

## **Begründung einschließlich Umweltbericht**

### **zum Bebauungsplan**

#### **Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“**

## **Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung**

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

Auf dem Grundstück Werdohler Straße 68b befindet sich das Lichtspielhaus „Filmpalast“. Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Kino reicht in die 50iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts zurück und umfasste ein Kinosaal mit 720 Sitzplätzen. Nach Umbaumaßnahmen verfügt das Kino aktuell über zwei Kinosäle mit 147 und mit 28 Sitzplätzen. Das Kinofoyer und der Eingangsbereich stehen entsprechend ihrer gestalterischen und repräsentativen Funktion als Beispiel der 50iger Jahre Kinoarchitektur unter Denkmalschutz.

Der Betreiber der Kinos plant aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten einen Anbau an das vorhandene Gebäude, um die jetzigen zwei Kinosäle um zwei weitere Kinosäle zu erweitern und damit den Erhalt des Kinos langfristig abzusichern. In dem Anbau sollen zwei zusätzliche Kinosäle mit 122 und mit 38 Sitzplätzen realisiert werden. Im Dachgeschossbereich ist eine Wohnung für den Kinobetreiber vorgesehen. Zur Unterbringung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Pflichtstellplätze ist auf dem Vorhabengrundstück eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 26 Besucherstellplätzen geplant.

Aus städtebaulicher, kultureller und denkmalpflegerischer Sicht unterstützt die Stadt Lüdenscheid eine langfristige Erhaltung der dortigen Kinonutzung. Insofern steht sie der Erweiterungsabsicht des Kinobetreibers positiv gegenüber. Aufgrund der historischen Nutzungsstruktur im dortigen Wohnquartier, ist das Kino und insbesondere die Lage im Blockinnenbereich etabliert und die Nutzung in der Wohnumgebung von den Anwohnern akzeptiert. Nachbarbeschwerden oder Nachbarstreitigkeiten zwischen den dortigen Anwohnern und dem Kinobetreiber liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

Da das Kino im Hintergelände des dortigen Wohnquartiers liegt, sollen die genaue Dimensionierung der Gebäudeerweiterung sowie die immissionsrechtliche Verträglichkeit der Kinoerweiterung mit der benachbarten Wohnbebauung über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck ist die

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) städtebaulich erforderlich.

Die ökologischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung in Teil 2 dieser Begründung untersucht.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt die Wohnbebauung entlang der Werdohler-, Berg- und Reckenstraße als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“

### **Darstellung im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)**

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt die Wohnbebauung im Ortsteil Kluse einschließlich des Kinogrundstückes als Wohnbaufläche dar. Die durch den Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ vorgesehene WA-Fläche entwickelt sich folglich aus der Zielvorgabe des Flächennutzungsplanes im dortigen Bereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 836**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die historisch gewachsene Gebäudestruktur entlang der Werdohler-, Berg- und Reckenstraße ist durch Mehrfamilienwohnhäuser geprägt. Dieser Nutzungscharakter soll im Plangebiet erhalten und fortgeführt werden. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 der BauNVO wird unverändert übernommen und als zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Planänderungsbereich die Vorschriften der BauNVO 1990.

### **3.2 Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO**

Wären bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, bietet § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan fest zu setzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Vorschrift schafft die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet. Nach der Kommentierung zur BauNVO von Fickert/Fieseler

(11. Auflage, Kommentierung zu § 1, Randnummer 136) gilt die Vorschrift wegen ihrer allgemeinen Formulierung für jede nicht gebietstypische Nutzung.

Das Lichtspielhaus „Filmpalast“ wird seit den 50iger Jahren im Blockinnenbereich der Wohnbebauung entlang der Werdohler-, Recken- und Bergstraße betrieben. Es handelt sich um eine Nutzungsart, die aufgrund ihrer Größe (ursprünglich für 720 Plätze konzipiert) und ihre Lage im „Hintergelände“ eigentlich nicht in die dortige Wohnbebauung passt. Aufgrund der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur im dortigen Wohnquartier ist das Kino etabliert und wird von den Anwohnern akzeptiert. Nachbarbeschwerden oder bodenrechtliche Spannungen sind aufgrund des historischen Nebeneinanders von Kino- und Wohnnutzung bislang nicht aufgetreten. Dennoch handelt es sich bei dem Kino aus heutiger planungsrechtlicher Sicht aufgrund der Größe und der Lage um eine gebietsuntypische Nutzung, obwohl nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kulturelle Zwecke – zu denen auch ein kleines Lichtspieltheater zählen kann – allgemein zulässig sind und somit dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht wesensfremd sind.

Die Stadt Lüdenscheid plant daher eine städtebaulich geordnete Zulässigkeit der beabsichtigten Kinoerweiterung über eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO innerhalb des WA-Gebietes.

Die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung setzt nachfolgendes voraus:

- Es muss sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handeln.
- Die Fremdkörperfestsetzung setzt vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen voraus.
- Die vorhandenen Anlagen werden bei der Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig. Die Anlagen werden durch die Überplanung nur noch auf ihren Bestandsschutz beschränkt, so dass im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen möglich sind, jedoch keine Betriebserweiterungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen.

Durch die Überplanung des Kinos durch ein WA-Gebiet liegen die drei Voraussetzungen für eine Fremdkörperfestsetzung vor. Das alteingesessene, traditionsreiche Lichtspieltheater „Filmpalast“ sprengt den örtlichen Maßstab der umgebenden Mehrfamilienwohnhäuser, die in einer blockrandartigen Bebauung entlang der dortigen Erschließungsstraßen errichtet wurden. Dieses führt dazu, dass es aus heutiger planungsrechtlicher Sicht aufgrund der Größe und der Lage in Mitten der Wohnbebauung in einem WA-Gebiet unzulässig wäre, und baurechtlich auf seinen Bestandsschutz gesetzt würde.

Aufgrund des Verbesserungsgebotes als grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es allerdings im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange (Wohnruhe, Kinonutzung, Kinoerweiterung, Emissionen durch Besucherverkehr) nötig, die Zulässigkeit des Kinos innerhalb des WA-Gebietes mit näheren Bestimmungen nach § 1 Abs. 10 Satz 2 zu versehen. Im vorliegenden Fall wird die zulässige Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und die Erneuerung des Kinos an die Bedingung geknüpft, dass anlagenbezogene, technische Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen und eingehalten werden, die in der Legende des Bebauungsplanes Nr. 836 entsprechend festgesetzt sind (hier Schallschutzmaßnahmen und eingeschränkte Betriebszeiten).

Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des festgesetzten WA-Gebietes kann für den Bereich der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die eigentlich gebietsfremde Kinonutzung naturgemäß nicht eingehalten werden, weil das Kino, wie beschrieben, als vorhandene Anlage der Zweckbestimmung des WA-Gebietes

widerspricht. Für den Teil des Bebauungsplangebietes außerhalb der Fremdkörperfestsetzung ist die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes allerdings gewahrt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie im Bereich des Kinos durch eine maximale Höhenbegrenzung bestimmt. Durch die genannten Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken städtebaulich hinreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden kann.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gründerzeitquartiers, das durch die Werdohlerstraße, die Bergstraße, die Reckenstraße und die Straße Am Reckenstück begrenzt wird. Es handelt sich dabei um ein historisch dicht bebautes innerstädtisches Gebiet. Aufgrund der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur mit drei- und viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und Nebengebäuden, Garagen- und Stellplatzanlagen im Hofinnenbereich herrscht eine hohe Baudichte und ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke vor. So besitzt beispielsweise das Eckgrundstück Reckenstraße 13 rechnerisch im Bestand eine GRZ von 0,6 nur für das Wohnhaus und eine Gesamtversiegelungsrate von 0,8 für sämtliche bauliche Anlagen, die das Baugrundstück überdecken. Die GFZ liegt aufgrund des dreigeschossigen Gebäudes bei 1,8. Die Obergrenzen für ein WA-Gebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 lassen sich für einen Teil der Grundstücke im Plangebiet aufgrund des historischen Bestandes daher nicht einhalten (Bergstraße 5, 7, 9,11, Reckenstraße 13, 15, 19). Auch dieser Umstand spricht dafür, auf die Festsetzung einer GFZ zu verzichten, da es nicht städtebauliches Ziel ist die vorhandene Geschossfläche der Gebäude und damit die Baudichte künftig auf die Obergrenze von 1,2 zurückzuentwickeln.

Auf die Festsetzung einer GRZ wird trotz der geschilderten Überschreitungen im Bestand hingegen aus planungsrechtlichen Gründen nicht verzichtet, da nach § 16 Abs. 3 BauNVO bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die GRZ oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen ist.

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 01. August 1962 (Inkrafttreten der ersten BauNVO von 1962) überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn allgemeine städtebauliche Gründe dieses erfordern, öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die im Plangebiet liegenden Gebäude einschließlich des Kinos wurden vor dem Stichtag erbaut. Insofern handelt es sich um ein historisches, überwiegend bebautes Altbaugelände, so dass die für ein WA-Gebiet vorgegebene GRZ-Obergrenze von 0,4 überschritten werden kann, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt werden.

Die Einhaltung der Obergrenze von 0,4 würde für einen Teil der Baugrundstücke im Plangebiet eine erhebliche Änderung der gegenwärtig nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB zulässigen Nutzung zur Folge haben und dadurch eventuelle Entschädigungsansprüche auslösen. Zusätzlich könnte der Bebauungsplan sogar wegen einer Nichtvollziehbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung nichtig sein. Eine

vorhandene Baudichte, die die GRZ-Obergrenze von 0,4 überschreitet, ist daher ein städtebaulicher Grund, der die Überschreitung der Obergrenze erfordert, wenn damit keine städtebaulichen Missstände verbunden sind.

Der dortige Stadtteil Kluse ist durch eine historisch gewachsene Blockrandbebauung mit Mehrfamilienwohnhäuser und teilweise gewerblichen Nutzungen im Blockinnenbereich geprägt. Dieser historischen bedingten, verdichteten Bauform folgt auch das Kinogrundstück, so ist das Lichtspielhaus nicht direkt an der Werdohler Straße gelegen, sondern zurückversetzt im Blockinnenbereich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erhaltung der vorhandenen Wohngebäude und auch der damit vorhandenen baulichen Dichte auf den Grundstücken ein Stadtbild gestaltender Belang, der für den Stadtteil schützenswert ist. Die Erhaltung dieser städtischen Eigenart ist ein weiterer städtebaulicher Grund für eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze.

Da die Flächenverfügbarkeit im dortigen Wohnquartier begrenzt ist, wird eine gute Ausnutzung der vorhandenen Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen, als städtebaulich wesentlich erachtet. Dabei ist zu bedenken, dass sich die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,4 auf die Umweltbelange allenfalls in Teilbereichen auswirkt. Im Plangebiet selbst sind weiterhin unversiegelte Gartenflächen vorhanden. Östlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar die Freifläche des Schützenplatzes an. Unmittelbar westlich liegt an der Werdohler Straße mit dem Kluser Platz ein großer Kinderspiel- und Bolzplatz. Die rund 1,2 ha große Erholungsfläche des Loher Wäldchens liegt zum Plangebiet in einer fußläufigen Erreichbarkeit von rund 300 m.

Im vorliegenden Fall könnte die höhere bauliche Dichte allenfalls zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeit zwischen den Gebäuden, zu einer Veränderung des Kleinklimas, zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens des ruhenden und fließenden Verkehrs führen. Da sich das Plangebiet flächenmäßig nur auf einen Teil des dortigen Baublocks bezieht, der durch die Festsetzung einer maximal III- bis IV-geschossigen Bauweise nicht höhenmäßig aufgestockt werden kann und sich die bauliche Verdichtung auf Grund der überbaubaren Grundstücksfläche im wesentlichen auf Anbauten an den Gebäudebestand beschränken wird, werden die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange als geringfügig bewertet. Die mit der Kinoerweiterung verbundenen erheblichen Bodenversiegelungen durch den Anbau und die Stellplatzanlage werden im Rahmen des Umweltberichtes beleuchtet.

Andererseits stellt aber die bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung eines bebauten, innerstädtischen Stadtteils an Stelle der Neuausweisung von Bauflächen in der freien Landschaft eine sinnvolle Maßnahme der Bodenschutzklausele des § 1a Abs. 2 dar, wonach mit Grund und Boden schonend umzugehen ist.

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben, da durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Einhaltung der nach der Landesbauordnung NRW erforderliche Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten sichergestellt ist.

Die Zugänglichkeit der einzelnen Wohnbaugrundstücke ist durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen sichergestellt. In der Werdohler Straße verkehren öffentliche Buslinien, die eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes sicherstellen.

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange kann durch die Überschreitung der GRZ-Obergrenze auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet nicht gesehen werden, die Gestaltung des dortigen Ortsbildes wird nicht negativ beeinträchtigt, die

Belange des Denkmalschutzes sind auf Grund der Denkmaleigenschaft des Kinos weiterhin gewahrt.

Aus den geschilderten Gründen wird in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 836, der durch eine verdichtete Bauweise vorgeprägt ist, eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,4 auf einen erhöhten Wert von 0,5, einen Wert von 0,55 für das Kinogrundstück bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 für das Eckgrundstück Reckenstraße 13 städtebaulich für vertretbar erachtet. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 bewegt sich der Bebauungsplan in den Obergrenzen für besondere Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete nach § 17 BauNVO, so dass keine städtebaulich unverhältnismäßigen Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Im dortigen Stadtquartier herrscht eine drei bis viergeschossige Bauweise vor. Entsprechend der umgebenden Bebauung wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III bzw. auf IV festgesetzt. Eine Ausnahme stellt die Höhe des Kinos dar, die über eine maximale Gebäudeoberkante (OK) in Meter über Normalhöhe Null (müNN) als absolutes Maß festgesetzt wird, um die höhenmäßige Einfügung des Objektes in das dortige Stadtbild sicherzustellen.

Die Verteilung der baulichen Hauptnutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück wird durch die Festlegung von Baugrenzen und von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO städtebaulich definiert. Die 31,0 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 188 (Reckenstraße 29) ergibt sich aus der vorhandenen Grenzbebauung des Nachbargebäudes Reckenstraße 31 und der bauordnungsrechtlichen Möglichkeit, hier im Rahmen einer Grenzbebauung in gleicher Art und Weise anbauen zu können. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 16,0 bis 17,0 m festgesetzt, um kleinere rückwärtige Wohnhausanbauten oder Balkonanbauten zu ermöglichen. Auf dem Flurstück 203 (Reckenstraße 17/17a) orientiert sich die 26,0 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche am tatsächlichen Gebäudebestand. Der rückwärtige Baukörper 17a wird als Einfamilienwohnhaus genutzt und wird deshalb in den Bauspiegel mit einbezogen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der historischen Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes und der Bestandsüberplanung verzichtet.

