

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“**

#### **1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Lüdenscheider Wohnstätten AG plant im Blockinnenbereich Philippstraße / Hasleystraße / Im Schmidtschen Kamp / Freiherr-vom-Stein-Straße die Errichtung eines Seniorenwohncentrums. Es sind zwei dreigeschossige Neubauten für Gruppen-Wohnen (altengerechtes Wohnen) und Service-Wohnen (betreutes Wohnen) mit insgesamt 42 Wohneinheiten vorgesehen. Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Philippstraße 36 – 44 soll teilweise in das Seniorenwohncentrum einbezogen werden. Innerhalb dieses Bestandes sollen Gemeinschaftsflächen und ein Service-Büro, das als organisatorische Zentrale und als Anlaufstelle für die Mieter und Besucher dient, eingerichtet werden. Zusätzlich ist geplant, 20 Wohneinheiten im Bestand über eine Aufzuganlage und neu zu errichtende Laubengänge an der Südseite der vorhandenen Wohngebäude Philippstraße 36 – 44 barrierefrei zu erschließen und somit in das Konzept Service-Wohnen einzubeziehen. Neu- und Altbauten sollen über Verbindungswege ebenfalls barrierefrei miteinander verbunden werden. Die Zufahrt zur Neubebauung soll von der Hasleystraße aus erfolgen.

Für den Blockinnenbereich ist derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ rechtswirksam. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten nebst Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen vor. Der Investor für dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Lüdenscheider Wohnstätten AG, wird dieses Bauvorhaben nicht mehr realisieren, da für die geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern kaum mehr Bedarf besteht.

Das von der Lüdenscheider Wohnstätten AG neu entwickelte Planungskonzept eines Seniorenwohncentrums ist städtebaulich zu begrüßen, da die beiden geplanten Neubauten im Blockinnenbereich mit drei Vollgeschossen und flach geneigten Pultdächern in ihrer Gebäudehöhe niedriger ausfallen werden, als die ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser. Somit ergibt sich höhenmäßig eine bessere Einfügung in den Blockinnenbereich. Ferner stellt sich die Nachverdichtung im baulichen Bestand durch die neue Planungskonzeption insgesamt als maßvoller dar.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“, der die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Seniorenwohncentrums schaffen soll, ist daher die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ vorgesehen.

#### **2. Städtebauliche Planung**

Die Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeit an diesem Standort anstelle einer Neuausweisung von Bauflächen in der freien Landschaft ist ökologisch sinnvoll und entspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, so dass der Verbrauch nicht reproduzierbarer Ressourcen eingeschränkt werden kann (Bodenschutzklausel des

§ 1a BauGB). Die Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung an der Philippstraße 36 – 44 haben eine Tiefe von 55 bis 60 m und ermöglichen aufgrund des südlich tiefer liegenden Geländeplateaus eine weitere Bauzeile mit separater Privaterschließung von der Hasleystraße. Der Höhenversprung durch die vorhandene Böschung südlich der Freibereiche der Häuser Philippstraße 36 – 44 unterteilt das Gesamtgrundstück in zwei Ebenen, wodurch Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft minimiert werden können. Die Abstände zwischen Alt- und Neubebauung gewährleisten über die Erfordernisse der Landesbauordnung hinaus gesunde Wohnverhältnisse und weiterhin entsprechende Blickbeziehungen in die südliche Stadtlandschaft.

### **3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Wohnbauflächen entlang der Philippstraße / Hasleystraße / Im Schmidtschen Kamp / Freiherr-vom-Stein-Straße entsprechend ihrer Realnutzung als allgemeines Wohngebiet dar. Die durch den Bebauungsplan Nr. 812 vorgesehene Ausweisung eines WA-Gebietes ist folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

### **4. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“ überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 552 (V) „Gartenstraße / Hasleystraße“ aus dem Jahr 1968. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich örtliche Verkehrsflächen festsetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich im dortigen Bereich bisher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 552 (V), der aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 812 überplant wird, wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 812 aufgehoben und durch diesen ersetzt.

