicher Richtung, wobei das Hofgelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Never an der Othlinghauser Straße Nr. 21 in die konzeptionellen Überlegungen für eine Wohnnutzung bis an das bestehende Dorf Othlinghausen einbezogen und entsprechend überplant wird.

...

1.1 Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Nach einer Flächenbilanzierung und einer Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahre 1990 ist die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet bisher von einer jährlichen Grundnachfrage nach ca. 150 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Für das gegenwärtige Wohnraumdefizit sind im wesentlichen folgende Faktoren verantwortlich:

Die Bevölkerungsfortschreibung bezogen auf das Stadtgebiet zeigt über Jahre eine positive Wanderungsbilanz, die 1990 ihren Höhepunkt hatte und in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat.

Die Gruppe von Wohnungssuchenden im Stadtgebiet selbst, deren Wohnbedürfnisse angestiegen sind und deshalb eine größere Wohnung wünschen und suchen, erhöht zusätzlich den Druck auf die Wohnungsnachfrage.

Die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten sei in diesem Zusammenhang als zusätzlicher Faktor genannt.

Die heute drängenden Wohnungsprobleme erfordern nach Schätzungen der Stadtverwaltung zur Bedarfsdeckung innerhalb Lüdenscheid eine durchschnittliche Wohnungsneubaurate von 300 - 400 WE pro Jahr, um den Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990 zu bewältigen.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheid zeigt, daß der Lüdenscheider Wohnungsmarkt bei den neugebauten Wohnungen mit einer Verzögerung von 2 - 3 Jahren auf die höchsten Bevölkerungszuwächse reagiert.

Die Aufwärtsentwicklung bei den neugeschaffenen Wohnungen erreichte erst 1992 die bisherige Höchstmarke von 408 WE pro Jahr.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinden Balve und Herscheid) gelten Landesrechtliche Verordnungen, in denen bestimmte Beschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte bei der Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt sind.

...

Diese Landesrechtlichen Bestimmungen beziehen sich speziell auf Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 24.04.1990) bzw. mit Mietwohnungen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit fünfjähriger Kündigungsfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - Kündigungs-sperrfristverordnung - KSpVO -, vom 19.03.1991) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Da die Stadt Lüdenscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises an die Bestimmungen dieser Verordnungen gebunden ist, sieht sie hierin einen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" verfolgt die Stadt das planungsrechtliche Ziel, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortslage Othlinghausen neues Wohnbauland auszuweisen und bereitzustellen, um der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach § 2 Abs. 6 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 können Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und die gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, von der Gemeinde unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat in Kraft gesetzt werden. Nach dieser Rechtsvorschrift sind derartige Bebauungspläne nicht nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches beim Regierungspräsidenten im Rahmen einer Rechtskontrolle anzuzeigen.

Gesetzgeberisches Ziel ist die zeitliche Straffung des Bauleitplanverfahrens, um den Gemeinden die Möglichkeit einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland zu eröffnen.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 706 unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - MaßnahmenG unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

...

2. Abgrenzung des Plangebietes/Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet erweitert den westlichen Rand des Baugebietes Lösenbach um eine Grundstückstiefe von ca. 35 m in die angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche hinein. Nördlich wird der dreieckförmige Bereich zwischen Othlinghauser Straße, einem bestehenden Privatweg und der nördlichen Plangebietsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 706 einbezogen.

3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" weist ausschließlich ein reines Wohngebiet aus, dem nordwestlich das Dorfgebiet Othlinghausen vorgelagert ist. Die geplanten Wohnbauflächen stellen einen Übergang zwischen diesen beiden Nutzungsarten dar, so daß unter Berücksichtigung der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Es wird jedoch ein Gebietscharakter angestrebt, der auch Wohnfolgenutzungen, wie z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe berücksichtigt.

Ferner sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind, zulässig sein. Die besonderen Qualitäten der Stadtrandlage, z. B. in puncto ruhigem Wohnumfeld, verbieten die Zulässigkeit von den in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine überschlägliche Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit der geplanten Bauflächen zeigt, daß aufgrund der relativ großen Grundstückszuschnitte bei den eingeschossigen Flächen eine GRZ und GFZ von jeweils 0,3 ausreicht, bei den zweigeschossigen Flächen abweichend eine GFZ von 0,5 festgesetzt wird.

Lediglich für das bestehende Wohnhaus Nr. 17 an der Othlinghauser Straße wird wegen des kleinen Grundstückes eine bestandsschützende Erhöhung der GFZ auf 0,6 festgelegt.