### **3.4 Festsetzung einer Stellplatzanlage**

Die für die Nutzung des Kinos nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW erforderliche Stellplatzanlage wird im Bebauungsplangebiet auf dem Kinogrundstück konkret verortet und entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die beiden Zufahrten zur Stellplatzanlage (getrennte Zu- und Abfahrt) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Kinos festgesetzt. Der Kinobetreiber hat diese Zu- und Abfahrtsflächen bereits durch entsprechende öffentlich-rechtliche Baulasten zu seinen Gunsten gesichert.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen**

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über die Art, die Größe und den Anbringungsort von Werbeanlagen auf der Fassade der Gebäude. Sie sollen einerseits dem Schutz von Architekturelementen, andererseits der Erhaltung des historischen Stadtbildes im Quartier rund um den Kluser Platz dienen. Die bauliche Pflege und Erhaltung des Stadtbildes ist ein städtebauliches, kulturelles und

gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im öffentlichen Interesse. Die Eigenart des dortigen Baugebietes wird maßgeblich durch das gründerzeitliche Erscheinungsbild des Quartiers Kluse mit seinen historischen Gebäudefassaden geprägt. Zu diesem Erscheinungsbild tragen auch die gründerzeitlichen Gebäudefassaden der Wohngebäude im Plangebiet bei.

Eine Überfrachtung des Ortsbildes mit einer Vielzahl von Werbeanlagen an den historischen Fassaden würde diesem Erhaltungsziel widersprechen und wäre gegenüber der baulichen Eigenart des Quartiers Kluse rücksichtslos.

Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, so dass jeder Gewerbetreibende die Möglichkeit hat, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Lediglich die Anzahl, die Größe und der Anbringungsort der Werbeanlagen auf der Fassade werden gesteuert, um einen Interessenausgleich nach einer Erhaltung des charakteristischen, gründerzeitlichen Erscheinungsbildes des Quartiers Kluse einerseits und dem Interesse der zulässigen, nicht störenden Gewerbetreibenden innerhalb des WA-Gebietes nach einer Außendarstellung andererseits herzustellen.

#### **4. Umweltbelange (Umweltprüfung / Artenschutz / Eingriffsregelung)**

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, Bodenqualität, Kultur- und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei als sehr gering beurteilt. Der Eingriff in das Schutzgüter Mensch, Boden, und Wasser wird als gering bewertet. Ausgleichsmaßnahmen sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Tiere, Pflanzen, die ökologische Vielfalt und die Landschaft werden als Mittelschwer gewertet. Der Eingriff in diese Schutzgüter durch die Bauleitplanung erfordert entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt ergibt sich nach einer Biotoptypenbewertung durch die Überplanung bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen rechnerisch ein allgemeiner Biotopwertverlust von 1,054 Wertpunkten (nach Ludwig). Der ökologische Wertverlust ergibt sich durch eine höhere bauliche Ausnutzung im Plangebiet und eine damit verbundene höhere Versiegelungsrate. Als ökologische Kompensationsmaßnahme schlägt der Umweltbericht vor, diesen Biotopwertverlust durch eine anteilige Beteiligung an den Ausgleichsmaßnahmen am ehemaligen Munitionsdepot Stilleking I, oberhalb der ehemaligen Panzerwerkstatt, auszugleichen (siehe anliegenden Lageplan zum Umweltbericht, Maßnahmenfläche 0007). Die Stadt Lüdenscheid hat die Ausgleichsmaßnahme bereits durchgeführt, jedoch noch nicht vollständig Eingriffen zugewiesen und refinanziert. So stehen nach einer aktuellen Berechnung in dieser Ausgleichsmaßnahme noch 30 Wertpunkte zu einem Kostenbetrag von 42.500 Euro für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Verrechnung der auszugleichenden 1,054 Wertpunkte ergibt einen Betrag in Höhe von 1.500 Euro, den der Nutznießer der Planung vollständig zu tragen hat. Der Ausgleich, der für die zu fallenden Laubbäume erforderlich wird, wurde im Umweltbericht an Hand der Regelungen der ehemaligen Baumschutzsatzung der Stadt Lüdenscheid ermittelt. Danach ergibt sich ein Ersatzumfang von 15 Ersatzbäumen oder Pflanzkosten in Höhe von 8.250 Euro. Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die Neuanpflanzung der 15 Ersatzbäume zur Verfügung stehen, schlägt der Umweltbericht alternativ vor, die Stellplätze der geplanten Kíno-Stellplatzanlage komplett flächig mit einem Rankgerüst zu versehen und dauerhaft zu beranken. Diese Ausgleichsmaßnahme kann das anfallende Niederschlagswasser, dass in die

Kanalisation einzuleiten ist, reduzieren und gleichzeitig einen grügestalterischen Ausgleich im dortigen Wohnquartier / Blockinnenbereich herstellen.

Der städtische Fachdienst 67 – Umweltschutz und Freiraum wird bis zum Satzungsbeschluss die Herstellung und Kostenübernahme der genannten Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Ausgleichsvertrag mit dem Kinoinvestor öffentlich-rechtlich regeln.

Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Umweltbericht als gering beurteilt.

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes weder besonders streng geschützte Wildtiere, Fledermäuse, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden wurden. Für planungsrelevante Tierarten stellt das Plangebiet mit seiner innerstädtischen Wohnnutzung kein ausreichendes Habitat dar. Bei der Fällung von Bäumen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und Vogelfortpflanzungszeiten, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar eines Jahres, entfernt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ ist nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von Europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

## **5. Immissionsschutz**

In einer Geräusch-Immissionsprognose vom 25.04.2017 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann aus Dortmund die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten PKW-Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten für das Lichtspielhaus „Filmpalast“ auf die nächstgelegenen Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraumes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wurde aufgrund der Betriebszeiten des Kinos, die sich auf den Tageszeitraum begrenzen, nicht vorgenommen. Die Lärmprognose zeigt, dass der im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten der umgebenden Wohnhäuser durch den Betrieb des Lichtspielhauses und der Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplatzanlage eingehalten wird, wenn die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrbahnoberfläche der Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage des Kinos ist aus glattem, nicht geriffeltem Gussasphalt herzustellen.

- Die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen der Stellplatzanlage des Kinos ist nur innerhalb des Zeitraumes von 09.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr zulässig.
- Im Gebäude des Kinos sind nur der Einbau und die Nutzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen zulässig, von denen keine maßgeblichen Schallpegel ausgehen. Für nach Außen führende Frischluft- und Fortluftöffnungen muss dazu ein Gesamt-Schalleistungspegel von LWAEq kleiner/gleich 60 dB(A) eingeplant werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen, die der Schallgutachter für den Betrieb des Kinos und die Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplätze erarbeitet hat, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **6. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe**

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 2012, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten -, in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Das BImSchG enthält in seiner aktualisierten Fassung vom November 2016 eine Ermächtigungsgrundlage für eine neu zu schaffende Verwaltungsvorschrift, die sog. TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für das Abstandsgebot des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie vorgeben soll. Mit einem Inkrafttreten der TA Abstand ist nach Einschätzung der Bauministerkonferenz jedoch nicht vor 2019 zu rechnen.