Für die Grundstücke Philippstraße 42 und 44 sowie Hasleystraße 18 – 22 besteht eine Fluchtlinienfestsetzung aus dem übergeleiteten Fluchtlinien- und Höhenplan Nr. 9 „Hasleystraße“ vom 18.02.1932. Durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 812 tritt diese Festsetzung außer Kraft. An ihre Stelle treten die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 812.

### **5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Da es sich aus städtebaulicher Sicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der dem Ziel dient, die bauliche Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches zu ermöglichen, und da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVP-Gesetz / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann der Bebauungsplan Nr. 812 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 812 im beschleunigten Verfahren dient dem Ziel, altengerechten Wohnraum an einem geeigneten innerstädtischen Standort im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Aufgrund der demographischen Entwicklung in

Lüdenscheid wird sich im Gemeindegebiet zukünftig der Bedarf an Senioreneinrichtungen erhöhen. Auf diesen absehbaren Wohnbedarf älterer Menschen reagiert die Stadt Lüdenscheid mit diesem Bebauungsplan (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

## **6. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht im vorliegenden Fall nicht angewendet zu werden. Es entfällt somit die ökologischer Ausgleichspflicht.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philipstraße / Hasleystraße“ hat die Stadt Lüdenscheid den Eingriff der geplanten drei Mehrfamilienwohnhäuser in die dortige Gartenzone ermittelt, ökologisch bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich auf Flächen in Lüdenscheid-Horringhausen (Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 62, Flurstück 131) durchgeführt, wobei die Lüdenscheider Wohnstätten AG als Nutznießer der Planung die Kosten übernommen hat. Im Einzelnen handelte es sich um 1.200 m<sup>2</sup> Erstaufforstung eines Feuchtbereiches mit Erlen, die Anlage eines Waldmantels aus Sträuchern auf einer Fläche von 650 m<sup>2</sup>, eine Heckenanpflanzung auf einer Gesamtfläche von 600 m<sup>2</sup>, die Anlage einer Obstwiese mit 50 Obstgehölzen sowie die Pflege dieser Kompensationsmaßnahme. Diese Maßnahmen stellen ein Gesamtpaket dar, das als Ausgleichsflächenpool auch für anderen Bebauungspläne dient. Der Anteil an Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 an dieser Gesamtmaßnahme hat nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung rund 27,5 % betragen.

Durch die erneute Überplanung des Blochinnenbereiches wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13a BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Analog der angrenzenden Wohnnutzungen soll das Plangebiet als ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Lage- und topographiebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 BauNVO für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche

benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (Wohnnutzungen, Einrichtungen der Gebietsversorgung der Wohnbevölkerung) ein. Für Gartenbaubetriebe ist die Fläche aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ungeeignet.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 06.03.2006 – 7 D 124/05.NE – handelt es sich bei einem Wohn- und Pflegezentrum für Senioren um eine in der Lebenswirklichkeit vorhandene Nutzungsform, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Insofern ist das von der Lüdenscheider Wohnstätten AG geplante Bauvorhaben innerhalb des ausgewiesenen WA-Gebietes von seiner Nutzung her allgemein zulässig.

## **8. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung auf maximal drei festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (m ü NN) festgesetzt, um eine höhenmäßige Einfügung insbesondere der beiden Neubauten im Blockinnenbereich sicherzustellen. Die Festsetzung von 416,0 bzw. 417,0 m ü NN im Bereich der beiden südlichen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht hier talseitig rund 11 m hohe Neubauten.

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO wird verzichtet. Sie ist durch die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4.831 m<sup>2</sup>. Die im Rechtsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beschränkt. Da die Erschließungsflächen ausschließlich auf den Privatgrundstücken liegen, wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ist dem beabsichtigtem Bauvorhaben angepasst und beschränkt die Möglichkeit einer weiteren baulichen Verdichtung. Dabei werden die geplanten Garagen im Untergeschoss der Gebäude nach § 21a Abs. 4 BauNVO auf die Geschossflächenzahl nicht angerechnet.

