

rechtskräftig seit 15.02.1993

Stadt Lüdenscheid  
- Planungs- und Umweltamt -

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan

#### Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn"

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung von Wohngrundstücken für die nähere Zukunft soll das Gebiet Vogelberg mit verbindlicher Bauleitplanung überzogen werden. Hier befinden sich Wohnbaulandreserven für ca. 900 WE. In einem städtebaulichen Wettbewerb sind die Kriterien für eine städtebaulich optimale Gesamtlösung für die Teilgebiete "Vogelberg/Buschhausen" und "Vogelberg/ Kirchhahn" entwickelt worden.

Der erste Teilbebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/ Buschhausen" zur Aufnahme von ca. 380 Wohneinheiten und zur Bereitstellung eines Grundstückes für eine dreizügige Grundschule mit einer Turnhalle wurde im Juni 1994 rechtsverbindlich.

Zur Realisierung des Gesamterschließungssystems für das vollständige Neubaugebiet steht nunmehr der zweite, nördlich anschließende Teilbebauungsplan Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" zur Beplanung an. In diesem Planungsabschnitt ist das Grundstück für einen bis zu 4 Gruppen umfassenden Kindergarten vorgesehen, der die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen im dortigen Bereich vervollständigt.

Ferner wird im Kernbereich der Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit einem zentralen Kinderspielfeld ausgewiesen.

#### 2. 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 bei der Bezirksregierung 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.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung begründet sich in Lüdenscheid wie folgt:

Aufgrund einer im Jahr 1995 erstellten Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum von 1994 bis 2009 geht die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet im Prognosezeitraum von einem jährlichen Wohnungsgesamtbedarf von rund 300 Wohneinheiten (WE) aus.

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 nur in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat. Zuwanderungsgewinne waren auch in den Jahren 1994 und 1995 zu verzeichnen.
- Die Bevölkerungsfortschreibung belegt, daß die Gesamtbevölkerung in Lüdenscheid seit 1985 bis heute jährlich fortlaufend angestiegen ist.
- Ein Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1987 bis 1990.
- 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.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheids 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. Im Jahre 1993 wurden beispielsweise nur noch 241 WE schlußabgenommen, 1994 waren es 227 WE und 1995 waren es 278 WE.

Entsprechend der von der Stadt geführten Bewerberliste von Bauwilligen für das Gesamtneubaugebiet "Vogelberg" sind für die 13 städtischen Baugrundstücke im bereits rechtskräftigen Bebauungsplanabschnitt Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" 68 Bewerbungen eingegangen. Für den Bebauungsplanabschnitt Nr. 750/II haben sich bei der Stadt bisher 366 weitere Interessenten auf die städtischen Einfamilienhausgrundstücke beworben. Die Durchführung des Auswahlverfahrens belegt, daß innerhalb der Lüdenscheider Bevölkerung nach wie vor ein großes Interesse an dem Erwerb von städtischen Eigenheimgrundstücken im Neubaugebiet "Vogelberg" besteht.

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 - Kündigungssperrfristverordnung - 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 zusätzlichen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt das planungsrechtliche Ziel, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes 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 somit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, diesen Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - Maßnahmengesetzes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

### 3. Einfügung in die überörtliche Planung / Landschaftsplan

Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Märkischer Kreis - aus dem Jahre 1980 stellt die un bebauten Flächen im Bereich Vogelberg bis an die ost-westlich verlaufende Elektrizitätsfernleitung als Wohnsiedlungsbereich dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich "Vogelberg/Buschhausen" ein allgemeines Wohngebiet und im Bereich "Vogelberg/Kirchhahn" Wohnbauflächen dargestellt. Im Zusammenhang mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes (seit Juni 1994 wirksam) wurde in zentraler Lage der Standort für Gemeindebedarfseinrichtungen mit den Zweckbestimmungen Schule, Turnhalle und Kindergarten festgelegt.

Im nordöstlichen Bereich ragen Wohnbauflächen geringfügig in den Geltungsbereich des am 16.12.1994 rechtskräftig gewordenen Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid" hinein.

Es sei darauf hingewiesen, daß nach Punkt 0.2 der "Einleitenden Bemerkungen" zum Landschaftsplan Nr. 3 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten (Anpassungsklausel). Durch diese Klausel, die ihre Rechtsgrundlage in dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 09.09.1988 - IV B4 - 1.06.00 Ziffer 1.2.5.3 hat, ist ein formelles Änderungsverfahren für den Landschaftsplan nicht mehr erforderlich. Die materielle Entscheidung für die Anpassung des Landschaftsplanes wird vom Märkischen Kreis im Rahmen der Bauleitplanung mit getroffen.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" trotz geringfügiger Flächenarrondierungen im

nördlichen Planbereich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

4. **Abgrenzung des Plangebietes, bestehende Rechtsverhältnisse**

Die derzeitig ackerbaulich und grünlandwirtschaftlich genutzte Hochfläche Vogelberg ist bislang unbeplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" liegt nördlich der alten Dorflage Vogelberg und schließt nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" an.

Das Plangebiet erstreckt sich in nördlicher Richtung bis an die vorhandene Hochspannungsleitung.

Wesentliche Teile der alten Dorflage Vogelberg müssen nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen werden, da wegen geringer Auswirkungen auf diese Fläche ein Planungserfordernis nicht besteht. Aus Gründen der städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung und Ordnung werden jedoch die Flurstücke 118, 147 und 151 in die städtebauliche Planung einbezogen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (z. B. Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge) soll im Bereich dieser Parzellen eine Fläche für eine Wendeanlage planungsrechtlich gesichert werden. Die im direkten Anschluß östlich und westlich an die Wendeanlage anschließenden Flächen sollen im Sinne einer klaren Arrondierung der dortigen dörflichen Bebauungsstruktur zur freien Landschaft einer Wohnbebauung zugeführt werden (fünf Baugrundstücke).

5. **Wohnbauflächen**

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein Gebietscharakter angestrebt, der neben der Gewinnung von Wohnraum auch Wohnfolgenutzungen einschließt, z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Stadtrandlage, der besonderen Eignung der Flächen für eine Wohnnutzung und der Sicherung eines ruhigen Wohnumfeldes soll auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der unter § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen verzichtet werden.

Von den rd. 520 möglichen Wohneinheiten können ca. 130 in eingeschossigen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern, ca. 45 in zweigeschossigen Reihenhäusern und rund 345 in zwei- oder dreigeschossigen Wohnhäusern realisiert werden. Die geplante Nettowohndichte liegt bei ca. 41,7 WE/ha. Die Vielfalt der zulässigen Haustypen berücksichtigt die unterschiedlichen Wünsche der zukünftigen Bauherrschaft; sie trägt damit auch möglichen konjunkturellen Schwankungen Rechnung. Sämtliche Wohngebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die Längenbegrenzungen bei den eingeschossigen Doppelhäusern (18 m), den Reihenhäusern (28 m) sowie bei den zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbauten (38,0 m) eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung gewährleisten. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Grundflächen- (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ).

Die Ausnutzungswerte für die Berechnung der Geschoßfläche (0,4 bei I, 0,4 - 0,6 bei II, 0,5 - 0,8 bei III) liegen hinsichtlich der festgesetzten Höchstwerte in einer Höhe, die normalerweise nicht ausgeschöpft wird. Damit wird beabsichtigt, daß es kaum mehr in besonderen Fällen (z. B. Eckgrundstücke, kleiner Grundstückszuschnitt) zu Überschreitungen kommen kann und somit Zeitverzögerungen durch erhöhten Planungsaufwand für die Architekten und auch die Stadt vermieden werden. Auf diese besondere Planungssituation wird ausdrücklich hingewiesen, denn es besteht durchaus auch die Möglichkeit, daß aus Gründen des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen oder aus anderen Gründen, die beispielsweise mit der Art der Nutzung zusammenhängen oder die Abstandsflächen betreffen, das Erreichen der Höchstgrenze gar nicht möglich ist. Ein Anspruch auf volle Ausnutzung des GFZ-Wertes besteht also nicht.

Auf den II- und III-geschossigen Bauflächen wird analog zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" neben dem GFZ-Höchstmaß auch eine GFZ-Mindestmaß festgesetzt, um auf diesen Grundstücken das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bauweise mit einer ausgewogenen Bauungs- und damit auch Bewohnerstruktur sowie einer adäquaten Auslastung der geplanten Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Die Anpassung der Bauleitplanung an das gegenwärtig gültige städtebauliche Leitbild, hier insbesondere auch die stärkere Betonung stadtökologischer Aspekte, hat zur Regelung der GRZ geführt. Die Neufassung der Baunutzungsverordnung (1990) legt fest, daß bei der Ermittlung der Grundfläche u. a. die Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten mitzurechnen sind. Die für das gesamte Neubaugebiet festgesetzte GRZ stellt sicher, daß eine GRZ-Obergrenze von 0,6 nicht überschritten (zul. GRZ =  $0,4 + 50\%$  gem. § 19 (4) S. 2 BauNVO '90 = max. 0,6) und somit eine ausreichende Begrünung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Um eine sinnvolle Bebauung von Hanggrundstücken auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zu gewährleisten, soll im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß (Kellergeschoß) unterhalb des untersten zulässigen Vollgeschosses ausnahmsweise ermöglicht werden. Diese Regelung wird ausschließlich die talseitig der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke betreffen, bei denen sich wegen der teilweise starken Neigung des natürlichen Geländes zwangsläufig Untergeschosse ergeben, die baurechtlich als Vollgeschosse zu werten sind. Da wegen der lebhaften Geländebewegung nicht genau zu lokalisieren ist, wo die beschriebene Situation auftritt, kann diese Regelung nur in Form einer Ausnahme in den Plan aufgenommen werden.