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeit noch drei Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Es handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH. Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet (Firma J. D. Geck GmbH). Der ursprünglich in Lüdenscheid beheimatete Störfallbetrieb Oberflächenchemie Dr. Klupsch GmbH & Co. KG hat inzwischen seinen Lüdenscheider Betriebsstandort aufgegeben und die Produktion komplett nach Herscheid verlagert, so dass von diesem Betriebsstandort keinerlei Auswirkungen auf das Lüdenscheider Stadtgebiet mehr ausgehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“

herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Nach den ersten Erkenntnissen, die auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basierten, die beide Fachbehörden ohne betriebliche Detailkenntnisse der einzelnen Störfallbetriebe auf der Grundlage einer vereinfachten Betrachtung nach der Modellberechnung der Kommission für Anlagensicherheit – Leitfaden KAS 18 getroffen haben, ergab sich bei diesen vier, für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m bzw. von 200 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2015 in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Arnsberg sowie den betroffenen Störfallbetrieben die Müller-BBM GmbH aus Stuttgart mit der Ermittlung der angemessenen Abstände der Störfall-Betriebsbereiche auf der Basis von betriebsspezifischen Detailinformationen (sicherheitstechnische Ausrüstung, Störfall verhindernde Maßnahmen, Gefahrenabwehrpläne), von störfalltechnischen Eigenschaften der Betriebsanlagen und von den verwendeten und gelagerten Stoffmengen beauftragt. Im Ergebnis der durchgeführten Detailbetrachtung können die im Umfeld der Betriebsbereiche zu berücksichtigenden angemessenen Abstände gegenüber den Achtungsabständen zum Teil deutlich verringert werden bzw. haben im Fall des Betriebsbereiches der Firma J.D. Geck GmbH keine Auswirkungen auf das Lüdenscheider Stadtgebiet. Im Einzelnen ergeben sich die nachfolgenden angemessenen Abstände:

- Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 92 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen
- Firma Steinebach GmbH & Co. KG – es ist ein angemessener Abstand von 127 m um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil zu berücksichtigen
- Firma Metoba Metalloberflächenbearbeitung GmbH – es ist ein angemessener Abstand von 456 m um die sicherheitsrelevanten Emissionsquellen (jeweils zum jetzigen Betrieb und auch zur geplanten Erweiterung im Norden) zu berücksichtigen
- J. D. Geck GmbH – es ist kein Abstand erforderlich, da mögliche sicherheitsrelevante Wirkungen auf die Betriebsanlagen begrenzt bleiben.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

## **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) 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).

Die nachfolgenden, im Planbereich liegenden Gebäude sind in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgeführt und wurden dort gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW als Baudenkmal eingetragen:

DL Nr. 101 Werdohler Straße 68b (Kinofoyer und Eingangsbereich Filmpalast)

DL Nr. 161 Bergstraße 5 (Schornstein und dazugehöriges schlichtes, eingeschossiges Werkstattgebäude)

Beide Baudenkmäler sind in die Legende zum Bebauungsplan Nr. 836 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen worden.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in den bestehenden Straßen sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal entwässert.

Nach einer fachlichen Stellungnahme des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) sind für die geplante bauliche Erweiterung des Kinos noch Kapazitäten in der öffentlichen Mischwasserkanalisation vorhanden.

Um das vorhandene Kanalnetz von Niederschlagswasser zu entlasten wurde unter Ziffer 9. der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Stellplatzoberflächen im Plangebiet wasserdurchlässig, beispielsweise mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rastengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung, herzustellen sind.

## **9. Altstandorte**

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein nutzungsbezogen sanierter Altstandort (Nr. 00/ 146 des Altstandortkatasters, Werdohler Straße 68). Das ehemalige Tankstellengebäude zeigt in der Bodenauffüllungen im tieferen Untergrund mit Kohlenwasserstoffen (BTEX) verunreinigten Bauschutt und Schlacken. Da sich die Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, ist diese nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nicht kennzeichnungspflichtig. Die Fläche wird jedoch auf Anregung der Bodenschutzbehörde in der Begründung aufgeführt.

## 10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

## Umweltprüfung

Seit einer im Juli 2004 in Kraft getretene Änderung sieht das Baugesetzbuches vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Zu beachtende Belange können hierbei beispielsweise sein:

- Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, die Land- und Forstwirtschaft, den Wald und den Artenschutz.
- Bestehende Schutzgebiete.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insgesamt.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung dieser Belange erforderlich ist und holt entsprechende Informationen von anderen Fachbehörden ein. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden dann in einem Umweltbericht zusammengefasst. Aus diesem Umweltbericht soll für jeden interessierten ersichtlich werden, mit welchen umweltbezogenen Auswirkungen die Bauleitplanung bzw. die Realisierung der Bauleitplanung voraussichtlich einhergehen wird.

## **Teil II - Umweltbericht**

### 1. Einleitung

Der Umweltbericht zu dem o.g. Bebauungsplan wird gem. den Vorschriften des Baugesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung nach §§ 2 und 2a BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB und unter Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der Artenschutzbelange (§§ 14ff und 44ff Bundesnaturschutzgesetz) erarbeitet.

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist der Erhalt des bestehenden Kinos durch Erweiterung der Kinosäle und Vergrößerung der Stellplatzanlage. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude soll durch eine Fremdkörperfestsetzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung gesichert werden.

#### 1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Innenfläche eines geschlossen bebauten Wohnblockes aus der Gründerzeit zwischen der Werdohler Straße und Reckenstraße in Lüdenscheid. Das Gelände ist stark hängig. Die umgrenzende Bebauung ist durchweg 3- bis 4-geschossig. Grünsubstanz findet sich nur im Blockinneren, soweit nicht durch Stellflächen versiegelt, und entlang der Reckenstraße in den schmalen Vorgärten. Die Bergstraße ist bis an die Straßenbegrenzungslinie bebaut.

### **1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 30 ff des Landesnaturschutzgesetzes NW (LNatSchG NW) wurde beachtet und angewendet.

Die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Überschwemmungen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (Bund), § 44 Landeswassergesetz) wurden berücksichtigt.

### **1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Es entsteht erstmaliger Bedarf an Grund und Boden auf dem Hintergelände des Grundstückes Bergstraße 1 für die neue Stellplatzanlage des Kinos in einer Größenordnung von ca. 550 (544) m<sup>2</sup>. Auf den Baugrundstücken entlang der Bergstraße entstehen erweiterte Verdichtungsmöglichkeiten durch Versiegelung (Grundflächenzahl) in einer Größenordnung von ca. 420 m<sup>2</sup>, gerundet 400 m<sup>2</sup>. An der Bergstraße übertrifft die tatsächliche GRZ im Bestand bereits die durch die Planung ermöglichte; an der Reckenstraße ist dies auf 6 Baugrundstücken bereits der Fall.