...

Für das bestehende Einfamilienwohnhaus Nr. 21 a wird abweichend zur Anschlußbebauung eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, da das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung darstellt.

Die neuen Wohngebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten, wobei eine Längenbegrenzung unterschieden nach den Gebäudetypen (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung und damit einen fließenden Übergang zur freien Landschaft gewährleisten soll.

Die Gesamtsumme der herstellbaren Wohnungen einschließlich der überplanten Hofstelle Never liegt bei ca. 52, davon etwa 10 in eingeschossiger Bauweise. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,5 ha.

4. Örtliche Bauvorschriften

In dem Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzung aufgenommen worden. Diese orientieren sich an den Gestaltungsvorschriften benachbarter Wohngebiete in Lüdenscheid.

Inhalt und Begründung:

- a) Festlegung einer einheitlichen Firstrichtung, die die Gebäude traufständig zur freien Landschaft stellt und so stadtgestalterisch den Übergang der Wohnzone zur Natur gefällig wirken läßt (hohe Giebel, die störend in die Landschaft ragen, sollen verhindert werden).
- b) Festlegung von geneigten Dachflächen, der maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe der Gebäude und eines bestimmten Anteils an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Baugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen.
- c) Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedigungen entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine gestalterische Einheit zu erreichen. Ferner die Festlegung der maximalen Höhen der übrigen Einfriedigungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden.
- d) Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern.

...

5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch eine stichwegartige Abzweigung der Schubertstraße erschlossen. Die geplante Straßenführung ist derzeitig bereits als nicht ausgebauter Fußweg vorhanden. Die Planstraße ist analog zur Schubertstraße aufgrund ihres Wohnstraßencharakters als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 4,75 m festgesetzt. Dieser Verkehrsraum gewährleistet nach der EAE 85 einen Begegnungsfall zwischen Pkw und Lkw bei einer verminderten Geschwindigkeit unter 40 km/h. Das Ende der Mischfläche ist durch eine Kleinwendeanlage für Pkw begrenzt.

Die nördliche Straßenverlängerung soll als Wohnweg für die wenigen Anlieger bzw. als fußläufige Verbindung zur Othlinghauser Straße dienen und erhält eine Breite von 3,0 m. Ein Sperrpfahl soll einen "Schleichverkehr" zur Othlinghauser Straße verhindern. Für Müllfahrzeuge soll eine Durchfahrmöglichkeit bestehenbleiben, da diese in der engen Mischverkehrsfläche nicht wenden können.

Sämtliche Versorgungsleitungen für die ca. 52 neuen Wohneinheiten werden in der Straßenfläche verlegt. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über einen Kanal in den Straßenentwässerungskanal der Schubertstraße geführt.

Ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nähe im Einmündungsbereich Schubertstraße/Lisztstraße vorhanden. Wegen der Randlage bieten sich in der umgebenden Landschaft für Kinder umfangreiche "natürliche" Spielmöglichkeiten. Kindergarten und Grundschule sind über kurze Fußwegeentfernungen vom Baugebiet zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über eine Bushaltestelle an der Schubertstraße gegeben. Ein kleines Ladenzentrum für die Dinge des täglichen Bedarfs befindet sich an der Lortzingstraße (ca. 500 m entfernt). In gleicher Entfernung befindet sich auch ein ev. Gemeindezentrum.

6. Verkehrslärm

In den vergangenen Jahren ist zunehmend die Belastung aus dem Eigenverkehr eines Wohngebietes ins Blickfeld gerückt. Die Lärmvorsorge in einem Baugebiet kann nur dann als ausreichend berücksichtigt gelten, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1987 in die Abwägung einfließen. Nach dieser Vorschrift sind für WR-Gebiete die Werte 50/40 dB und für WA-Gebiete die abgeschwächten Werte 55/45 dB tags/nachts für eine Beurteilung maßgebend.

...

Das Planungsamt hat in einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartende Lärmbelastung ermittelt. Hierbei wurde der Eigenverkehr durch die neu geplanten Wohneinheiten anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Lüdenscheid und der damit verbundenen täglichen Fahrten prognostiziert. Aus diesem Berechnungsschlüssel läßt sich ein tägliches Fahrzeugaufkommen an einem bestimmten Verkehrspunkt ermitteln. Für den zu ermittelnden Beurteilungspegel wurde als Immissionsort das bestehende Wohngebäude Nr. 47 gewählt, da es aufgrund der Lage zur Schubertstraße den Repräsentanten mit der höchsten zu erwartenden Lärmbelastung darstellt.