## **9. Grünplanung**

Im Verlauf des südlichen Flurstückes 10 soll auf einer 2,0 m breiten Fläche analog der Planung aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 eine Laubbaumreihe aus Chinesischen Wildbirnen (*pyrus calleyriana*) angepflanzt werden, die den Blockinnenbereich durch eine „grüne Raumkante“ räumlich gliedert, der Eingrünung des Seniorenzentrums dient und die dortige Grünqualität verbessert. Die Laubbäume sind in einem Abstand von 10 m anzupflanzen. Bei der Chinesischen Wildbirne handelt es sich um eine schlank wachsenden Baumart, die maximal ca. 15 m hoch wächst und dadurch eine unzumutbare Beschattung der südlich angrenzenden Einfamilienhäuser ausschließt. Durch den bewussten Verzicht auf die Festsetzung von immergrünen Baumarten wird dem Belang der Belichtung im Winter – bei tiefstehender Sonne – Rechnung getragen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Bepflanzungs-Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.

## 10. Erschließung

Die Erschließung der Neubauflächen wird analog aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und erfolgt von der Hasleystraße. Die Hasleystraße ist hinsichtlich ihrer Verkehrsbelastung im den betreffenden Abschnitt eine untergeordnete Wohnerschließungsstraße mit einem Gefälle von 10 %.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über einen von der Hasleystraße rechtwinklig zwischen den Häusern 20a und 22 abzweigenden privaten Erschließungsweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger), der im weiteren Verlauf parallel zu den Höhenschichtlinien und der südlichen Plangebietsgrenze geführt wird.

Die Durchfahrt zwischen den Häusern Halseystraße 20a und 22 wird wie folgt gegliedert:

Südlich des Hauses Hasleystraße 20a ist ein Schrammbord in einer Breite von 0,30 m vorgesehen. In 0,90 m Abstand zur Nordfassade des Hauses Hasleystraße 22 wird ein weiteres Schrammbord angelegt. Diese Aufteilung wird aufgrund der an dieser Seite des Gebäudes liegenden Hauseingangstür erforderlich. Dadurch wird gleichzeitig gewährleistet, dass der Einfahrradius auch für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die innere Aufteilung sowie weitere Details der Einfahrt werden im konkreten Straßenausbau vorgenommen. Die Erschließung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Baulasteintragung öffentlich-rechtlich sichergestellt.

Die Ausbaubreite der privaten Stichstraße ist mit 5,0 m vorgesehen, wobei 3,0 m als Fahrbahn und 2,0 m als Parkstreifen vorgesehen sind. Die Erschließungsplanung ist bezüglich der erforderlichen Rückstoßflächen auf dem Baugrundstück und der Ein- und Ausfahrtradien von der Hasleystraße bereits im Zuge des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Feuerwehr abgestimmt worden, so dass den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen wird. Zur Gewährleistung der erforderlichen Radien für Feuerwehrfahrzeuge ist die Errichtung eines Halteverbotes auf der östlichen Seite der Hasleystraße im Bereich der Hausnummern 15/17 auf einer Länge von 20 m notwendig. Dadurch entfallen drei Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Allerdings beinhaltet die Planung für das Seniorenwohncentrum die Anlage von maximal 33 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Insofern ist damit zu rechnen, dass sich die Parkraumsituation in der Hasleystraße nicht verschlechtern wird.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Seniorenwohnungen wird teilweise im Untergeschoss, auf Stellplätzen zwischen beiden Neubauten und auf Stellplätzen entlang der privaten Erschließungsstichstraße untergebracht. Insgesamt sind im Blockinnenbereich 29 Stellplätze vorgesehen. 4 weitere Stellplätze sind vor dem Service-Büro vorgesehen. Auf dem Grundstück des Mehrfamilienwohnhauses Hasleystraße 22 ist eine Fläche für zwei neue Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt, die über den nördlich angrenzenden Privatweg angefahren werden können.