Die für den Kinoanbau und Kinoparkplatz neu zu bebauenden Flächen sind eine geschotterte Fläche und ein Gartengrundstück mit Baumbestand.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmverlaß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

### Zustandsbeschreibung

Das Kino „Filmpalast“ wird seit den 50iger Jahren im Blockinnenbereich der Wohnbebauung entlang der Werdohler-, Recken- und Bergstraße baurechtlich genehmigt betrieben. Aufgrund der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur ist die Kinonutzung im dortigen Wohnquartier etabliert und wird von den Anwohnern akzeptiert. Nachbarbeschwerden oder bodenrechtliche Spannungen sind aufgrund des historischen Nebeneinanders von Kino- und Wohnnutzung bislang nicht aufgetreten.

Bei den Flächen, die für die Kinoerweiterung sowie die Stellplatzanlage vorgesehen sind, handelt es sich um private Gartenflächen im Blockinnenbereich, die keinerlei öffentliche Erholungsfunktionen aufweisen. Sie dienen in erster Linie den dortigen Bewohnern als Hausgärten und Freiflächen.

Einrichtungen oder Anlagen der Naherholung oder spezielle Freizeiteinrichtungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Der Kinderspiel- und Bolzplatz am Kluser Platz, die Freifläche des Schützenplatzes Loh sowie die Naherholungsfläche des Loher Wäldchens sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 836 nicht negativ betroffen. Durch das Plangebiet verlaufen keine schützenswerten fußläufigen Verbindungswege für Spaziergänger. Bezüglich der Freizeit- und Naherholungsnutzung besitzt das Plangebiet somit keinerlei Bedeutung, abgesehen von der Kinonutzung.

### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Zu betrachten sind die Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Einwirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Es werden die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie die Emissionen durch Lärm, Stäube, Gerüche oder Erschütterungen thematisiert.

Das Kino „Filmpalast“ wird seit den 50iger Jahren im Blockinnenbereich der Wohnbebauung entlang der Werdohler-, Recken- und Bergstraße baurechtlich genehmigt betrieben. Aufgrund der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur ist die Kinonutzung im dortigen Wohnquartier etabliert und wird von den Anwohnern akzeptiert. Nachbarbeschwerden oder bodenrechtliche Spannungen sind aufgrund des historischen Nebeneinanders von Kino- und Wohnnutzung bislang nicht aufgetreten.

Bei den Flächen, die für die Kinoerweiterung sowie die Stellplatzanlage vorgesehen sind, handelt es sich um private Gartenflächen im Blockinnenbereich, die keinerlei öffentliche Erholungsfunktionen aufweisen. Sie dienen in erster Linie den dortigen Bewohnern als Hausgärten und Freiflächen.

Einrichtungen oder Anlagen der Naherholung oder spezielle Freizeiteinrichtungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Der Kinderspiel- und Bolzplatz am Kluser Platz, die Freifläche des Schützenplatzes Loh sowie die Naherholungsfläche des Loher Wäldchens sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 836 nicht negativ betroffen. Durch das Plangebiet verlaufen keine schützenswerten fußläufigen Verbindungswege für Spaziergänger. Bezüglich

der Freizeit- und Naherholungsnutzung besitzt das Plangebiet somit keinerlei Bedeutung, abgesehen von der Kinonutzung.

Hinsichtlich des Aspektes der Lufthygiene wird auf das Kapitel „Schutzgut Klima und Luft“ des Umweltberichtes verwiesen.

In einer Geräusch-Immissionsprognose vom 25.04.2017 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann aus Dortmund die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten PKW-Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten für das Lichtspielhaus „Filmpalast“ auf die nächstgelegenen Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraumes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wurde aufgrund der Betriebszeiten des Kinos, die sich auf den Tageszeitraum begrenzen, nicht vorgenommen. Die Lärmprognose zeigt, dass der im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten der umgebenden Wohnhäuser durch den Betrieb des Lichtspielhauses und der Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplatzanlage eingehalten wird, wenn die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrbahnoberfläche der Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage des Kinos ist aus glattem, nicht geriffeltem Gussasphalt herzustellen.
- Die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen der Stellplatzanlage des Kinos ist nur innerhalb des Zeitraumes von 09.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr zulässig.
- Im Gebäude des Kinos sind nur der Einbau und die Nutzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen zulässig, von denen keine maßgeblichen Schallpegel ausgehen. Für nach Außen führende Frischluft- und Fortluftöffnungen muss dazu ein Gesamt-Schalleistungspegel von LW<sub>Aeq</sub> kleiner/gleich 60 dB(A) eingeplant werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen, die der Schallgutachter für den Betrieb des Kinos und die Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplätze erarbeitet hat, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes befinden sich vier Störfallbetriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

Sollte der jetzige Bebauungszustand unverändert beibehalten werden (Nullvariante) ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keinerlei Auswirkungen.

### Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚gering‘ einzustufen sein.

sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

### Ausgleichsmaßnahmen

Bis auf die Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt**

#### Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

#### **1. Nutzungsbilanz**

##### Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geschlossen bebaut. Die im Blockinnern gelegenen Grundstücksflächen werden überwiegend als Gartenflächen genutzt in der entsprechende Ausprägung mit Einzelbäumen, Sträuchern Blumenbeeten und Rasenflächen. Die jeweilige Gestaltung, vor allem die ökologische Gestaltung und Vielfalt, ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Eigentümer äußerst variabel.

Im Blockinneren befindet sich das Kinogebäude als Fremdkörper in der ansonsten reinen Wohnstruktur.

##### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Im Fall der Nullvariante ändert sich an der bestehenden Situation nichts. Auch durch die Planänderung verschieben sich die Nutzungsanteile nicht, da durchgehend die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung vorgesehen ist. Dies gilt auch für einen Bereich des Kinos als Fremdkörper in der Umgebung. Um das Kino erhalten zu können, soll hierfür eine Fremdkörpernutzung festgesetzt werden.

#### **2. Biotoptypenbewertung**

##### Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch eine straßenseitige, weitgehend geschlossene Wohnbebauung gekennzeichnet, während sich im Hintergelände der Gebäude in steiler Hanglage im Inneren des Wohnblocks Gärten mit Baumbestand befinden. Das Flächenverhältnis zwischen den bebauten Flächen incl. Nebenanlagen und den Freiflächen beträgt etwa 1 : 1.

##### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Auf den Flurstücken 411, 200, 201) um das erweiterte Kino gehen gem. den Festsetzungen des Planentwurfes die o. g. Freiflächen durch Blockinnenbebauung und Parkplatznutzung verloren. Die beabsichtigten Nutzungen (bauliche Erweiterung auf Flurstück 411, Parkplätze auf den Flurstücken 200 und 201) sind nach § 34 Baugesetzbuch nicht vorgeprägt, werden aber bereits informell als Parkplatz genutzt

(Flurstücke 411, 201). Gleichwohl sind auf Parzelle 201 noch starke Bäume vorhanden, die aber – wie die Bäume auf Parzelle 200 – der Anlage bzw. Erweiterung des Parkplatzes weichen sollen. Auf Parzelle 411 ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden.