Die errechneten Beurteilungspegel liegen an dieser Stelle bei 48,7/39,5 dB tags/nachts und damit noch unter den strengen schalltechnischen Orientierungswerten für WR-Gebiete (50/40 dB).

Der durch die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu erwartende Eigenverkehrsanteil führt im dortigen Baugebiet zu einer unerheblichen Verkehrsbelastung, so daß die bestehende Wohnnutzung durch zusätzlichen Verkehrslärm nicht unzumutbar belastigt wird. Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB liegt folglich nicht vor.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/12 61, Fax: 0 27 61/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich des Plangebietes keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

...

8. Altlasten

Am 29.11.1974 erteilte der Regierungspräsident Arnsberg die Genehmigung gem. § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Verrohrung des Brummecke-Baches in Lüdenscheid-Othlinghausen (damalig Flur 60, Flurstücke 100 und 104).

Die damit verbundene, anschließende Verfüllung der Talsenke mit Erdaushub im obengenannten Bereich wurde aufgrund zustimmender Stellungnahmen der Fachbehörden am 24.10.1974 bauaufsichtlich genehmigt. Aus einem Vermerk der unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises vom 12.10.74 anlässlich einer Orts- bzw. Zustandsbesichtigung am 06.09.1974 geht hervor, daß, wie genehmigt, Erdaushub, sehr vereinzelt aber auch Bauschutt und Hausmüll abgekippt worden sind.

Nachdem die beschriebene Erdanschüttung durchgeführt und die Fläche kultiviert wurde, beantragte eine Baufirma am 25.01.1978 die Genehmigung für eine Verlängerung der Bachverrohrung um ca. 100 m in südliche Richtung mit dem Ziel, die genehmigte Erddeponie talwärts auszudehnen und die Talsenke mit Erdaushub aufzufüllen.

Die Verlängerung der Bachverrohrung und die bezweckte südliche Erweiterung der Verfüllung des Quellbereiches wurden mittlerweile ungenehmigt durchgeführt. Nach Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid ist überwiegend Erdaushub vereinzelt aber auch Baumaterialien und Bauschutt abgelagert worden.

Die beschriebenen verfüllten Bereiche befinden sich im wesentlichen außerhalb des Plangebietes, auf der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, wobei Randbereiche der Erddeponie in das geplante Baugebiet hineinreichen.

Nach dem Runderlaß über die "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 15.05.1992 hat die Gemeinde die Amtspflicht, einem Bodenbelastungsverdacht nachzugehen und sich gezielt Klarheit über Art und Umfang sowie die Erheblichkeit der Belastung auf die geplante Nutzung zu verschaffen.

Nach Aktendurchsicht und einer Orts- bzw. Zustandsbesichtigung mit Prüfung der Anschüttungen (am 28.01.1993), insbesondere der Anschüttungsböschungen, schätzt die Untere Abfallbehörde diese besonders in den Randbereichen - die für eine Überbauung anstehen - als unbedenklich ein.

...

Eine gutachterliche Beprobung und Analyse der Erddeponie wurde seitens der Unteren Abfallbehörde und des Umweltamtes der Stadt Lüdenscheid nicht für notwendig erachtet, da offensichtlich kein Gefahrenpotential in Form eines Bodenbelastungsverdacht vorliegt. Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich somit keinerlei Anhaltspunkte für eine altlastenbezogene Nutzungseinschränkung.

Aus einer fachlichen Stellungnahme des Märkischen Kreises - Untere Abfallbehörde - vom 19.02.1993 geht hervor, daß die Altablagerungsflächen aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit zwar nicht aus dem Altlastenkataster gestrichen werden soll, statt dessen aber einen Unbedenklichkeitsvermerk erhält.

In den Bebauungsplan ist der Gesamtbereich der mit Erdaushub verfüllten Talsenke als Hinweis für die Architekten und Bauherren (z. B. für Tragfähigkeitsuntersuchungen) eingezeichnet.

9. Nachbarschaft zum Steinbruch

In südwestlicher Richtung ist den geplanten Wohngebäuden ein bestehender Steinbruch benachbart. Im Jahre 1980 kam es vor dem Obergericht zu einem Vergleich zwischen dem Betreiber des Steinbruchbetriebes und der Stadt Lüdenscheid, in dem bestimmte Eckwerte für die im Steinbruch vorzunehmenden Sprengungen festgelegt wurden. Seitdem sind begründete Beschwerden der Anwohner der Haydnstraße und der Straße Im Stoberg über Erschütterungen und Steinflug nicht mehr aufgetreten.