Für Gebäude in einem Abstand bis zu 30 m talseitig der Planstraßen wird ferner die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (EG) bezogen auf das Straßenniveau festgeschrieben. Die Festlegung der maximalen Erdgeschoßhöhe verhindert extreme Höhegegensätze zwischen den einzelnen Gebäuden und führt zu einer homogenen Höhenangleichung der Bebauung an die Straße. Hierdurch wird die Qualität des Straßenbildes erhöht und eine bessere Einfügung der ge-

samen Bebauung in das Ortsbild und in die Landschaft erreicht.

Für Doppel- und Reihenhäuser auf den I-geschossigen Flächen werden die Ausnahmeregelungen bezüglich der maximalen Firsthöhe (statt 4,50 m nunmehr 6,50 m) und der daraus resultierenden ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses im Dachgeschoß analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" übernommen, um im Gesamtneubaugebiet gleiche Bauvoraussetzungen zu schaffen. Die zulässige GFZ erhöht sich in diesem Falle entsprechend.

## 6. Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan enthält abweichend von § 3 der Garagenverordnung die Festsetzung, daß Garagen in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Dieser Stauraum dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da Rangiermanöver innerhalb der Straßenfläche reduziert werden (Radius beim Einparken in die Garage führt nicht über die Gegenspur/ das Kfz steht bei verschlossener Garage nicht in der Verkehrsfläche). Andererseits soll durch diese Maßnahme der Versiegelungsgrad der Einfamilienhausgrundstücke vermindert werden. In der Regel wird im Baugenehmigungsverfahren nur noch ein notwendiger Stellplatz pro Wohneinheit gem. § 51 BauO NW '95 gefordert. Weil ein nach § 3 Abs. 1 der Garagenverordnung nur 3,0 m tiefer Garagenvorplatz aufgrund seiner Abmessungen als zusätzlicher Stellplatz ungeeignet ist, wird zu der versiegelten Garagenzufahrt oft die Anlage eines weiteren Stellplatzes auf dem Baugrundstück notwendig sein, um dem tatsächlichen Stellplatzbedarf zu genügen (zwei PKW pro Familie sind heute beinahe üblich). Diese erhöhte Versiegelung durch einen separaten Stellplatz soll durch den festgelegten 5,0 m -Stauraum, der als zusätzlicher Stellplatz nutzbar ist, gemindert werden. Die Regelung stellt daher eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 BauGB dar.

Die Freihaltung eines 2,0 m breiten Streifens von Garagen und Stellplätzen entlang öffentlicher Grünflächen und Fußwege dient dem Zweck, bebaute "Garagenwandschluchten" beidseitig der Fußwege zu verhindern. Derartige "Gehkanäle" sind stadtgestalterisch unschön und werden von den Fußgängern erfahrungsgemäß schlechter angenommen. Der 2,0-m-Streifen dient der Abpflanzung und Eingrünung der Garagen. Ferner sollen technische Aufwendungen für Garagen und Stellplätze, die durch die topographischen Gegebenheiten erforderlich werden (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, damit verbundene Böschungen, Stützmauern) nicht bis in die öffentliche Grünfläche hineinragen, sondern der 2,0 m Streifen hierfür genutzt werden.

## 7. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet ist eine ca. 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, auf der ein bis zu 4 Gruppen umfassender Kindergarten errichtet werden soll. Der Standort liegt im nordwestlichen Anschluß der geplanten Grundschule und ergänzt die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen im dortigen Bereich.

Das Kindergartengrundstück befindet sich innerhalb einer östlich und westlich verlaufenden Grünverbindung. Die städtebaulichen Vorteile dieses Standortes liegen in der zentralen Lage im Schnittpunkt der Haupterschließungsstraßen beider Baugebietsteile, in der guten Erreichbarkeit für Kinder aus dem Neubaugebiet und dem Bereich Tinsberg sowie in der guten Bedienbarkeit durch den ÖPNV.

## 8. Erschließung

Das gesamte Baugebiet Vogelberg ist über den Vogelberger Weg und den Buschhauser Weg erreichbar.

Eine Zufahrt über den Einmündungsbereich Fuelbecker Straße/Altenaer Straße in das Neubaugebiet scheidet aus Gründen der Verkehrssicherheit analog zum Bebauungsplanabschnitt Nr. 750/I aus.

Es wurde besonderer Wert darauf gelegt, das Erschließungsnetz dem Gelände anzupassen, um extreme Gefällesituationen zu vermeiden. Die Straßen sind in der Regel beidseitig zu bebauen und haben einen geschwungenen Verlauf, um die Raumbildung zu verstärken, die sich durch die Straßenbegrünung und die Stellung der Gebäude ergibt.

Die bedeutenden Kreuzungen und Einmündungen sind in besonderer Form als Kreis oder als Rechts-vor-Links-Knoten (120° Einmündung) ausgebildet. Hierdurch wird der optischen Verödung, die von großflächigen Versiegelungen ausgeht, entgegengewirkt und gleichzeitig ein sicheres Befahren erreicht. Der Rechts-vor-Links-Knoten, mit dem in Lüdenscheid schon Erfahrungen gesammelt werden konnten, ist durch Übersichtlichkeit und schlüssigen Ausbau gut begreifbar. Diese Knotenkonzeptionen bieten neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit auch die Gelegenheit, auf technische Einbauten (Schilder, Signalanlagen) weitestgehend zu verzichten.

Die Haupterschließungsstraße A 3, die die Buslinien aufnimmt (Buskaps), wird als Allee mit einer nach der EAE 85/95 empfohlenen, 6,0 m breiten Fahrbahn ausgebildet. Die nicht als Baumscheiben genutzten Flächen innerhalb der beidseitig angelegten Allee werden zur Aufnahme der Besucherfahrzeuge oder des vorübergehend erhöhten privaten Parkdrucks genutzt.

Die untergeordneten Verkehrsflächen erhalten den Charakter einer Mischfläche. Die 6,0 m breiten Verkehrsflächen werden durch Pflanzbeete und Stellplatzflächen gegliedert, die 4,75 m breiten Mischverkehrsflächen bleiben ungegliedert. Am Übergang der durch Hochborde abgegrenzten Fahrbahnen zu den gegliederten Mischflächen werden Verengungen der Verkehrsflächen angeordnet, die, gleich Portalen, auf die Änderung des Wohnumfeldcharakters hinweisen. Am Beginn der ungegliederten Mischflächen sind innerhalb der Gehweg-/Parkfläche Standorte für bewegliche Abfallbehälter vorgesehen. Da die Müllbehälter dort zur Entleerung nur stundenweise und maximal einmal wöchentlich abgestellt werden, stellen sie kein Erschließungs- oder Verkehrshindernis dar.

Die mit getrennten Gehwegen und Fahrbahnen ausgestatteten Verkehrsflächen werden als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Die Ausbauelemente (Radien, Fahrbahneinengungen und -aufweitun-

gen, Ausbildung der Einmündungen, Anordnung der Bushaltestellen auf der Fahrbahn) werden darauf eingerichtet, daß sie die Einhaltung dieser Vorschrift unterstützen. Die Geschwindigkeitsreduzierung dient der Wohnumfeldverbesserung (geringere Lärmbelastigung, höhere Verkehrssicherheit etc.).

### 8.1 Fußwege

Ein separat zur Straßenführung verlaufendes Fußwegsystem verbindet die einzelnen Grünbereiche im Neubaugebiet im Sinne einer fußläufigen inneren Erschließung miteinander und schafft Verbindungen zu den Wegen in die freie Landschaft. Während die als Verkehrsflächen festgesetzten Fußwege gepflastert werden sollen, werden die innerhalb der Grünflächen geplanten Fußwege, sofern dies technisch möglich ist, als wassergebundene Decke ausgeführt. Wo die topographischen Verhältnisse es erfordern, werden die Fußwege mit Treppenstufen versehen.

### 8.2 Sperrung der Fuelbecker Straße für den Durchgangsverkehr

Wie bereits erwähnt, scheidet aus Sicht der Verkehrsplanung eine Anbindung des Neubaugebietes über die Fuelbecker Straße aus, da diese Straße aufgrund der gefährlichen Einmündung in die Altenaer Straße sowie der Fußgängergefährdung auf der engen Fahrbahn ohne Gehwege für eine Erschließung des Baugebietes nicht geeignet ist.