## 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der im Bebauungsplan Nr. 812 dargestellte Erschließungsweg wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern verbleibt in Privateigentum, da für die Stadt Lüdenscheid kein öffentliches Interesse an einer Übernahme besteht. Zur Sicherung der Erschließung der Neubauvorhaben wird der Privatweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, festgesetzt. Der Kreis der Begünstigten / Nutzer ist auf die zukünftigen Anlieger der Neubauten sowie auf die Träger der Ver- und Entsorgung beschränkt. Für die Erschließung wird eine Teilfläche des Grundstückes Hasleystraße 22 genutzt. Der Eigentümer dieser Teilfläche hat per Baulasteintragung ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht übernommen (BL-BlattNr.: 00300676). Die erforderlichen Leitungen können in dem Grundstückstreifen untergebracht werden, der sich im Eigentum der Lüdenscheider Wohnstätten AG befindet.

## 12. Lärmschutz

Im Zuge des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im August 1999 vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, in Hagen, eine Lärm-Immissionsprognose für die „lärmimmissionsmäßige Nachbarverträglichkeit“ der geplanten Zufahrt zwischen den Wohnhäusern Hasleystraße 20a und 22 und der Garagen und Stellplätze im Blockinnenbereich erstellt. Aufgrund von Überschreitungen der Nacht-Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete und der kurzzeitig zulässigen Spitzenschallpegel gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Da sich die Zufahrtssituation gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert hat, werden die passiven Schallschutzmaßnahmen – Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (Rw 30 – 34 dB) - gegen den Zufahrtslärm für die betroffenen Fassaden der Wohnhäuser Hasleystraße 20a (Ostfassade) und 22 (Ost- und Westfassade) aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 unverändert übernommen.

Im Blockinnenbereich wurden gegenüber der ursprünglichen Planung die notwendigen Stellplätze anders angeordnet. Diese Neuordnung hat nach einer ergänzenden Beurteilung der Lärmimmissionssituation durch das Ing.-Büro Buchholz vom 07.12.2006 zur Konsequenz, dass auf den Westseiten der Wohnhäuser Hasleystraße 18 und 20a die Wohnräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Rw 34 – 39 dB) und die Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 (Rw 40 – 44 dB) auszustatten sind. In Schlaf- und Kinderzimmern sind die Schallschutzfenster in der Regel mit integrierten Lüftungseinrichtungen oder die Räume mit speziellen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen. Die Schallschutzfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird um diese Schallschutzmaßnahmen entsprechend erweitert.

In der ergänzenden Beurteilung der Lärmimmissionssituation stellt der Gutachter fest, dass es aufgrund einer veränderten Lage einer Gruppe von 5 Stellplätzen an der westlichen Fassade der Wohnhäuser Nr. 20 und Nr. 22 nur noch zu geringfügigen Spitzenschallpegelüberschreitungen in der Nacht kommt (nachts sind als Spitzenschallpegel 60 dB(A) zulässig, es werden Spitzenschallpegel von bis zu 63 dB(A) erreicht, Überschreitung von 3 dB(A)). Aus Sicht des Gutachters sind diese Überschreitungen auch ohne Schallschutzmaßnahmen hinnehmbar. Da in unmittelbarer Nähe der westlichen Fassade des Wohnhauses Nr. 22 zusätzlich die private Zufahrtsstraße verläuft, wird die Stadt Lüdenscheid entsprechend dem

ursprünglichen Immissionsgutachten vom August 1999 für diese westliche Fassade Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 festsetzen, um dort im Sinne einer vorbeugenden Maßnahme auch künftig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stellplätze wieder in die ursprünglichen Lage, näher zur westlichen Fassade, angeordnet werden. Der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 wird im Übrigen bereits aufgrund der Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung notwendig.

Als ergänzende schallschützende Maßnahme wird zusätzlich festgesetzt, dass beim Neubau von Garagen nur Garagentore mit einem automatischen Torantrieb mit geräuscharmen Endanschlägen zulässig sind.

### **13. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Philippsstraße und der Hasleystraße erfolgen. Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den Privatweg an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Im Schmitdtschen Kamp bzw. in der Hasleystraße.

Das Niederschlagswasser soll nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NW) nicht in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden, sondern im Blockinnenbereich geeigneten Versickerungsanlagen zugeführt werden. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wurde durch das Büro für Umweltgeologie – FÜLLING Beratende Geologen GmbH aus Wuppertal untersucht (Gutachten vom 12.02.2007).