Nach der Ziffer 86 der Abstandsliste des Abstandserlasses 1990 gehören Steinbrüche, in denen Sprengstoff oder Flammstrahler verwendet werden, der Abstandsklasse V an, so daß aufgrund des Immissionsschutzes zu benachbarten Wohngebieten ein Abstand von 300 m zu der Betriebsart einzuhalten ist.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb dieses 300-m-Schutzstreifens (vgl. 300-m-Radius, gemessen vom Steinbruchrand im Übersichtsplan M. 1 : 5000 des Bebauungsplanes).

Ferner ist der Abbau von Steinen auf der Nord- und Ostseite des Steinbruchgeländes bereits bis an die Grundstücksgrenzen erschöpft. Teilweise wurden ausgeräumte Abbauflächen bereits wieder mit Bauschutt verfüllt.

...

Der Abbaubetrieb wird sich daher in Zukunft nur noch in südlicher und westlicher Richtung bewegen können, so daß der Abstand des Abbaugeländes und damit der Störungsquelle zum Wohngebiet ständig größer wird. Da sich die Erschütterungen, die von Sprengungen ausgehen, erfahrungsgemäß hauptsächlich in die Abbaurichtung fortpflanzen, sind für das Plangebiet keine unzumutbaren Erschütterungen zu erwarten.

9.1 Spätere Nutzung des Steinbruches als Boden- und Bauschuttdeponie

Der Märkische Kreis plant in seiner Funktion als abfallentsorgungspflichtige Körperschaft nach dem Abfallgesetz im Grauwackensteinbruch Lösenbach die Errichtung einer Deponie, die Bodenaushub, Bauschutt und bauschuttähnliche Stoffe, insbesondere aus dem Lüdenscheider Stadtgebiet, aufnehmen soll. Ein entsprechender Antrag des Märkischen Kreises auf Feststellung des Planes zur Errichtung und zum Betrieb einer Abfallentsorgungsanlage wurde zwischenzeitlich beim Regierungspräsidenten Arnsberg gestellt. Die Offenlegung der beantragten Planfeststellung für die Bauschutt- und Bodendeponie wurde in der Zeit vom 30.04.1990 bis 30.05.1990 durchgeführt. Das Planfeststellungsverfahren ist z. Z. noch nicht abgeschlossen.

Für die Errichtung einer Boden- und Bauschuttdeponie ergibt sich gemäß Ziffer 138 der Abstandsliste des Abstandserlasses 1990 die Abstandsklasse V und somit ein 300-m-Abstand der Betriebsart zu benachbarten Wohngebieten.

Deponien für Haus- und Sondermüll (Ziffer 80 der Abstandsliste) erfordern hingegen einen Abstand von 500 m zu bebauten Gebieten. Diese Deponieform ist für den Steinbruch Lösenbach weder geplant noch beantragt, so daß ein 300-m-Abstand den Immissionsschutzanforderungen des Abstandserlasses genügt.

Das Plangebiet hält zum Rand des Steinbruches eine Entfernung von ca. 350 m ein, so daß die Zulässigkeit der geplanten Boden- und Bauschuttdeponie von der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen unberührt bleibt.

Ferner stellt sowohl der Gebietsentwicklungsplan (als landesplanerische Vorgabe) als auch der Flächennutzungsplan den Bereich des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich bzw. als Wohnbaufläche dar.

...

Die geplanten Wohnhäuser befinden sich in einer größeren Entfernung zum Steinbruch als die bestehenden Wohngebäude. Gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen sind folglich nicht zu erwarten.

10. Natur und Landschaft

Zur Betroffenheit von Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Planung wird gem. § 1 Abs. 7 BauGB auf die beiliegende Untersuchung zur Umweltverträglichkeit hingewiesen, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Dies gilt auch für die in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit sich aus dieser Begründung nichts anderes ergibt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Rande der Othlinghauser Hochfläche, südlich des alten Dorfkernes Othlinghausen. Während der östliche Rand des Plangebietes von einer Wohnstraße mit Wohngebäuden eingenommen wird, geht der Planbereich nach Norden und Süden in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Dabei handelt es sich teils um Acker-, teils um Wiesennutzung. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach, 1. Änderung" werden somit natürliche und naturräumliche Gegebenheiten nachhaltig verändert.