In diesem Zusammenhang plant die Stadt Lüdenscheid eine Sperrung der Fuelbecker Straße für den Durchgangsverkehr in Verbindung mit einer Wendeanlage im Knick der Fuelbecker Straße in Höhe des Gebäudes Nr. 5. Die alte Ortslage Vogelberg wird durch die Sperrung an die Planstraße A 1 bzw. den Vogelberger Weg angebunden, so daß der verbleibende Anliegerverkehr in das bestehende Verkehrsnetz mit lichtsignalgeregelten Kreuzungen geleitet wird. Eine verkehrstechnisch sichere Einfädelung in den Hauptverkehrsstrom (Lennestraße/Altenaer Straße) ist damit sichergestellt. Im übrigen empfiehlt sich die Sperrung an der beschriebenen Stelle, damit die alte Ortslage auch städtebaulich an die Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Läden) des Neubaugebietes angebunden werden kann.

Bei der Sperrung handelt es sich um eine verkehrslenkende Maßnahme, die sich primär auf die alte Ortslage Vogelberg bezieht und mit der geplanten Verkehrsführung im Neubaugebiet nicht zusammenhängt. Deshalb wird die Detailplanung der Wendeanlage unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Vegetation, Topographie, Grundstücksverhältnisse) separat vom Bebauungsplanverfahren entwickelt und vollzogen.

## 9. Öffentlicher Nahverkehr

Es ist beabsichtigt, eine Buslinie in das Plangebiet hineinzuführen. Der Kreisverkehr, auf den die alleeartig ausgestalteten Wohnsammelstraßen (Planstraßen A 1 - 3) zulaufen, kann ggf. als Wendefläche für Schulbusse genutzt werden. Die Bushaltestellen mit Buswartehallen wurden in Abstimmung mit der MVG festgelegt. Die Busaufstellung an den Haltestellen wird wie in vergleichbaren Situationen in der Stadt auf der

Fahrbahn erfolgen. Dies dient der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in den Wohnstraßen.

#### 10. Verkehrslärm

In zweierlei Hinsicht sind Auswirkungen des Verkehrslärms zu untersuchen:

- Einwirkungen der im Osten verlaufenden Autobahn A 45 sowie der im Westen verlaufenden Altenaer Straße auf das neue Baugebiet (Gesamtfläche einschl. Kirchhahn),

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Graner u. Partner, Bergisch Gladbach, vom 12.05.1993 stellt fest, daß die auf das gesamte Gebiet Vogelberg einwirkenden Verkehrslärmemissionen der A 45 nur bei Mitwindsituationen in Abhängigkeit von der Windstärke und Windrichtung mehr oder weniger deutlich spürbar sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden tagsüber eingehalten (max. 53 dB(A) bei Mitwindsituation) und auch des nachts bei den überwiegend herrschenden Westwind-Wetterlagen. Bei bestimmten Wettersituationen können die Orientierungswerte nachts jedoch nicht eingehalten werden (der Orientierungswert wird nachts um 3,2 dB(A) überschritten), deshalb ist von einem zeitweise vorbelasteten Gebiet zu sprechen. Die vorhandenen Außenlärmpegel lassen sich jedoch mit Isolierverglasungen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich sind, auf die anzustrebenden Innenraumpegel reduzieren.

Die Lärmeinwirkungen von der Altenaer Straße sind nach Auskunft des Gutachtens nicht so groß, als daß sie im Bebauungsplanverfahren Nr. 750/II zu berücksichtigen wären.

- Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf die bestehende Bebauung am Buschhauser Weg und am Vogelberger Weg.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs führt, wie in der Gesamtbetrachtung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den ersten Teil des Baugebietes dargelegt, nicht zu weiteren Maßnahmen für den Lärmschutz.

#### 11. Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Die ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der östlich anschließenden, förmlich festgesetzten Wasserschutzzone II für das Einzugsgebiet der Fuelbecke-Talsperre (Wasserschutzgebietsverordnung Fuelbecke-Talsperre der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.02.1991).

Bereits im Planverfahren zum ersten Bauabschnitt Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" stellten die beteiligten Fachbehörden fest, daß von etwaigen Versickerungen von Niederschlagswässern im Neubaugebiet aufgrund der Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

## 12. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Energie wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen. Die Stadtwerke Lüdenscheid haben geprüft, ob es aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll sei, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 750/II eine komplette Fernwärmeversorgung aufzubauen. Da zur Zeit jedoch keine konkreten Angaben über die detaillierte Bebaubarkeit der ausgewiesenen Bauflächen erfolgen können, lassen sich aus Sicht der Stadtwerke alle errechneten Wirtschaftlichkeitsmodelle nur schwierig und mit hohen Risiken umsetzen. Bedingt durch die in Arbeit befindliche neue Wärmeschutzverordnung wird nach der Prognose der Stadtwerke der künftige Wärmebedarf im Einfamilienhausbereich so gering sein, daß sich die erhöhten Investitionen für eine Fernwärmeversorgung für die Stadtwerke nicht wirtschaftlich darstellen ließen. Durch moderne Heiztechniken und den geringeren Wärmebedarf kann der Bauherr im Einfamilienhausbereich heutzutage preisgünstige Gasheizanlagen einsetzen, die einen ähnlich ökologischen Wert aufweisen, wie die zentrale Wärmeversorgung aus einem Blockheizkraftwerk. Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird der Anschluß an die angebotene Fernwärmeversorgung von den Stadtwerken zuversichtlich bewertet, da er sich wirtschaftlicher darstellt. Mit der Errichtung eines weiteren Blockheizkraftwerkes in den Räumlichkeiten der Grundschule sei daher zu rechnen.

Bei der Herstellung der Erschließung wird ein Massenausgleich angestrebt. Überschüssiger Bodenaushub soll ebenso wie bei der Bebauung anfallender Bauschutt auf zugelassenen Deponien gelagert werden.

Die Beseitigung des durch die künftige Wohnnutzung anfallenden häuslichen Abfalles erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Wie unter Punkt "Erschließung" beschrieben, brauchen die Müllfahrzeuge die ungegliederten Mischflächen nicht zu befahren. In der Legende zum Bebauungsplan wird unter "Sonstige Darstellungen" auf diese besondere Situation hingewiesen. In öffentlichen Grünflächen in Richtung Stadt werden Wertstoffsammelstellen eingerichtet.

Die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 enthält in § 51 a Abs. 1 folgende Forderung: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist".

Seit 1982 hat die Stadt Lüdenscheid für das Gebiet Vogelberg einen Zentralabwasserplan genehmigt vorliegen, in dem der Bereich Vogelberg-Kirchhahn erfaßt ist. Hierbei wird die Entwässerung im Mischsystem durchgeführt. Das Gebiet ist im Entlastungsnachweis des Ruhrverbandes für das Rahmedetal enthalten. Für das Gesamtneubaugebiet "Vogelberg" liegt ein am 20.09.1995 genehmigter Entwässerungsentwurf gemäß § 58 Abs. 1 LWG NW vor.

Der erste Bebauungsplanabschnitt Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" wurde rechtskräftig (28.06.1994), bevor durch die Einführung des § 51 a LWG NW die Möglichkeit eröffnet wurde, in Bebauungsplänen Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung treffen zu können. Aus diesem Grunde wurde in seine textlichen Festsetzungen lediglich ein Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken aufgenommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den zweiten Bebauungsplanabschnitt Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" hat die Stadt Lüdenscheid im Dezember 1993 das Ing.-Büro Tauw Umwelt GmbH beauftragt, orientierende Untersuchungen über die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser durchzuführen. Damit sollten schon zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Erkenntnisse über die standortspezifischen Bedingungen einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gewonnen werden. Der Hauptschwerpunkt der Untersuchung wurde mit fünf flächendeckend verteilten Sondierungspunkten auf das jetzige Plangebiet Nr. 750/II gelegt. Der Gutachter stellt als Ergebnis seiner Beprobungen fest, daß die für eine Versickerung zur Verfügung stehende Schicht nur eine geringe Mächtigkeit von ca. 30 cm besitzt. In Hangbereichen ist diese Schicht teilweise nicht vorhanden. Aufgrund der schlechten geologischen Voraussetzungen rät der Gutachter von einer konzentrierten Einleitung ab, da mit Staunässe und Standsicherheitsproblemen bei den künftigen Wohngebäuden zu rechnen sei. Für die Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsschicht wären ferner technisch sowie flächenmäßig (entsprechendes Speichervolumen) und damit auch finanziell aufwendige Versickerungsbauwerke nötig.