Die geplante Parkplatzfläche wurde mit ca. 540 m<sup>2</sup> ermittelt.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage auf den Parzellen 200 und 201 befinden/befanden sich 7 große Bäume folgender Arten, Stammdurchmesser und -umfänge:

- 2 Fichten (*Picea abies*), Stammdurchmesser 60 und 70 cm, Stammumfänge 188 und 220 cm
- 2 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), Stammdurchmesser 25 und 40 (zweistämmig) sowie 35 cm, Stammumfänge 78+125 sowie 110 cm
- 1 Birke (*Betula pendula*), Stammdurchmesser 30 cm, Stammumfang 94 cm
- 1 Pflaume (*Prunus domestica*), Stammdurchmesser 40 cm, Stammumfang 125
- 1 Esche (*Fraxinus excelsior*), mehrstämmig, Stammdurchmesser 30, 35, 25, 30, 25, 25 cm, Stammumfänge 94, 110, 78, 94, 78, 78 cm

Entsprechend der bisherigen baulichen und planerischen Situation, die nach § 34 Baugesetzbuch einzuordnen ist, können die Grundstücke nur im Abgleich mit den Nachbargrundstücken weiter bebaut werden; dies gilt auch für Nebenanlagen. Die nunmehr beabsichtigten Ausnutzungsfestsetzungen erweitern den tatsächlich bebauten Umfang, um Entwicklungsspielräume für bauliche An- und Umbauten zu bieten, auf 40 – 60 % der Baugrundstücke, was in Verbindung mit § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung zu einer zulässigen Gesamtversiegelungsrate von 60 – 80 % der Baugrundstücke führt. Einzelne Grundstücke überschreiten diese Werte trotz der Erweiterung im Bestand bereits jetzt. Gemäß einem überschläglichen Vergleich der tatsächlich bebauten Flächen einschließlich Nebenanlagen mit der durch die Planung vorgesehenen Verdichtung steigt die Versiegelung um ca. 420 m<sup>2</sup> (s.o.), wobei bereits heute 9 Grundstücke die zukünftig maximal zulässige Versiegelung überschreiten.

Die Gesamtversiegelung steigt gem. den planerischen Möglichkeiten um 420 + 550 = 770 m<sup>2</sup>

*vorher*

*nachher*

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hektar	Fläche in ha	Flächenwert	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hektar	Fläche in ha	Flächenwert
Hausgärten m. Baumbestand	770	13	0,077	1,00	0	13	0	0
Parkplatz	0	0	0	0	770	0	0,077	0
Schotterparkplatz	273	2	0,027	0,054	0	2	0	0
Kiniogebäude	0	0	0	0	273	0	0,027	0
<b>Summe</b>	<b>1.043</b>		<b>0,104</b>	<b>1,054</b>	<b>1.043</b>		<b>0,104</b>	<b>0,00</b>

Flächenwert vorher = 1,054

Flächenwert nachher = 0,00

Wertverlust = 1,00

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 1,054 Wertpunkten durch die Planung.

### 3. Biotopvernetzung

#### Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen städtischen Bebauung und erfüllt damit keine Funktion im Rahmen der Biotopvernetzung.

#### Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine.

### 4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

#### Zustandsbeschreibung

Die untersuchte Fläche ist zweigeteilt. Zum einen handelt es sich um eine geschotterte Fläche die schon seit Jahren als Parkplatz genutzt wird, zum anderen um eine aufgegebene Gartenparzelle. Vereinzelt stehen Bäume auf dem Grundstück. Dabei handelt es sich um zwei stattliche Nadelbäume und mehrer Laubbäume mit Stammumfängen kleiner 80 cm. Bis auf einige randlich gelegene Sträucher besteht die Restfläche aus durchgewachsenem Rasen.

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
<b>Säugetiere</b>						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	*	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	1	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	1	G
Wasserschneckenfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbige Fledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	1	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
<b>Vögel</b>						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*

Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
<b>Amphibien</b>						
Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	V	3
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3
<b>Reptilien</b>						
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	strukt. Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum betrachtet.

Grundlage für die Beurteilung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist eine Einschätzung der Habitateignung des Plangebiets und hier vorab insbesondere des Baumbestands als Fledermausquartier bzw. Lebensstätte für planungsrelevante Vogelarten. Am 19.07.2017 erfolgte eine Ortsbegehung mit Sichtung der Bäume hinsichtlich ihres Höhlen- und Rindenspaltenangebots.

Da für die allermeisten der oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird aber für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist.

#### Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

#### Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene, gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken. Da die Lebensraumsprüche der oben beschriebenen Arten nicht erfüllt werden, ist ein Vorkommen der o.g. Arten auszuschließen.

#### Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig. Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumsprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

#### Waldabhängige Arten

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht leben, brüten oder jagen in Wäldern. Da die meisten von ihnen Baumhöhlen als Quartiere nutzen sind die Bäume intensiv nach geeigneten Nist- oder Überwinterungsmöglichkeiten abgesucht worden. Geeignete Höhlen wurden nicht gefunden.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs – ist auszuschließen. Die sowohl für die Ernährung als auch für den Bau der kugelförmigen Schlaf- und Wurfneester notwendigen Sträucher wie Haselnuss, Himbeeren oder auch Holunder sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit auszuschließen.

#### Untersuchungsumfang

Am 20.07.2017 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt. Folgende Vogelarten konnten dabei beobachtet werden:

Kleiber, Heckenbraunelle, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise und im Überflug eine Vielzahl von Mauerseglern

Auf eine Untersuchung mit dem BAT-Detektor wurde verzichtet da keine potentiellen Quartiere für in Höhlen lebende Fledermäuse gefunden wurden.

Da mit großer Wahrscheinlichkeit einige europäischen Vogelarten im Plangebiet brüten sind, um Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, die aufstehenden Bäume außerhalb der Fortpflanzungszeit also zwischen Oktober und März eines Jahres zu entfernen.

## **5. Schutzgebiete**

#### Zustandsbeschreibung

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märktischen Kreises. Schutzfestsetzungen existieren nicht.

Voraussichtliche Auswirkungen, auch Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-5

Im Hinblick auf die Biotopvernetzung und die Betroffenheit von Schutzgebieten findet keine Beeinträchtigung statt. Schützenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen,. Ein allgemeiner ökologischer Eingriff durch erhöhte Versiegelung führt zu einem wohnblockbezogen relativ hohen Wertverlust, zumal dadurch ein nicht unerheblicher Baumbestand im Blockinneren gefällt werden muß. Der Gesamteingriff wird daher unter Berücksichtigung der örtlichen Situation als ‚mittel‘ bewertet.

sehr gering	gering	<b>mittel</b>	Hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

**1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich**

Eingriff und Ausgleichsbedürftigkeit bestehen aus zwei sich überschneidenden Aspekten. Zum einen der Bodenverlust und Biotopwertverlust, verursacht durch stärkere Versiegelung, zum anderen der erhebliche Verlust an Baumbestand. Der Ausgleichsbedarf für beide Aspekte wird im Folgenden zunächst getrennt dargestellt.

Ausgleich Versiegelungsrate

Der Gesamtverlust in Ökopunkten beträgt 1,00 Wertpunkte nach Ludwig.

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt, aber erst zur Hälfte ihres Ausgleichspotentials zugeordnet worden. Das noch rezufinanzierende Volumen beträgt bei 30 Wertpunkten 42.500 €, je Wertpunkt demnach  $42.500 \text{ €} / 30 = 1.416,67 \text{ €}$  je Wertpunkt.

Für den Ausgleich des Planes 836 ‚Bergstraße / Reckenstraße ist demnach ein Kostenanteil von  $1.416,67 \text{ €} * 1,054 \text{ WP} = 1.493,17 \text{ €}$  gerundet 1.500 €, erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung der Zahlung in dieser Höhe sicherzustellen.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der Anlage dargestellt.