Die Stadt Lüdenscheid hat deshalb die obengenannte Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um Umfang und Schwere des zu erwartenden Eingriffs festzustellen und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu beschreiben.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden eine Reihe von Eingriffen vorgenommen, die sich zusammenfassend in der Neuversiegelung und dem Verbrauch von Boden, der Biotopvernichtung durch Flächeninanspruchnahme, dem Freiflächenverlust und der Veränderung des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion der Othlinghauser Hochfläche und der Verringerung der Wasserversickerung ausdrücken.

Bezüglich dieser Eingriffe wird in der Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt, daß der durch die geplante Abschlußbebauung vorgenommene Gesamteingriff nicht in allen Teilen ausgleichbar ist. Die Eingriffserheblichkeit in die verschiedenen Funktionsbereiche des Naturschutzes sind jedoch größtenteils unerheblich (s. Untersuchung) oder können durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den §§ 4 bis 6 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen bzw. nach den §§ 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes größtenteils ausgeglichen werden.

...

10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation der beschriebenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfordert entweder Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar im Plangebiet oder Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Bereich der Gemeinde.

Für die Beeinträchtigungen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in den Biotop- und Artenschutz, den Gewässerhaushalt, das Landschaftsbild und den Boden erforderlich. Die Maßnahmen können deckungsgleich sein. Für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich eine Gesamtkompensationsfläche von 0,97 ha, die in den beeinträchtigten Sichträumen bereitzustellen ist. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz, in die Biotopvernetzung und den Boden sind damit ebenfalls ausgeglichen (s. anliegendes Gutachten).

Zu diesem Zweck enthält der Bebauungsplan eine Fläche für und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt.

Die in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagene Abpflanzung entlang der Straße "Felde/Eicken" stellt eine Maßnahme dar, die bereits im Landschaftsplan der Stadt Lüdenscheid vorgesehen ist, und kann folglich formaljuristisch nicht als Ausgleichsmaßnahme für einen Bebauungsplan herangezogen werden.

Eine Verlagerung dieses Anpflanzungsstreifens südlich in die landwirtschaftlichen Flächen hinein würde den Zielsetzungen des Landschaftsplanes widersprechen, der diesen Bereich als "Freihaltung der Landschaft" festsetzt.

Aus diesen Gründen soll eine möglichst ortsnahe Abpflanzung in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsobjekt erfolgen. Die Fläche ist mit entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Im übrigen wird diese Abpflanzung als ausreichend angesehen, um den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend auszugleichen.

Um die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugleichen, sollen Stellplätze und Garagenzufahrten nicht an die Kanalisation angeschlossen oder in die Straßenflächen entwässert werden.

...

Zu diesem Zweck wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 81 der Landesbauordnung festgesetzt, daß Stellplätze und Garagenzufahrten aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen sind.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes bietet sich zusätzlich die Möglichkeit an, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern (Abfluß talwärts in Richtung Brummecke-Bach).

Die Einhaltung dieses Punktes läßt sich mit den Instrumenten des Bauplanungsrechtes nicht sicherstellen. Ein geeigneteres Mittel ist hier das dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, wobei eine Baugenehmigung konkret an Auflagen oder Bedingungen (nach § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz) geknüpft werden kann.

Die Stadt Lüdenscheid wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf achten, daß die Dachflächenwässer der geplanten Wohngebäude auf dem Baugrundstück versickert werden.

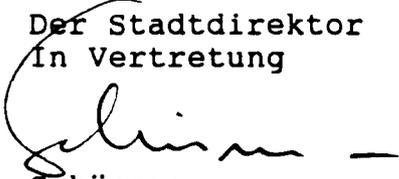
Der Abfluß in die städtische Kanalisation und die damit verbundene Mehrbelastung der Kläranlage Stephansohl soll vermieden werden.

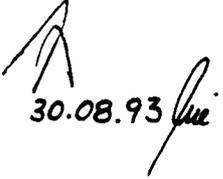
11. Kosten und Folgeverfahren

Nach überschläglicher Berechnung belaufen sich die Kosten für den Straßenneubau auf ca. 240.000 DM. Entsprechend der Satzung der Stadt Lüdenscheid über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes umgelegt. Die Kosten für die als Ausgleichsmaßnahme bereitzustellende und zu bepflanzende Kompensationsfläche belaufen sich auf ca. 21.000,00 DM für die Bepflanzung.

Lüdenscheid, 31.08.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter


30.08.93