Die Stadt Lüdenscheid folgt den Ergebnissen des Versickerungsgutachtens und verzichtet aufgrund der ortsspezifischen geologischen Verhältnisse auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG NW. Gleichwohl soll in den nördlichen und westlichen Randbereichen des Baugebietes, wo die Wohnbaugrundstücke unmittelbar an die freie Landschaft angrenzen und daher eine Vernässung unterliegender Wohngebäude nicht zu befürchten ist, im Baugenehmigungsverfahren im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob eine ortsnahe Versickerung/Verrieselung des Regenwassers in die angrenzende Freifläche möglich ist. Gegebenenfalls hat der Bauherr einen entsprechenden Versickerungsantrag im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß §§ 2 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

### 13. Hochspannungsleitung

Durch das Plangebiet Vogelberg verläuft in nord-südlicher Richtung eine 110-kV-Hochspannungsleitung mit vier Systemen und in west-östlicher Richtung eine 110-kV-Hochspannungsleitung mit zwei Systemen der ELEKTROMARK. Im Schreiben vom 19.07.1993 teilt die ELEKTROMARK mit, daß eine Verkabelung in diesem Bereich aus netztechnischen Gründen nicht durchgeführt werden könne. In einem ergänzenden Schreiben vom 14.02.1994 werden - auf eine entsprechende Anfrage der Stadt hin - die Kosten für die technischen Maßnahmen angegeben, die für ein Verkabelungs-Projekt erforderlich wären:

Einschließlich der Verlagerung der Umspannstation, die mit 18 Mio. DM veranschlagt wird, ist mit Gesamtkosten in Höhe von 22 Mio. DM zu rechnen. Da bereits die Kosten für die Verkabelung ohne den Neubau der Station mit 4 Mio DM sehr hoch lägen, soll diese Alternative nicht weiter verfolgt werden.

Für den Fall, daß die Stadt Lüdenscheid auf eine Bebauung innerhalb des Freileitungsschutzstreifens nicht verzichtet, fordert die ELEKTROMARK die Berücksichtigung einer Reihe von Auflagen in der Legende zum Bebauungsplan.

Der Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsverein e. V. in Essen (RWTÜV) wurde von der Stadt Lüdenscheid für eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung beauftragt. Der TÜV stellt in seinem "Gutachten über magnetische Feldstärken an der 110-kV-Freileitung im Bebauungsplangebiet Lüdenscheid-Vogelberg" vom 29.09.1995 fest, daß die Werte für eine zweigeschossige Bauweise (5 m Höhe) in 25 m Abstand zur Freileitungstrassenachse mit maximal 3 Mikrottesla nur 3 % der IRPA-Empfehlungen (die International Radiation Protection Association schlägt als maximal zulässige Feldstärke einen Grenzwert von 100 Mikrottesla bei 50 Hz vor) und 0,7 % der DIN-VDE-Obergrenze (es wurden zur Beurteilung die strengeren Feldstärkegrenzwerte der damals noch in der Beratung befindlichen Vornorm DIN V VDE V 0848 - 4/A3 von 07/95 von maximal 424 Mikrottesla bei 50 Hz herangezogen) betragen. In einer Höhe von 7 m (III-Geschossigkeit) beträgt der ermittelte Wert 3,3 Mikrottesla. Aufgrund dieser Ergebnisse hält der RWTÜV eine Nutzung des Geländes außerhalb des 50-m-Schutzstreifens zu Wohnzwecken aus heutiger Sicht für vertretbar.

Der gutachterlich ermittelte Maximalwert von 3,3 Mikrottesla in einem 25 m Abstand von der Trassenachse in 7 m Höhe liegt erheblich unterhalb des Grenzwertes für die magnetische Flußdichte von Niederfrequenzanlagen von 100 Mikrottesla bei 50-Hz-Feldern, der in Anhang 2 der "Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV" vom 16.12.1996 festgelegt ist. Die in Anlage 3 zum Abstandserlaß vom 02.04.1998 aus Immissionsschutzgründen festgelegten Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energie- und Nachrichtenübertragung (bei Hochspannungsfreileitungen für 110kV/50Hz : 10 m) werden ebenfalls nicht unterschritten.

Im Sinne einer besonders vorsichtigen Gefährdungsabschätzung sollen unter der Hochspannungsfreileitung oder in dem von der ELEKTROMARK festgelegten ca. 50 m breiten Schutzstreifen lediglich Verkehrsflächen, Grünanlagen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Garagen angeordnet werden. Die von der ELEKTROMARK zu berücksichtigenden Vorschriften (s. Bebauungsplanlegende) sind auch in diesem Falle wesentlich, da diese u. a. für die Bepflanzung, für die Zugänglichkeit und auch für die Einrichtung von Baustellen gelten.

#### 14. Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost

Über den gesamten Planbereich "Vogelberg" verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost Telekom, die dem Fernmeldeverkehr dienen. Die maximal zulässige Bauhöhe ist von der Telekom mit 483,00 bzw. 517,00 m über NN angegeben. Da das natürliche Gelände im Schutzbereich der Richt-

funkverbindungen etwa 80 m bzw. 110 m tiefer liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die neue, maximal III-geschossige Wohnbebauung ausgeschlossen.

Eine Kennzeichnung bzw. konkrete Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

#### 15. Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung Buchholz, 58017 Hagen, zur Lärm- / Immissions-situation im Bebauungsplangebiet Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" vom 22.12.1993 stellt fest, daß keine unzulässigen Immissionen von den Gewerbebetrieben entlang der Altenaer Straße auf das Neubaugebiet einwirken.

Das Ing.-Büro Tauw Umwelt GmbH wurde im März 1994 von der Stadt Lüdenscheid beauftragt, im Bereich des Neubaugebietes Vogelberg Erkundungsuntersuchung durchzuführen, um eine mögliche oberflächennahe Belastung mit Schwermetallen infolge der gewerblichen Nutzung entlang der Altenaer Straße zu beurteilen. Die Probenahme konzentrierte sich auf den gesamten Planbereich und insbesondere die Nutzungen Kindergarten, Spielplatz, Schule. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchung stellt der Gutachter abschließend fest, daß die analysierten Schwermetallgehalte kein Gefährdungspotential für die geplante Nutzung darstellen.

In der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, die nebenberuflich bewirtschaftet werden. Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage Buschhausen halten zur nächstmöglichen Wohnbaufläche im Plangebiet einen ausreichenden Abstand von ca. 300 m ein.

Der landwirtschaftliche Betrieb in der alten Ortslage Vogelberg hält derzeit ca. 20 bis 25 Stück Zucht- und Mastrinder in Weidehaltung mit Aufstallung auf Festmist im Winter. Es findet zusätzlich ein Getreideanbau und eine Heugewinnung für den eigenen Bedarf statt. Es wird ferner eine Ammenhaltung angestrebt. In der alten Dorflage Vogelberg grenzen an diesen Betrieb unmittelbar Wohnhäuser an, so daß sich bereits aus dem Bestand für beide Nutzungen eine Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt. Ferner wirken die topographischen Gegebenheiten begünstigend, wenn der erforderliche Abstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und neugeplanten Wohnbauflächen beurteilt wird.

Den betroffenen Landwirten ist bekannt, daß die Ausbringung von Gülle auf den Flächen innerhalb des Baugebietes mit fortschreitender Bebauung nicht mehr möglich sein wird. Im übrigen ist davon auszugehen, daß die Eigentümer nach erfolgter Erschließung eine alsbaldige Verwertung ihres potentiellen Baulandes anstreben werden, so daß eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf diesen Flächen hinfällig wird.

Im eingeleiteten Umlegungsverfahren können diesbezügliche Fragen erfahrungsgemäß gelöst werden.

## 16. Grünplanung / Spielanlagen

Unter Beachtung der Forderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung in puncto "Landschaftsbild" wird insbesondere aus landschaftsgestalterischen Gründen entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ein 15,0 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Diese sichtverdeckende Eingrünung der Wohnbebauung im Randbereich gleicht den Eingriff in das Landschaftsbild (Sichtzonen/Erlebnissräume) zu einem wesentlichen Teil aus. Insbesondere wird die Erlebbarkeit des Eingriffs in den entfernteren Erlebnissräumen durch eine randliche Abpflanzung des Baugebietes verringert. Damit für die dortigen Bewohner auch weiterhin die nördlich anschließende freie Landschaft erlebbar bleibt, wird der Pflanzstreifen mit Unterbrechungen ausgebildet.

Um das Neubaugebiet von der bestehenden Dorflage Vogelberg räumlich-funktional sowie landschaftsgestalterisch zu trennen, wird im südlichen Planbereich ein in ost-westlicher Richtung verlaufender Grünzug eingeplant. Diese öffentliche Grünfläche hat zum einen die beschriebene städtebaulich gliedernde Funktion zwischen Neubaugebiet und alter Dorflage, verbindet andererseits aus grünplanerischer Sicht den Waldbestand entlang der Altenaer Straße mit einer östlichen Waldparzelle auf dem Flurstück 373 bzw. mit der daran anschließenden freien Landschaft. Innerhalb des Grünzuges werden ergänzend Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Folge des Ausgleichserfordernisses des § 8 a BNatSchG festgesetzt. Diese Ausgleichsanpflanzungen dienen auf der einen Seite dem planinternen ökologischen Ausgleich in unmittelbarer Nähe zum Eingriff, andererseits soll damit die biotopvernetzende Funktion des Grünzuges unterstützt werden. Aufgrund dieser Mehrfachfunktion und der großen stadt- und grünplanerischen Bedeutung dieses Grünzuges werden die Flächen zusätzlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung ausgewiesen.