Die vom Büro FÜLLING für das Dachflächenwasser der beiden Neubauten im Blockinnenbereich vorgeschlagenen drei Versickerungsanlagen (drei Sickergräben in Form von Rigolen mit einer Tiefe von 2,5 m, einer Breite von 2,0 m und einer Länge von 10,0 m, 11,5 m und 12,0 m) sind nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB textlich festgesetzt.

Die Sickergräben sind so anzulegen, dass das aus der Kiespackung aussickernde Wasser unterhalb der Gründungssohle der geplanten Gebäude versickern kann. Die Einleitung des Regenwassers von den Dachflächen sollte durch geschlossene Schlammfänge erfolgen. Darüber hinaus ist eine jährliche Wartung des Schlammfanges und der dauerhafte Betrieb der Anlagen durch die Lüdenscheider Wohnstätten AG sicherzustellen. Die baulichen Details der einzelnen Sickergräben (Abstufung entsprechend der Topographie, Lehmsperren, Übergabeschächte etc.) sind in dem Gutachten des Büros für Umweltgeologie FÜLLING vom 12.02.2007 ausgeführt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund durch die Rigolen ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Fachbereich 44 – Technische Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises einzuholen.

Das Regenwasser der Dachflächen des nördlichen Gebäudes (neues Service-Büro im Bereich des Gebäudes Philippsstraße 44) und der nördlichen Zufahrtsfläche soll im Grünbereich hinter dem Gebäude in einer flachen Mulde über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Sohlfäche der Mulde wird vom Gutachter mit 42 m<sup>2</sup> angegeben, die Tiefe der Mulde wird mit maximal 0,35 m von der jetzigen Geländeoberfläche angegeben. Somit ergibt sich – ein Einlauf in maximal 0,1 m Tiefe vorausgesetzt – ein Stauvolumen von ca. 10,5 m<sup>3</sup>, das in der Lage ist, mehr als ein Regenereignis aufzunehmen. Die Muldensohle und die –wände müssen bewachsen

sein, damit sie nicht verschlämmen. Die genaue Lage sowie die genaue Länge und Breite der Mulde hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (mehrere Mulden untereinander entsprechend der Hangneigung, Gartengestaltung) und ist im Detail im Rahmen des Bauantrages mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid fachlich abzustimmen. Die Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und steht damit einer Nutzung als Mulde zur Verfügung.

Sämtliche Fahr- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig beispielsweise mit versickerungsfähigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten hierzu unter Ziffer 2. eine entsprechende Festsetzung. Dennoch ergibt sich nach dem Versickerungsgutachten für die südlichen Stellplätze und den Privatweg ein rechnerischer Bedarf für eine Versickerungsmulde in einer Größenordnung von 74 m<sup>2</sup> Fläche. Aufgrund der Topographie des Geländes kann diese Mulde nur in der äußersten Südwestecke des Plangebietes angelegt werden. Unter Berücksichtigung des einzuhaltenden 2,0 m Mindest-Abstandes zur Grundstücksgrenze ist die hier zur Verfügung stehende Fläche nicht ausreichend, um dort eine entsprechend große Mulde anlegen zu können. Die Stadt Lüdenscheid folgt deshalb dem Vorschlag des Gutachters, das Oberflächenwasser, das bei Starkregen oberflächlich von diesen Flächen abfließt, in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Es ist vorgesehen, einige Fußwege zwischen den bestehenden Gebäuden und den Neubauten zu überdachen, um den künftigen Bewohnern einen Witterungsschutz anzubieten. Das Regenwasser dieser kleinen Dachflächen kann breitflächig in das vorhandene Gartengelände zur Versickerung über die belebte Bodenzone abgeleitet werden. Gegebenfalls bietet sich die Sammlung des Wassers in Regentonnen zur Gartenbewässerung an.

#### **14. 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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

#### **15. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Nr. 812 Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als

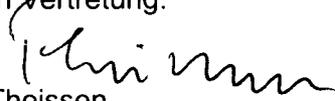
Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

16. **Kosten**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 812 entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 08.2007

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Theissen  
Beigeordneter

 Jui 23.07.07  
 Bot 23/07/07  
 Ma 26/07/07