Baumbestand

Der Ausgleich des zu fällenden Baumbestandes soll entsprechend der Regelungen der ehemaligen Baumschutzsatzung der Stadt Lüdenscheid erfolgen. Danach ist für jeden Baum über 90 cm Stammumfang ein Ersatzbaum als Hochstamm zu pflanzen,

je weiteren 50 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum. Daraus ergibt sich gemäß der nachstehenden Tabelle ein Ersatzumfang von 15 Ersatzbäumen:

Nr.	Baumart	Stammumfang	Ersatzrelevant	Ersatzbäume
1	Fichte	220	Ja	3
2	Fichte	188	Ja	3
3	Bergahorn	78	Nein	0
		125	Ja	2
4	Birke	94	Ja	1
5	Bergahorn	110	Ja	1
6	Pflaume	125	Ja	2
7	Esche	78	Nein	0
		78	Nein	0
		78	Nein	0
		94	Ja	1
		94	Ja	1
		110	Ja	1
E	---	---	---	15

Gemäß aktuellen Katalogpreisen ergibt sich bei einer Pflanzgröße von 14-16b cm Stammumfang für Einzelbäume inklusive Pflanzkosten und Mehrwertsteuer ein Preis von 550,- € , bei 15 Bäumen von 8.250,- €. Zusammen mit dem Betrag, errechnet für den allgemeinen ökologischen Ausgleich für die gestiegene Versiegelungsrate, in Höhe von 1.500 € ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von 9.750,- €.

Es wird vorgeschlagen, alternativ die Stellplätze der Stellplatzanlage komplett und flächig zu beranken. Hierzu ist ein flächendeckend über den Stellplätzen angebrachtes, statisch auf die zu erwartenden Lasten geprüfetes Rankgerüst aus geeignetem Material mit Rankdrähten zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Bei einem Rankgerüst kommen nur sommergrüne (Reduzierung der Schneelast!) Selbstklimmer, wie Baumwürger, Blauregen, Wilder Wein und Wein in Sorten oder Schlingknöterich, in Frage. Die Einbringung von geeignetem Pflanzsubstrat, das mit Pflaster überdeckt werden kann, ist vor Kopf der Stellplätze in einem 1 m breiten Streifen erforderlich; die Pflanzscheiben sind 1 + 1 m dreieckig zwischen je 2 Stellplätzen anzuordnen und mit Rankhilfen zum Erreichen des Rankgerüsts auszustatten. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material (Sickerpflaster, Dolomitsplittdecke, Schotterrasen, befahrbaren Rasenwaben oder Rasengittersteinen o.ä) herzustellen.

Die Maßnahme dient damit auch der Minimierung des Anfalls von abzuleitendem Niederschlagswasser sowie dem grüngestalterischen Ausgleich des Eingriffs.

## 2. Ausgleich Biotopvernetzung

Ist nicht erforderlich.

## 3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

Im Plangebiet sind weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden. Brutstätten europäischer Vogelarten sind anzunehmen.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen ist allerdings weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischer Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen. Dann werden auch keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Da im Plangebiet nicht vorhanden, werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

#### **4. Ausgleich Schutzgebiete**

Ist nicht erforderlich.

##### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22., 39. BImSchVO)

#### Zustandsbeschreibung

Lüdenscheid liegt nach den Messungen und Kartierungen des LANUV in einem sonstigen Gebiet (urbane Bereiche und ländlicher Raum), in dem die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchVO noch nicht überschritten sind (s.a. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h) Baugesetzbuch). Die bisher in den vergangenen Jahren von der LANUV bzw. der Stadt Lüdenscheid in verkehrlich stärker belasteten Bereichen, in denen u.U. Überschreitungen der Grenzwerte erwartet werden könnten, haben diese Erwartungen nicht bestätigt; die erzielten Werte der Messungen haben keine Überschreitung der europäischen Grenzwerte ergeben.

Das Gebiet liegt oberhalb der Talnebelobergrenze, am Hang einer bebauten Hochfläche, was einen relativ guten Luftaustausch garantiert.

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Mit der geplanten Erweiterung der Baufläche ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen verbunden, aus der keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation abzuleiten ist. Das Plangebiet ist bereits großflächig überbaut, bzw. begrünt, so dass sich in der Planung kaum Spielräume für eine klimaökologisch optimierte Gestaltung der Flächen ergeben. Für die höher liegenden Häuser wäre eine Dachbegrünung des

Bewertung:

Die klimatischen Auswirkungen der möglichen zusätzlichen baulichen Verdichtung werden als sehr gering eingestuft.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Zustandsbeschreibung

Erholung

Innerhalb des Plangebietes sind außer dem zu erweiternden Kino keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Spazierwege sind gleichfalls nicht vorhanden. Die Gartenflächen des Blockinnenbereiches (können) der grundstücksbezogenen Erholung dienen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch Außenrandbebauung baulich geprägt. Der Blockinnenbereich besteht aus Gärten. Das Kinogebäude ist das einzige Gebäude im Blockinnenbereich.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Erholung

Auf die grundstücksbezogene Erholung auf den benachbarten Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke wirkt sich das Vorhaben durch Lärm und Abgase negativ aus.

Orts- und Landschaftsbild

Der Blockinnenbereich entwickelt sich durch die Anlage eines Stellplatzes auf dem Grundstück Bergstraße 1 durch zunehmende Versiegelung optisch negativ .

Bewertung:

Die Auswirkungen werden als ‚mittel‘ bewertet.

sehr gering	gering	<b>mittel</b>	hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Die Stellplatzanlage soll durch flächige Rankgerüste über den Stellplätzen begrünt und berankt werden, um die negativen optischen Auswirkungen zu vermindern und den Nutzwert der Nachbargrundstücke zu erhalten. Die Begrünung wirkt sich auch positiv auf die von dem Parkplatz ausgehenden Immissionen aus.

Die Maßnahmen können im Bebauungsplan festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag bei grundbuchlicher Sicherung gesichert werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Anwuchskontrolle und Funktionskontrolle der Pflanzung über 10 Jahre; ggf. Veranlassung von Nachbesserungen.

**2.1.5 Schutzgut Boden**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundesgesetz, Bundesbodenschutzgesetz  
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz,  
Kreislaufwirtschaftsgesetz

**1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante**

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist als Wohngebiet geschlossen bebaut.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Eine Erweiterung des Plangebietes ist nicht geplant; insoweit findet kein Bodenverbrauch statt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine weitere Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Gebäude und vor allem Nebenanlagen. Die Versiegelung kann dadurch um ca. 15 % der Plangebietsfläche zunehmen.

Bewertung

Innerhalb und auf Grund der städtischen Umgebung und bei der an der Umgebung gespiegelten Geringfügigkeit derselben wird der Eingriff als ‚gering‘ bewertet.

sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

## **2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante**

### Zustandsbeschreibung

Für das eigentliche Plangebiet sind im Altlastenkataster des Märkischen Kreises keine Altlastenflächen dargestellt und darüberhinaus auch keine Bodenuntersuchungen bekannt, so dass über die Bodenqualität keine präzisen Aussagen getroffen werden können. Allerdings ist aufgrund der historischen Nutzung von einer stellenweise vorhandenen stofflichen Belastung des Bodens auszugehen.