Einer Berechnung des Spielflächenbedarfs zufolge weist das südöstlich anschließende Siedlungsgebiet Worthhagen bereits ein Spielplatzdefizit aus. In Ergänzung zu der im Baugebiet Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" festgesetzten Spielfläche wird nunmehr im Kernbereich der neuen Wohnbebauung ein zweiter Spielplatz geplant. Dieser Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren liegt innerhalb einer zentralen, ca. 5.200 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche, die aufgrund ihrer Naherholungsfunktion für die Allgemeinheit parkartig ausgestaltet wird. Dem gleichen Zweck dient auch die östlich der Planstraße M verlaufende, durch einen Fußweg gequerte öffentliche Grünfläche, die quasi den Eingang zur nördlich anschließenden freien Landschaft markiert.

## 17. Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

### a) Gesetzliche Grundlagen und Verfahren

Sofern in einem Bauleitplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind - das ist hier der Fall - muß untersucht werden, ob die vorliegende Planung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist und wie ggf. ein Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden kann (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Die Belange sind

in die Abwägung einzustellen und wie die anderen abwägungsbeachtlichen Belange zu behandeln (§ 1 Abs. 6 BauGB). Soweit Ausgleich und Ersatz in Betracht kommen - die Umweltverträglichkeitsprüfung (vom Februar 1995) hat dies ermittelt - sollen im Bebauungsplan ökologische Kompensationsmaßnahmen in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden (räumliche Nähe zum Eingriff). Ob alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Planung gesichert werden sollen oder können, ist eine Frage, die der Träger der Planungshoheit im Rahmen der Abwägung prüfen muß. Kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, muß dieses ggf. erweitert werden oder eine planexterne Kompensation erfolgen.

Die im Verfahren ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können zum einen auf den Baugrundstücken selbst, zum anderen aber auch außerhalb derselben festgesetzt, dann aber den Baugrundstücken zugeordnet werden (§ 8 a Abs. 2 BNatSchG).

Für den Vollzug der Maßnahmen auf den Baugrundstücken ist die Bauaufsichtsbehörde gem. § 6 Abs. 1 Landschaftsgesetz i. V. m. § 8 a Abs. 2 BNatSchG zuständig.

Sofern eine Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmten Bauflächen gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG vorgenommen wird, soll die Gemeinde diese Maßnahmen im Vorfeld durchführen - es sei denn, die Durchführung läßt sich anderweitig sichern - und sich die Kosten von den Grundstückseigentümern erstatten lassen (gem. § 8 a Abs. 3 BNatSchG), sobald die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG). Dadurch werden ausschließlich die tatsächlichen Kosten umgelegt, ohne daß der Gemeinde oder den Eigentümern durch Orientierung an einer mehr oder minder genauen Kostenschätzung ein Verlust entsteht. Die Bemessung der Kostenaufteilung richtet sich nach den Grundsätzen des § 8 a Abs. 4 BNatSchG. Beurteilungsmaßstäbe können die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche oder die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen sein, wobei die Maßstäbe miteinander verbunden werden können.

b) Gesamtbewertung des Bebauungsplan-Entwurfes durch die Umweltverträglichkeitsprüfung (Februar 1995)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung bewertet die Auswirkungen des Eingriffs in die verschiedenen Funktionsbereiche fast durchgehend als "erheblich"; der Eingriff sei nicht in allen Teilen ausgleichbar.

Unter Bezug auf die Eingriffsregelung der §§ 8 a ff. BNatSchG werden jedoch Möglichkeiten für die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen skizziert. Abschnittsweise werden die abwägungsbeachtlichen Sachverhalte der einzelnen Funktionen und Nutzungen einschließlich des erforderlichen Abwägungsergebnisses abgehandelt.

### Biotop- und Artenschutz

Nach der Umweltverträglichkeitsprüfung ist der Eingriff in den Biotop- und Artenschutz als nicht gravierend zu bezeichnen. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgeschlagen:

- Fortfall eines einzelnen Baugrundstückes nördlich der Dorflage Vogelberg, da dieses die beabsichtigte Biotopvernetzung extrem behindert.

Am Ende der Erschließungsstraße für die Ortslage Vogelberg, die ansonsten nicht überplant worden ist, ist ein Wendepplatz vorgesehen worden, um die erforderlichen Wendevorgänge zukünftig sicherzustellen. Die Notwendigkeit der Ausweisung ergab sich aus der Abgrenzung gegenüber dem Trenngürtel zwischen der alten Ortslage und dem Neubaugebiet. Es konnten dadurch fünf weitere Baugrundstücke im unmittelbaren Anschluß an die Wendeanlage gewonnen werden, die die dörfliche Bauungsstruktur im dortigen Bereich klar gegenüber der freien Landschaft arrondieren (vgl. auch Ziffer 4). Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die neuen Bauflächen soweit zurückgenommen worden, daß zwischen dem Neubaugebiet und der alten Ortslage Vogelberg ein 30 bis 40 m breiter, in ost-westlicher Richtung verlaufender Grüngürtel verbleibt, der eine ausreichende Biotopvernetzung sicherstellt.

- 20 m breiter Puffer (Anpflanzung) zwischen der Geschosßwohnbebauung und dem Buchenhochwald am Kreuzberg aus Gründen des Biotopschutzes, des Schutzes des Waldes als geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet, Waldwirtschaftsfläche und aus Gründen des Landschaftsbildes.

Die Bebaubarkeit des Grundstückstreifens ist bereits durch den Schutzstreifen der Leitungstrasse sehr eingeschränkt, und auch vom Pflanzstreifen hat die Bebauung einen Abstand einzuhalten. Dennoch soll der geforderte 20 m breite Puffer voll berücksichtigt werden. Der gewünschte Schutz für den Buchenhochwald wird aber real nach dem Pflanzschema nur durch eine 15 m breite Anpflanzung erreicht. Die übrigen 5 m dienen dem Abstand der verschiedenen Nutzungen.

- Anlage eines Schutzstreifens (Dichte Gehölzpflanzung) zwischen den Freiflächen im Westen des Baugebietes und der Wohnbebauung.

Ein entsprechender Pflanzstreifen ist im nördlichen und westlichen Randbereich des Neubaugebietes im Anschluß an die Wohnbaugrundstücke ausgewiesen worden.

- Abpflanzung des Baugebietes an verschiedenen Stellen aus Gründen des Landschaftsbildes, Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz.

Entsprechende Pflanzstreifen sind im Randbereich des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Teilweise Rücknahme der Bebauung im Norden aus Gründen des Gewässerhaushaltes mit teilweiser Anpflanzung und Freihaltung dieser Bereiche und positiver Auswirkungen auf den Funktionsbereich "Biotop- und Artenschutz".

Im Zuge der Entwässerungsplanung des nördlichen Teiles des Baugebietes ist die Wohnbaufläche bereichsweise reduziert worden. Hierdurch konnte erreicht werden, daß der zu erwartende Draineffekt des Kanals den Waldrand nicht schädigen wird.

### **Landschafts- und wohngebietsbezogene Erholung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung stellt fest, daß die Planung Anreize zum Aufenthalt im Freien gibt:

- Die Wegevernetzung innerhalb des Wohngebietes und desselben mit seiner Umgebung sei in ausreichendem Maße sichergestellt, besondere Bedeutung komme der Aufenthaltsfunktion innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu.

Innerhalb der dichten dreigeschossigen Wohnbebauung auf der Kuppe des Geländes ist eine große öffentliche Freifläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' vorgesehen, die von drei Seiten fußläufig zu erreichen ist und bei entsprechender Ausgestaltung von großer Bedeutung für die wohngebietsbezogene Erholung sein wird. Die im nördlichen Bereich trichterförmige öffentliche Grünfläche hat als Zugang zur anschließenden freien Landschaft große grünplanerische Bedeutung und wird daher gleichfalls mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ausgewiesen (vgl. Ziffer 16).

- Der Anreiz zur Kurzzeiterholung innerhalb des Wohngebietes bzw. in direkter Umgebung könne durch gezielte Anlage von Anpflanzungen erhöht werden.

Entsprechende Anpflanzungen werden im Randbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit diesen Anpflanzungen können auch andere Ziele wie die Eingrünung des Wohngebietes in die Umgebung (geschädigtes Landschaftsbild) verbunden werden.

### **Landschaftsbild**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ermittelt, daß für die beiden Erlebnisräume (Sichtzone bis Radius = 200 m und Sichtzone bis Radius = 1.500 m) die Eingriffserheblichkeit zwischen "sehr hoch" und "mittel" liegt. Es wird vorgeschlagen, den ermittelten Ersatzflächenbedarf wie folgt unterzubringen:

- Das Defizit innerhalb des Plangebietes läßt sich dadurch ausgleichen, daß die ringförmige Haupteerschließungsstraße gleichmäßig mit Alleebäumen bepflanzt wird. Voraussetzung sei jedoch die planerische Festsetzung und Sicherung der gleichmäßigen Bepflanzung.