Da die Bebauung des Plangebietes bereits auf die Errichtung erster Wohngebäude zum Ende des 19. Jahrhunderts zurückgeht, eine weitere Bebauung hauptsächlich in den folgenden Jahrzehnten (bis 1935) erfolgte, finden sich aufgrund der damals üblichen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten bereits im Einwohnerverzeichnis des Jahres 1935 einige Anschriften, die auf eine industrielle Nutzung (Metallwarenfabrikation) hinweisen. Die Grundakten belegen, dass sich im Hintergelände der Bergstraße 5 mindestens seit 1919 eine Schleiferei und Gießerei, die mindestens bis in die 1960er Jahre in Betrieb war, befand. In der Reckenstraße 17 war seit 1920 für mehrere Jahrzehnte eine Metallwarenproduktion angesiedelt.

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar an die im Plangebiet liegende Reckenstraße 29 angrenzend, ging 1921 eine Gießerei in Betrieb. Während des 2. Weltkrieges erfuhr sie eine Erweiterung; die Fabrikation endete in den 1990er Jahren.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Aushub für Bauzwecke, Anrampungen und Anfüllungen für Hinterhöfe oder Terrassierungen von Gartenflächen flächendeckend gestört. Diese Bodenbewegungen können nach Insichtnahme Bauschutt enthalten.

### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Planaufstellung hat keine Auswirkungen auf die Bodenqualität.

### Bewertung

Eingriffe resp. Verschlechterungen der Bodenqualität finden nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

Es sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

## **2.1.6 Schutzgut Wasser**

### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

## **1. Niederschlagswasser / Grundwasser / Versickerung**

### Zustandsbeschreibung

Die für die Stellplatzanlage des Kinos und seine bauliche Vergrößerung vorgesehenen Flächen sind bis heute nicht flächig versiegelt, sondern weitgehend geschottert, so dass – unabhängig vom Abflussbeiwert dieser Schotterflächen – das Niederschlagswasser in den Untergrund versickert oder benachbarten Grundstücken zufließt. Lediglich die bestehende Kinofläche ist an die Kanalisation angeschlossen (700 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet ist in der zentralen Entwässerungsplanung erfasst.

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Durch die baulich-planerischen Verdichtungen kommen noch einmal 1.200 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen hinzu (Kinoanbau 270 m<sup>2</sup>, Parkplatz 540 m<sup>2</sup>, Erhöhung Grundflächenzahl 400 m<sup>2</sup>).

Insgesamt werden durch die Planung ca. 1.200 m<sup>2</sup> versiegelbare Flächen neu geschaffen. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 1.482 m<sup>3</sup>

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, daß noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines Trennsystems, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier die Rahmede – und damit das Gewässersystem der Lenne.

Zahlen für eine Summenbetrachtung versiegelter Flächen zur Bewertung zunehmender hydraulischer Belastungen der betroffenen Kläranlage bzw. Vorfluter, auch im Hinblick auf Hochwasservermeidung, liegen nicht vor.

## **2. Stehende Gewässer**

### Zustandsbeschreibung

Sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine

## **3. Fließende Gewässer**

### Zustandsbeschreibung

Sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine

**4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete**

Zustandsbeschreibung

Sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine

Zusammenfassende Bewertung 1-3

Die Auswirkungen im Bereich des Gewässerhaushaltes sind als ‚gering‘ zu bewerten.

sehr gering	<b>gering</b>	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach Möglichkeit zurückzuhalten und zu versickern. Unabhängig von der Frage, ob eine Versickerung bei den anstehenden Böden möglich ist, ist bei der geplanten Ausnutzung des Baugrundstückes von 80 % versiegelbarer Fläche kein ausreichender Raum für Versickerung. Wegen des möglichen Wasserübertritts versickerten Regenwassers auf die Nachbargrundstücke aus topografischen Gründen scheidet eine Versickerung ebenfalls aus. Das Niederschlagswasser muss daher komplett an die Kanalisation angeschlossen werden. Kapazitäten im Kanalsystem sind ausreichend vorhanden.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Zustandsbeschreibung

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet bis auf das denkmalgeschützte Foyer des Kinos nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine, da das Kino erhalten bleibt.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Das Foyer des Kinos wird im Bebauungsplan als ‚geschütztes Denkmal‘ festgesetzt und dadurch im Bestand gesichert.

Maßnahmen zum Monitoring

Sollten wider Erwarten bei Bauarbeiten auffällige Bodenfunde gemacht werden, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.

**2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen**

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Zustandsbeschreibung

Waldflächen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Keine

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.9 Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei**

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

**Landwirtschaftliche Nutzungen**

Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine

**Jagd**

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet hat keine Funktion für die Jagd.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine

**Fischerei**

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet hat keine Funktion für die Fischerei.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

Zusammenfassende Bewertung 1-3:

Eingriffe in die betreffenden Nutzungen finden nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>Mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

**2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Eine Übersicht über die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung vermittelt die nachstehende Tabelle:

	<b>Mensch</b>	<b>Tiere Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima Luft</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Kulturgüter Sachgüter</b>
--	---------------	---------------------------	--------------	---------------	-----------------------	-------------------	----------------------------------

<b>Mensch</b>		---	---	---	---	x	---
<b>Tiere Pflanzen</b>	---		x	---	---	---	---
<b>Boden</b>	---	x		x	---	---	---
<b>Wasser</b>	---	---	x		---	---	---
<b>Klima Luft</b>	---	---	---	---		---	---
<b>Landschaft</b>	x	---	---	---	---		---
<b>Kulturgüter Sachgüter</b>	---	---	---	---	---	---	

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Im Planfall sind besonders die Reduzierung der Grünsubstanz und der Niederschlagswasserversickerungsrate in Abhängigkeit von der zugelassenen Versiegelungsrate relevant.

### Bewertung

<b>Sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Bereich des Schutzgutes Mensch werden die potentiellen Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgefangen.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen, des Gewässerhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes sollen versickerbare Stellflächenbeläge und Berankungsmaßnahmen die vorgesehenen Eingriffe abmildern.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Eine bauliche Alternative zur Festsetzung eines Kinobetriebes durch Fremdkörperfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung wäre die Festsetzung eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes ohne Fremdkörperfestsetzung.

Die Festsetzung privater Grünflächen zum Erhalt oder zur Verbesserung der Blockinnenstruktur bietet sich nicht an, da das Kino teilweise unter Denkmalschutz steht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung sind bis auf die Kontrolle des Anwuchserfolges der Parkplatzberankung nicht erforderlich.

### **3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen**

- Eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna
- Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen; Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, undatiert
- Grundakten der Stadt Lüdenscheid
- Historische Stadtpläne
- Adressbücher, Einwohnerdatei 1939

### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Kinobetrieb zwischen den Straßen Bergstraße und Reckenstraße in Lüdenscheid möchte seinen weiteren Betrieb durch Erweiterung des Kinogebäudes und der Stellplatzanlage absichern. Der Betrieb befindet sich im Inneren des Häuserblocks der vorgenannten Straßen. Auswirkungen entstehen durch einen erhöhten Versiegelungsgrad, den Fortfall einer für den Wohnblock nicht unerheblichen Grünsubstanz und die durch den Versiegelungsgrad verursachte, erhöhte Abfuhr von Niederschlagswasser. Alle Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen abgemildert oder egalisiert werden.

Lüdenscheid, den 10.2017

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

Martin Bärwolf