Entsprechende Festsetzungen innerhalb der Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Sichtverdeckende Abpflanzungen und Aufforstungen direkt im Anschluß an das Baugebiet.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Anpflanzungen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 20.000 m<sup>2</sup> bereits aus anderen Gründen (Ausgleichserfordernis "Biotop- und Artenschutz") vor. Diese Anpflanzungen sind sowohl von ihrer Größenordnung als auch von ihrer Lage her geeignet, den Gesamtausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild zu erfüllen. Insbesondere wird die Erlebbarkeit des Eingriffs in den entfernteren Erlebnisräumen durch eine geschickte randliche Anpflanzung des Baugebietes verringert, so daß Anpflanzungen in entfernteren Bereichen unterbleiben können. Die Abpflanzungen werden so geplant, daß die Erlebbarkeit der Freiräume erhalten bleibt.

### Forstwirtschaft

Neben den unter dem Punkt Biotop- und Artenschutz behandelten Vorschlägen (Schutzstreifen vor dem Buchenhochwald am Kreuzberg, Kanaltrasse im Norden), die auch die Forstwirtschaft betreffen, macht die Umweltverträglichkeitsprüfung folgenden Vorschlag:

- Zum östlichen Buchenhochwald am Kreuzberg ist ein größerer Waldabstand als vorgesehen einzuhalten.

Das mit einer II-geschossigen Bauweise ausgewiesene Baugrundstück ist durch den einzuhaltenden Schutzabstand zur Hochspannungsleitung bereits sehr schmal geschnitten. Eine Nutzbarkeit im üblichen Rahmen kann nur gewährleistet werden, wenn der Abstand der künftigen Baukörper zum Waldrand nur ca. 20 m beträgt. Im Zuge der Planbearbeitung ist bereits eine entsprechende Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt.

### Wasserhaushalt

Die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt könnten nach der Umweltverträglichkeitsprüfung durch eine Reihe von Maßnahmen vermieden werden, z. B.:

- Versickerung von Dachflächenwässern auf den Baugrundstücken, Wasserrückhaltung durch Garagendachbegrünung, Wasserrückhaltung durch Brauchwassernutzung, Festsetzung von Wasserreservoirs in den örtlichen Bauvorschriften oder ggf. durch privatrechtliche Verträge im Falle der Eigentumsveräußerung durch die Stadt.

Die Begrünung der Garagendächer wurde in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und den Versickerungsgrad zu erhöhen, wurde dort ferner festgesetzt, daß die Stellplatzoberflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Bezüglich des vorgeschlagenen Anschlußverbotes von Stellplatzanlagen und Terrassen an die Kanalisation und der Versickerung der Dachflächenwässer vor Ort wird auf die wasserrechtlichen Ausführungen unter Ziffer 12 dieser Begründung verwiesen.

### Klima

Die Umweltverträglichkeitsprüfung stellt fest, daß durch die Baumaßnahme benachbarte Nutzungen nicht wesentlich in klimatischer Hinsicht betroffen würden. Die Betroffenheit sei vielmehr für die geplante Bebauung selbst gegeben. Zwei Aspekte werden hervorgehoben:

- Hinsichtlich des Windfeldes soll vor allem auf eine möglichst gleichmäßig hohe oder ansteigende Bebauungshöhe geachtet werden.

Die Ausweisung der zulässigen Geschößzahl auf den Bauflächen entspricht dieser Anforderung.

- Das Baugebiet soll vor den vorherrschenden westlichen und südwestlichen Winden durch eine Ergänzung der Waldstücke am westlichen Planrand und durch einen breiten Pflanzriegel zwischen dem Plangebiet und dem Dorf Vogelberg geschützt werden.

Entsprechende Ausweisungen sind im Bebauungsplan vorgenommen worden.

### Bodenschutz, Versiegelung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung stellt fest, daß die vorgesehene und ermöglichte Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu ca. 90.000 m<sup>2</sup> vor Ort nicht ausgleichbar sei. Auch an anderer Stelle könnten keine Flächen in einer derartigen Größenordnung für Entsiegelungen gefunden werden.

Zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild und in den Biotop- und Artenschutz sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Brachflächen und von landschaftsgerechten Anpflanzungen vor, die einer Extensivierung der dort bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gleichkommt. Daher können diese Ausgleichsmaßnahmen als eine ökologische Aufwertung der dortigen Bodennutzung betrachtet werden und mit dem Eingriff in den Boden durch die künftige Wohnbebauung teilweise verrechnet werden. Die mit der künftigen Wohnbebauung verbundene Bodenversiegelung im Bereich Vogelberg wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes - Sicherung von Wohnbauland zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung - in Kauf genommen und ist daher vor Ort nicht ausgleichbar.

### Fauna

Im Zeitraum von Dezember 1996 bis Mai 1997 wurde im Bereich Vogelberg eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Das den vorhandenen Biotoptypen entsprechende Arteninventar wurde angetroffen, besonders geschützte Arten konnten allerdings nicht festgestellt werden. Durch die Neubebauung und die damit verbundene Freiflächeninanspruchnahme und -verlärnung ist mit einem starken Rückgang der im offenen Kulturland lebenden und jagenden Arten zu rechnen.

Aber auch die Artenvielfalt der an Waldrändern und -säu-

men beheimateten Arten wird durch die geplante Bebauung zurückgehen.

Dieser Eingriff läßt sich durch Kompensationsmaßnahmen vor Ort nicht ausgleichen. Allerdings werden im Randbereich des Neubaugebietes durch die zahlreichen landschaftsgerechten Anpflanzungen, die neu entstehenden Brachflächen sowie die Aufforstungen neue Refugien für andere Vogelarten geschaffen.

c) **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, planerische Umsetzung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hatte einen frühen Planungsstand zur Grundlage (Vorentwurf des Bebauungsplanes). Im Verlauf der Konkretisierung der Planung sind bereits sich abzeichnende Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung eingeflossen. Die Bilanzierung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist dem endgültigen Planungsstand angepaßt worden. Ein Bedarf ergibt sich aus den Funktionen

- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Bodenversiegelung,
- Gewässerhaushalt und
- Klimaschutz.

**Vorgehensweise:**

Zunächst sind die Flächen der einzelnen Funktionsbereiche, auf denen Eingriffe stattfinden, ermittelt und bewertet worden und zwar jeweils getrennt für private Wohnbauflächen und öffentliche Flächen (Straßen/Wege, Kindergärten, öffentliche Grünflächen). Daraus haben sich Wertpunkte ergeben, nach denen dann der Ausgleichsbedarf ermittelt worden ist. Anhand einer Auflistung der Wertpunkte ist dann der Umfang der erforderlichen Maßnahmen bestimmt worden (vgl. anliegenden Lageplan im M. 1:5000):

**Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken:**

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen, die im Zusammenhang mit den Vorhaben realisiert werden sollen:

- Garagendachbegrünung, sofern Flachdächer gebaut werden (1)  
(Biotop- und Artenschutz, Klima, Wasserhaushalt);
- Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen (2)  
(Wasserhaushalt)

**Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Diesen Maßnahmen in direktem Anschluß an das Wohngebiet kommt überwiegend eingriffsmindernde und -vermeidende Wirkung zu, sie sollen ferner den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der Baugrundstücke, aber noch im unmittelbar an die Wohnbaugrundstücke angrenzenden Randbereich des Plangebietes, weitere Maßnahmen fest:

- Östlicher Bebauungsrand zwischen Wohnbaufläche und Wald (3)  
Schutzpflanzung  
(Biotop- und Artenschutz, Forstwirtschaft)
- Geschlossene beidseitige Alleepflanzung in der Straße (4)  
(Landschaftsbild)
- Trenngrün zwischen der alten Ortslage Vogelberg und dem Neubaugebiet (5)  
landschaftsgerechte Anpflanzung, teilweise Entwicklung einer Brachfläche, Anlage einer Biotopvernetzung  
(Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Biotopvernetzung, Klima)
- Westlicher Bebauungsrand (6)  
landschaftsgerechte Anpflanzung  
(Biotop- und Artenschutz)
- Nordwestlicher Bebauungsrand (7)  
Aufforstung mit Laubholz - entfällt -  
(Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz)
- Nördlicher Bebauungsrand, Fläche zwischen Wohnbaufläche und Wald (8)  
Entwicklung einer Brachfläche  
(Biotop- und Artenschutz)
- Nördlicher Bebauungsrand (9)  
Landschaftsgerechte Anpflanzung als Sichtschutz und Eingrünung  
(Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz)
- Südöstlicher Planbereich zwischen Haupterschließungsstraße und Wald (10)  
Schutzpflanzung, Entwicklung einer Brachfläche, Anlage einer Biotopvernetzung  
(Biotopvernetzung, Landschaftsbild)
- Aufforstung einer Fläche als Sichtschutz und zur Eingrünung (11)  
(Landschaftsbild)
- Brachfallen einzelner Flächen zur völligen Extensivierung im Quellmuldenbereich und unter der Hochspannungsleitung (12)  
(Biotop- und Artenschutz, Bodenverbrauch)

Da sich die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen (Eigentum oder Erbbaurecht) befinden, ist die Verfügbarkeit zur Durchführung dieser Maßnahmen sichergestellt.

#### Planexterne Kompensation:

Die Stadt Lüdenscheid hatte in ihrem ersten Planentwurf eine Ausdehnung des Bebauungsplangebietes in nördliche Richtung bis an die BAB 45 vorgesehen. Auf diesen, im Privatbesitz befindlichen und derzeitig land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollten weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriff vorgenommen werden. Konkret waren Fichtenwaldum-

wandlungen, die Anlage einer Streuobstwiese, die Pflanzung von Hecken und straßenbegleitenden Bäumen entlang der Fuelbecker Straße sowie eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen (Düngung und Mahdhäufigkeit) vorgesehen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Lüdenscheid über mehrere Jahre mit den Privateigentümern über eine Duldung der Kompensationsmaßnahmen auf deren Flächen verhandelt. Sämtliche Eigentümer waren jedoch zu einer Duldung letztendlich nicht bereit. Ein städtischer Ankauf der Flächen scheiterte an den Preisvorstellungen der Privateigentümer.

Um das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu verzögern, hat die Stadt daraufhin von diesen Flächen Abstand genommen und nach Alternativlösungen gesucht. Stadteigene Kompensationsflächen standen in dem erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Daher ist nunmehr beabsichtigt, den übrigen Anteil an ökologischer Kompensation in Abstimmung mit der Forstbehörde durch Waldumwandlungen auf elf Flächen, die planextern an anderer Stelle im Stadtgebiet liegen, vorzunehmen. Die Durchführung dieser Kompensationsmaßnahmen ist durch öffentlich-rechtliche Gestattungsverträge zwischen der Stadt und dem jeweiligen Privateigentümer sichergestellt. Eine Einbeziehung dieser Flächen in das Bebauungsplangebiet Nr. 750/II erfolgt daher nicht.

18. **Zuordnung und Kostenaufschlüsselung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Neben der Stadt Lüdenscheid besitzen im Bebauungsplangebiet drei weitere Privateigentümer Flächenanteile, so daß auch sie Eingriffsverursacher sind. Wie erwähnt werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf planinternen Ausgleichsflächen sowie auf elf planexternen Flächen, die durch öffentlich-rechtliche Gestattungsverträge gesichert sind, durchgeführt. Maßstab für die Kostenaufteilung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist der planungsrechtlich festgesetzte Versiegelungsgrad. Die UVP geht in ihrer ökologischen Bilanzierung davon aus, daß die Eingriffsschwere aufgrund der gleichen Wertigkeit der Eingriffsfläche bei allen Beteiligten gleich ist.

Die Zuordnung der Kostenanteile für die gesamten Ausgleichsmaßnahmen soll wie folgt erfolgen:

- Die Stadt übernimmt sämtliche Kosten für die durch öffentlich-rechtliche Verträge abgesicherten elf Kompensationsmaßnahmen auf den planexternen Flächen.
- An den planinternen Kompensationskosten wird sich die Stadt mit ihrem verbleibenden Kostenanteil beteiligen, da der städtische Eingriff planextern nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die Stadt refinanziert ihre Gesamtkosten für Kompensationsmaßnahmen über den Grundstücksverkaufspreis der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke im Planbereich.
- Die übrigen Kosten für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des sonstigen Bebauungsplangebietes werden den drei übrigen privaten Eingriffsverursachern zuge-

ordnet, die mit diesen dann entsprechend der "Satzung der Stadt Lüdenscheid über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG" abgerechnet werden können.

- Die erschließungsbedingten Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Straßen und Wege werden durch die Stadt Lüdenscheid durchgeführt und über die Erschließungsbeiträge refinanziert.

### 18.1 Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### a) Kosten außerhalb des Plangebietes aus Verträgen

Es handelt sich um unterzeichnete öffentlich-rechtliche Gestattungsverträge mit Eigentümern von Flächen außerhalb des Plangebietes, die nicht Nutznießer der Planung sind.

Die **Gesamtkosten** für diese Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf **278.163,-- DM**.

#### b) Kosten von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Es handelt sich um Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Plangebietes, die durch den Bebauungsplan festgesetzt worden sind und auf Flächen liegen, die im Rahmen der Umlegung der Stadt zugeteilt worden sind. Für die Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung durch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt durchgeführt, die dieser Berechnung zugrunde liegt. Zur Schätzung der Kosten für die Maßnahme 6 wurden Kostenangaben des Forstamtes herangezogen.

<u>Maßnahme</u>	<u>netto</u>	<u>brutto (16 %)</u>
Maßnahme 1	39.091,-- DM	45.345,56 DM
Maßnahme 2	74.411,56 DM	86.317,41 DM
Maßnahme 3	63.506,65 DM	73.667,71 DM
Maßnahme 4	22.212,-- DM	25.765,92 DM
Maßnahme 5	167.412,85 DM	194.198,91 DM
<b>Gesamtsummen:</b>	<b>366.634,06 DM</b>	<b>425.295,51 DM</b>

#### c) Maßnahme 6, Aufforstungsfläche

Es handelt sich um eine Fläche von 0,16 ha im nordöstlichen Planbereich, die mit Laubgehölzen (Buche, Eiche, Kirsche, Feldahorn, Hainbuche) aufgeforstet werden soll.

##### Kostenansätze

vorbereitende Mulchmähd: 1.500,-- DM/ha  
Aufforstung: 24.600,-- DM/ha  
Pflege 20 Jahre: 5.000,-- DM/ha

Alle Preise verstehen sich hektarweise und incl. der erforderlichen Mehrwertsteuer. Die Preise wurden vom Forstamt Lüdenscheid anlässlich einer gleichartigen, benachbarten Maßnahme am 01.09.1998 als aktuell bestätigt.

**Gesamtkosten:** 31.100,-- DM \* 0,16 = **4.976,-- DM**

Die Maßnahme ist nicht honorarfähig.

d) Kosten auf Flächen im Krummenscheider Forst

Umfichtung (Fichte in bodenständigen Buchenwald) auf einer 1,22 ha großen, städtischen Fläche im Krummenscheider Forst in Abstimmung mit der Forstbehörde. Die Maßnahme ist mit rund 27.500,-- DM/ha veranschlagt.

**Anrechenbare Gesamtkosten = 33.500,-- DM**

e) Honorarberechnung und Nebenkosten zu b)

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Ausschreibung, Vergabe, Überwachung, Abnahme, Endabrechnung) ist honorarfähig im Sinne der HOAI. Die hier genannten Leistungen können gemäß Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Lüdenscheid den Zahlungspflichtigen der Ausgleichsmaßnahmen belastet werden. Hierzu zählen auch die Nebenkosten in Höhe von 7 %.

Honorarzone III

Honorartafel zu § 17

Honorarleistungen 6 - 9 = 42 %

Einsatz der Nettokosten gem. § 9 (2) HOAI

Nebenkosten 7 %

Mehrwertsteuer 16 %

Berechnung:

52.540,-- DM - 42.380,-- DM / 100 \* 66,63406 +  
42.150,02 DM \* 0,42 \* 1,07 \* 1,16 = 25.502,21 DM

**Anrechenbare Honorarkosten = 25.502,21 DM**

f) Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen a) - e)

aus a) 278.163,-- DM

aus b) 425.295,51 DM

aus c) 4.976,-- DM

aus d) 33.500,-- DM

aus e) 25.502,21 DM

**gesamt 767.436,72 DM**

18.2 Berechnung der Kostenanteile

Der geplante Eingriff erfolgt in ökologisch sehr gleichförmige und damit einheitlich zu bewertende Flächen. Von daher wurde die Eingriffsbewertung linear durchgeführt, weshalb auch die Kostenverteilung linear zu erfolgen hat. Sie orientiert sich deshalb am Versiegelungsmaßstab. Demnach sind bei der Kostenzumessung die versiegelbaren Flächen der einzelnen Baugebietes zugrundegelegt worden. Unterschieden werden mit unterschiedlichen Versiegelungspotentialen Verkehrsflächen und Bauflächen. Sämtliche Bauflächen lassen eine maximale Versiegelung von 60 % in Verbindung mit der festgesetzten Ausnutzung und § 19 (4) der Baunutzungsverordnung zu.

Die Straßen und Wegeflächen sind bis auf festgesetzte Baumbeete, deren Fläche abgezogen wurde, völlig versiegelt.

a) Versiegelungsgrad

\* Bauflächen, (126.231 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 75.738,60 m<sup>2</sup>)  
\* Straßen, Wege, (23.966 m<sup>2</sup> - 115 Baumbesteete à 10 m<sup>2</sup>  
= 1.150 m<sup>2</sup>)

Bauflächen:	75.738 m <sup>2</sup>	76,85 %
Straßen, Wege:	22.816 m <sup>2</sup>	23,15 %
<b>gesamt</b>	<b>98.555 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Grundlage der Flächenberechnung sind die vom Vermessungsamt übermittelten, aktuellen Zahlen aus der Zuteilung gemäß Umlegung, Stand Anfang 7/98.

b) Kostenaufteilung

Maßstab: planerischer Versiegelungsgrad  
Gesamtkosten: 767.436,72 m<sup>2</sup>

* Straßen und Wege	177.661,60 DM	23,15 %
* Bauflächen	589.775,12 DM	76,85 %
<b>gesamt</b>	<b>767.436,72 DM</b>	<b>100 %</b>

c) Quadratmeterpreise der Ausgleichskosten

* Straßen, Wege	177.661,60 DM / 23.966 m <sup>2</sup>	= 7,41 DM/m <sup>2</sup>
* Bauflächen	589.775,12 DM / 126.231 m <sup>2</sup>	= 4,67 DM/m <sup>2</sup>
* Plangebiet	767.436,72 DM / 150.197 m <sup>2</sup>	= 5,11 DM/m <sup>2</sup>

Die erschließungsbedingten Kompensationsmaßnahmen für die Straßen und Wege werden über die Erschließungsbeiträge refinanziert.

d) Aufteilung der Kosten für Bauflächen auf zukünftige Eigentümer

Die Aufteilung erfolgt entsprechend der Flächenzuteilung der Umlegung, Stand Anfang Juli 1998.

Kosten:	100 %	589.775,12 DM
* Kindergarten	2,03 %	11.972,43 DM
* Stadt	48,2 %	284.271,61 DM
* Stadt, Erbbaurecht A	31,36 %	184.953,48 DM
* Stadt, Erbbaurecht B	2,35 %	13.859,71 DM

**Zwischensumme Kosten Stadt: 495.057,23 DM**

Kostenanteil der drei übrigen privaten Flächeneigentümer im Bebauungsplangebiet:

Eigentümer A	1,55 %	9.141,51 DM
Eigentümer B	1,71 %	10.085,15 DM
Eigentümer C	12,8 %	75.491,21 DM
<b>Gesamt:</b>	<b>16,06 %</b>	<b>94.717,87 DM</b>

## 19. Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese orientieren sich an den Vorschriften vergleichbarer Wohngebiete in Lüdenscheid.

### Inhalt und Begründung:

- a) Festlegung von geeigneten Dachflächen, der maximalen First- und Drempeelhöhe, der maximalen Traufhöhe bei den zwei- und dreigeschossigen Gebäude und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes sowie der Belichtung und Besonnung der Gärten und Terrassen,
- b) Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedungen entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit und gestalterischen Einheit, ferner die Festlegung der maximalen Höhe der übrigen Einfriedungen, um Beeinträchtigungen der Umlage- und Freiraumgestaltung zu vermeiden,
- c) Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern,
- d) Festlegung von begrüntem Garagendächern sowie der wasserdurchlässigen Ausgestaltung der Stellplätze aus ökologischen Gründen.

## 20. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, daß Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

21. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Durch Beschluß des Umlegungsausschusses wurde die Umlegung gemäß § 45 BauGB im gesamten Neubaugebiet "Vogelberg" bereits eingeleitet.

22. Kosten für Straßen, Fußwege, Kindergarten und Kinderspielplatz

Die verkehrlichen Erschließungskosten werden auf ca. 5.335.000,--DM geschätzt, wobei der Anteil für den Straßenneubau rund 4.665.000,-- DM und der Anteil für den Bau der Fußwege rund 670.000,-- DM betragen wird. Neben dem 10%igen Anteil der Stadt Lüdenscheid am beitragsfähigen Erschließungskostenaufwand werden die Baukosten für den vorgesehenen viergruppigen Kindergarten auf ca. 2,5 Mio. DM geschätzt. Die Herstellungskosten für den zentral gelegenen öffentlichen Kinderspielplatz werden sich in Abhängigkeit von der Detailplanung, der Größe und der Ausstattung an Spielgeräten auf ca. 230.000,-- DM belaufen.

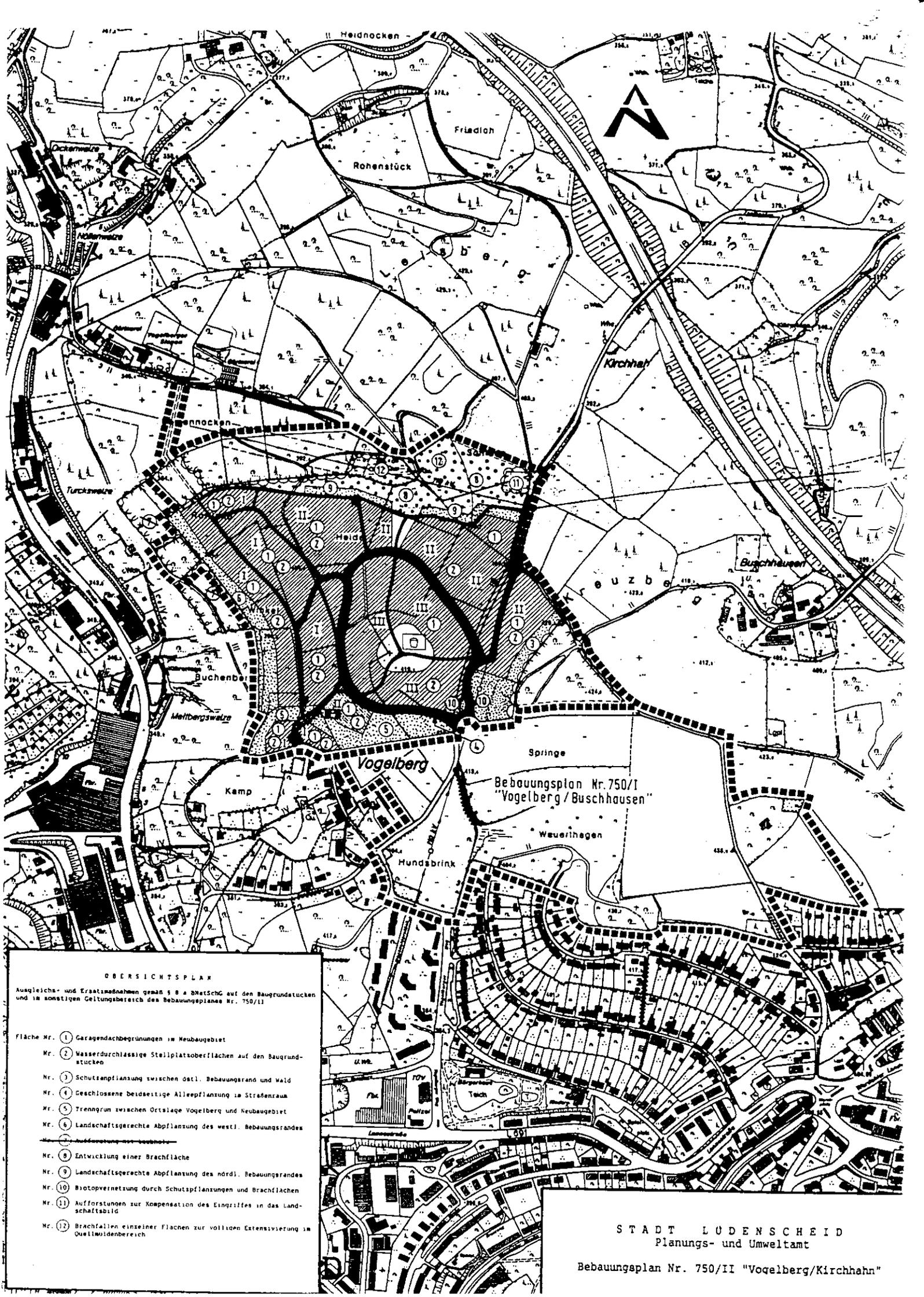
Lüdenscheid, den 17.01.1999

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

*Ziemann*

Ziemann  
Techn. Beigeordnete

14.01.99 *Jui*  
*Mai*  
*Boe*



**OBERSICHTSPLAN**  
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 a BNatSchG auf den Baugrundstücken und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 750/II

Fläche Nr. ① Garagendachbegrünungen im Neubaugebiet  
 Nr. ② Wasserdurchlässige Stellplatzoberflächen auf den Baugrundstücken  
 Nr. ③ Schutzanpflanzung zwischen östl. Bebauungsrand und Wald  
 Nr. ④ Geschlossene beidseitige Alleepflanzung im Straßenraum  
 Nr. ⑤ Trenngrün zwischen Ostanlage Vogelberg und Neubaugebiet  
 Nr. ⑥ Landschaftsgerechte Abpflanzung des westl. Bebauungsrandes  
 Nr. ⑦  
 Nr. ⑧ Entwicklung einer Brachfläche  
 Nr. ⑨ Landschaftsgerechte Abpflanzung des nördl. Bebauungsrandes  
 Nr. ⑩ Biotopvernetzung durch Schutzpflanzungen und Brachflächen  
 Nr. ⑪ Aufforstungen zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild  
 Nr. ⑫ Brachfallen einseiner Flächen zur volligen Extensivierung im Quellwälderbereich

STADT LUDENSCHIED  
 Planungs- und Umweltamt  
 Bebauungsplan Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn"