



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Herr Weidemann, Tel. 17-1544

TOP: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 568 "Hintere Parkstraße"; abschließender Beschluss

Bebauungsplan Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 040/2020

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	17.06.2020
Hauptausschuss	öffentlich	22.06.2020

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 568 "Hintere Parkstraße", 3. Änderung entstehen Verwaltungskosten. Zur Baureifmachung fallen zu gegebener Zeit darüber hinaus Erschließungskosten an, die über den Verkauf der erschlossenen Wohnbaugrundstücke refinanziert werden.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

A) 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 09.07.2019 und 09.03.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Der Beirat der unteren Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Es seien keine Bedenken gegen die Planung geäußert worden.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung hätte keinen Hinweis auf Kontaminationen erbracht. Sollten während der Bauarbeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, sei der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Zur Trink- und Brauchwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung sowie Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Flächen sowie des östlichen Wohnbaugrundstückes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der übrigen Baugrundstücke seien dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Stadt habe sich über ein hydrogeologisches Gutachten (aus 2012) dazu vermeintlich positive Kenntnis verschafft. Anzumerken sei jedoch, dass das Gutachten nur an vier Stellen im Norden Versickerungsversuche dokumentiert und ein angedachtes Konzept nach Vorliegen einer detaillierten Bebauungsplanung augenscheinlich nicht erstellt wurde. Aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Mindestabstand von 2,0 m zu Nachbargrenzen, dem Mindestabstand von 6,0 m zu Bebauungen auf gleicher vertikaler Ebene (z. B. Keller) sowie in einigen Fällen der Nähe zur nördlichen Böschung bestünden Bedenken gegen die tatsächliche Realisierbarkeit bzw. wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit.

Bzgl. der unerlaubten Gewässerbenutzung (Sickerschächte) für das westlich angrenzende Schulgebäude werde zeitnah auf eine Legalisierung oder ggf. Änderung der Situation hingewirkt. Somit sei eine Aussage zur Zulässigkeit dieser Versickerungsanlage derzeit nicht möglich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Bedenken, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Bucholz Erbau-Röschel Horstmann vom 01.03.2019 unter Punkt 10 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz und Umweltmedizin bestünden gegen das Vorhaben in dieser Ausgestaltung keine Bedenken.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Quellbereich, der in ein Gewässer übergehe und dann in den Lösenbach münde. Es sei auf einen Mindestabstand zur Quelle (von der Böschungsoberkante) von mindestens 5 Metern zu achten. Diese 5 Meter seien von jeglicher Nutzung freizuhalten, insbesondere bauliche Anlagen seien nicht zulässig. Während der Bauphase seien geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen.

Stellungnahme

Der Hinweis zur potenziellen Bodenkontamination wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die

Stellungnahme wurde dem Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) weitergeleitet.

Das bislang vorliegende Versickerungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten der Ahlenberg Ingenieure ergänzt. Es wurden im Oktober 2019 vier weitere Versickerungsversuche im Schurf vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Darüber hinaus wird nachgewiesen, dass die Anordnung von Rigolen auch unter Einhaltung der vorgegebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Da die Sickerschächte zur Entwässerung der Hauptschule dienen, mithin einer Fläche außerhalb des Plangebietes, kann diese Problematik außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertieft und gelöst werden. Die Stellungnahme wurde entsprechend an die zuständige Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) weitergeleitet.

Die Umsetzung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist vorgesehen.

Der Quellbereich befindet sich im Wald. Hier sind weder waldfremde Nutzungen noch bauliche Anlagen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Gewässer sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Energie Südwestfalen Energie und Wasser AG, Schreiben vom 02.07.2019 und 07.02.2020

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, würden frühzeitig Leistungsangaben benötigt.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit Enervie abzustimmen.

Stellungnahme

Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Neue Baumstandorte sind derzeit nicht in der Nähe von Versorgungsleitungen vorgesehen. Sofern Baumstandorte in der Nähe von Versorgungsleitungen geplant werden, werden diese zu gegebener Zeit mit Enervie abgestimmt.

Westnetz, Schreiben vom 26.06.2019 und 11.03.2020

Angrenzend an den Planbereich verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116. L 00116 sowie L 00131. Maßnahmen an diesen Leitungen seien zurzeit nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen eine örtliche Abstimmung zu erfolgen habe. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden seien. Die Lage der Erdgashochdruckleitungen sei aus dem beigefügten Bestandsplan im Maßstab 1:750 zu entnehmen. Für die Tiefenlage sei von einer Regeldeckung von ca. 0,7 m bis 1,0 m auszugehen. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung seien ggf. Probeaufgrabungen erforderlich. Die Leitung mit einem Nenndurchmesser von DN 250 sei in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Die Schutzstreifenbreite sei aufgrund des maximalen Nenndurchmessers bestimmt. Sie betrage für die Leitungen 4,00 m. Der tatsächlich grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen könne ggf. davon abweichen. Der Schutzstreifen schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der

Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag seien in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (<0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Leitungen so vorgenommen werden müssten, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen sei.

Waldbestände und Einzelbäume müssten einen Abstand von <2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe dürfe in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich seien. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel könne auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Die Erdgashochdruckleitungen müssten jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Es sei dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finde. Es werde davon ausgegangen, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändere (+ / - 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen sei bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung von Westnetz nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten seien für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (<12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, sei unverzüglich Westnetz zu verständigen. Aus Sicherheitsgründen seien unverzüglich die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute begutachtet und die Arbeiten wieder freigegeben worden seien.

Des Weiteren seien bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz zu beachten.

Die zur Verfügung gestellten Leitungsdaten seien auf das o. g. Vorhaben „BPL Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“, Stadt Werther“ beschränkt und dürften nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

Stellungnahme

Die Erdgashochdruckleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauung bzw. Befestigung in Beton ist im Schutzstreifenbereich nicht vorgesehen; Bodenauf- und abträge sind gleichfalls in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Pflanzungen sind im Bereich der Leitung nicht vorgesehen.

Veränderungen des Geländeniveaus sind im Bereich der Leitung nicht geplant.

Das Befahren der Leitung auf unbefestigten Oberflächen ist nicht vorgesehen.

Mit dem Hinweis zum „Wohngebiet Blotenberg“ ist offenbar ein gänzlich falscher Textbaustein in die Stellungnahme eingefügt worden.

Die Stellungnahme wurde an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie an den Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zur Beachtung weitergeleitet.

Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 07.02.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange würden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten. Daher wird ein Hinweis zur Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme

Der Hinweis ist bereits (wörtlich) in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. Allerdings wurde die Faxnummer der Außenstelle Olpe – Archäologie für Westfalen – aktualisiert.

Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW), Schreiben vom 10.07.2019 und 04.03.2020

Seitens der ZGW ist die Anregung vorgetragen worden, bei der Verbreiterung der Zufahrt als Erschließungsstraße die Gründungsverhältnisse der vorhandenen angrenzenden Turnhalle zu berücksichtigen. Im Übrigen greife der geplante Kurvenradius in die Stellplatzfläche und Feuerwehrezufahrt zum IZ Schöneck ein. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rage etwa 2 m in die jetzige Stellplatzfläche hinein, die danach nicht mehr ausreichend Platz für die Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt des Gebäudes Parkstraße 158 biete. Diesbezüglich könnten wegen der jetzigen und künftigen Nutzung des Gebäudes keinerlei Einschränkungen akzeptiert werden. Gegen die geplante Positionierung der neuen Erschließung würden daher Bedenken angemeldet. Beide geplanten Verkehrsflächen beeinträchtigten die bestehende Stellplatzfläche unverhältnismäßig stark, eine Verlagerung der Verkehrsflächen nach Norden und Westen werde als Alternative vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten sei nicht nur der aktuelle Nutzungsgrad zu betrachten, sondern zukunftsweisend auch eine geänderte Nutzerkonstellation und auch eine geänderte Gebäudenutzung mit den dann neu nachzuweisenden Stellplatzflächen.

Im Umweltbericht seien zwei unterschiedliche Varianten der Anlage 11 mit widersprüchlichen Aussagen zu Ausgleichskosten enthalten. Hier bestehe Aufklärungsbedarf.

Stellungnahme

Die Anregung ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Im Übrigen ist vorgesehen, die Gründungsverhältnisse des angrenzenden Gebäudes beim Bau der Erschließung zu berücksichtigen. Die Planung wurde inklusive der Feuerwehrezufahrt durch den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie durch die Feuerwehr selbst geprüft und für ausreichend befunden. Auf der Verkehrsfläche und der vorhandenen Stellplatzfläche ist ausreichend Aufstellfläche für die Feuerwehr gegeben. In die vorhandene Aufstellfläche für die Feuerwehr wird durch die Planung nicht eingegriffen. Aus topografischen Gründen wird an der Erschließungsvariante festgehalten, da einerseits bei einer Verschiebung der Erschließungsstraße nach Westen ein erheblich größerer Eingriff in die Böschung mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre und andererseits auch eine Verschiebung nach Norden durch die Verlängerung der Erschließungsanlage zu höheren Kosten führen würde, da

1. in die nördlich gelegene Stellplatzanlage bzw. deren Böschung eingegriffen werden müsste und

2. ggf. ein Baugrundstück entfallen würde.

Die topografisch ohnehin bereits ungünstige Anfahrtssituation würde zudem durch eine zusätzliche Steigungsstrecke verschärft. Der in Rede stehende Parkplatz wird aufgrund der geänderten Nutzung (vormals Schule, jetzt Lüdenscheider Integrations- und Begegnungszentrum – LIBZ –) derzeit nicht in vollem Umfang genutzt. Durch eine veränderte Aufstellung der Fahrzeuge auf der Fläche, die entsprechend markiert werden kann, entfallen voraussichtlich lediglich zwei Stellplätze. Im Übrigen werden durch die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche mehr Stellplätze neu geschaffen, als durch den flächenmäßig geringfügigen Eingriff in die vorhandene Stellplatzfläche entfallen. Somit ist eine entsprechende Kompensation gegeben.

Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert.

II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

Die 7. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

B) Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 09.07.2019 und 09.03.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege würden folgende Anregungen und Bedenken geäußert: Die im Umweltbericht beschriebenen artenschutzrechtlichen Minderungsmaßnahmen in Bezug auf den einzuhaltenden Fällzeitraum von Bäumen sowie das Zeitfenster zur Verfüllung der vorhandenen Teichanlage sollten durch Festsetzung, zumindest als Hinweis in ihrer Einhaltung gesichert werden.

Private Grünflächen wiesen sehr häufig ein Vollzugs- bzw. Umsetzungsdefizit auf. Daher sollten der Erhalt und die Entwicklung der östlichen Grünflächen (Wall) als öffentliche Grünfläche sichergestellt werden.

Der ermittelte Gesamtausgleich von 11,0026 WP sei auf den benannten Flächen 007 „Munitionsdepot Stilleking II“ sowie „Brake“ sicherzustellen und zu dokumentieren. Die Inanspruchnahme (Eingriff) sowie der entsprechende Ausgleich seien in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises einzutragen.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude böten die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung. Es böte sich an, mit diesem Strom die Ladung von E-Mobilen / Bikes emissionsfrei vor Ort zu ermöglichen.

Zur besseren Erfassbarkeit der Dokumente sollten Inhaltsverzeichnisse entsprechend den Vorgaben

des Baugesetzbuches ergänzt werden.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung hätte keinen Hinweis auf Kontaminationen erbracht. Sollten während der Bauarbeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, sei der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Zur Trink- und Brauchwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung sowie Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Flächen sowie des östlichen Wohnbaugrundstückes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der übrigen Baugrundstücke seien dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Stadt habe sich über ein hydrogeologisches Gutachten (aus 2012) dazu vermeintlich positive Kenntnis verschafft. Anzumerken sei jedoch, dass das Gutachten nur an vier Stellen im Norden Versickerungsversuche dokumentiert und ein angedachtes Konzept nach Vorliegen einer detaillierten Bebauungsplanung augenscheinlich nicht erstellt wurde. Aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Mindestabstand von 2,0 m zu Nachbargrenzen, dem Mindestabstand von 6,0 m zu Bebauungen auf gleicher vertikaler Ebene (z. B. Keller) sowie in einigen Fällen der Nähe zur nördlichen Böschung bestünden Bedenken gegen die tatsächliche Realisierbarkeit bzw. wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit.

Bzgl. der unerlaubten Gewässerbenutzung (Sickerschächte) für das westlich angrenzende Schulgebäude werde zeitnah auf eine Legalisierung oder ggf. Änderung der Situation hingewirkt. Somit sei eine Aussage zur Zulässigkeit dieser Versickerungsanlage derzeit nicht möglich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Bedenken, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Bucholz Erbau-Röschel Horstmann vom 01.03.2019 unter Punkt 10 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz und Umweltmedizin bestünden gegen das Vorhaben in dieser Ausgestaltung keine Bedenken.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Quellbereich, der in ein Gewässer übergehe und dann in den Lösenbach münde. Es sei auf einen Mindestabstand zur Quelle (von der Böschungsoberkante) von mindestens 5 Metern zu achten. Diese 5 Meter seien von jeglicher Nutzung freizuhalten, insbesondere bauliche Anlagen seien nicht zulässig. Während der Bauphase seien geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen.

Stellungnahme

Die Verfüllung der Teichanlage ist obsolet. Das betreffende Grundstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und verbleibt bis auf Weiteres als Gartenfläche. Nennenswerter Baumbestand, der aufgrund der Planung oder seiner Bedeutung einer gesonderten Betrachtung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen bedürfte, ist nicht vorhanden. Auf die Ausführungen im Umweltbericht hierzu wird verwiesen. Im Übrigen sind Fällzeiträume oder -punkte nicht festsetzungsfähig. Sie sind gesetzlich normiert. Die Beachtung dieser Vorschriften obliegt der jeweils zuständigen Behörde, ebenso wie die ordnungsrechtliche Verfolgung von Verstößen.

Die Grünfläche soll der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden; ihr Verbleib im städtischen Eigentum ist nicht erforderlich. Ggf. wird diese Fläche veräußert werden. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche kommt somit nicht in Betracht. Ggf. können bei einem Verkauf der Fläche Auflagen zur Erhaltung der Bepflanzung im Kaufvertrag getroffen werden.

Der Ausgleich ist bereits erfolgt. Eine Sicherung erübrigt sich somit. Die Fläche „Brake“ befindet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid, die Fläche am „Stilleking“ im Eigentum des Fördervereins Natur-

schutz Märkischer Kreis, der hinsichtlich der Maßnahme satzungsgelassen und vertraglich gebunden ist. Die Ausgleichsanteile der Planung an den beiden genannten Maßnahmen werden mit dem jeweiligen Prozentsatz im Kompensationsflächenkataster angegeben.

Die Erzeugung regenerativer Energie soll über entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden und somit für die zukünftigen Bauherren verpflichtend werden.

Das Baugesetzbuch enthält keine Vorschrift zur Anlage von Inhaltsverzeichnissen. Gleichwohl erhält der Umweltbericht in der Entwurfsfassung ein Inhaltsverzeichnis. Auf ein Inhaltsverzeichnis für die Begründung des Bebauungsplanes wird aufgrund des (geringen) Seitenumfanges der Begründung verzichtet.

Der Hinweis zur Bodenkontamination wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahme wurde dem Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) weitergeleitet.

Das bislang vorliegende Versickerungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten der Ahlenberg Ingenieure ergänzt. Es wurden im Oktober 2019 vier weitere Versickerungsversuche im Schurf vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Darüber hinaus wird nachgewiesen, dass die Anordnung von Rigolen auch unter Einhaltung der vorgegebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Da die Sickerschächte zur Entwässerung der Hauptschule dienen, mithin einer Fläche außerhalb des Plangebietes, kann diese Problematik außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertieft und gelöst werden. Die Stellungnahme wurde entsprechend an die zuständige Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) weitergeleitet.

Die Umsetzung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist vorgesehen.

Der Quellbereich befindet sich im Wald. Hier sind weder waldfremde Nutzungen noch bauliche Anlagen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Gewässer sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Energie Südwestfalen Energie und Wasser AG, Schreiben vom 02.07.2019 und 06.02.2020

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, würden frühzeitig Leistungsangaben benötigt.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit Enervie abzustimmen.

Stellungnahme

Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Neue Baumstandorte sind derzeit nicht in der Nähe von Versorgungsleitungen vorgesehen. Sofern Baumstandorte in der Nähe von Versorgungsleitungen geplant werden, werden diese zu gegebener Zeit mit Enervie abgestimmt.

Westnetz, Schreiben vom 05.07.2019, 10.10.2019 und 11.03.2020

Die Strom-Hochspannungsleitungen verliefen mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und seien

somit nicht betroffen. Es bestünden keine Bedenken und Anregungen.

Ob Westnetz-Anlagen von der externen Kompensation betroffen seien, sei aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen werde um weitere Beteiligung gebeten, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt worden seien.

Angrenzend an den Planbereich verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116 L 00116 sowie L 00131. Maßnahmen an diesen Leitungen seien zurzeit nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen eine örtliche Abstimmung zu erfolgen habe. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden seien. Die Lage der Erdgashochdruckleitungen sei aus dem beigefügten Bestandsplan im Maßstab 1:750 zu entnehmen. Für die Tiefenlage sei von einer Regeldeckung von ca. 0,7 m bis 1,0 m auszugehen. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung seien ggf. Probeaufgrabungen erforderlich. Die Leitung mit einem Nenndurchmesser von DN 250 sei in einem Schutzstreifen von 1,50 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Die Schutzstreifenbreite sei aufgrund des maximalen Nenndurchmessers bestimmt. Abweichend hiervon wird die Schutzstreifenbreite im Schreiben vom 11.03.2020 mit jeweils 4,00 m angegeben. Der tatsächlich grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen könne ggf. davon abweichen. Der Schutzstreifen schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag seien in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (<0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Leitungen so vorgenommen werden müssten, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen sei.

Waldbestände und Einzelbäume müssten einen Abstand von <2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe dürfe in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich seien. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel könne auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Die Erdgashochdruckleitungen müssten jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Es sei dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finde. Es werde davon ausgegangen, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändere (+ / - 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen sei bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung von Westnetz nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten seien für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (<12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, sei unverzüglich Westnetz zu verständigen. Aus Sicherheitsgründen seien unverzüglich die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute begutachtet und die Arbeiten wieder freigegeben worden seien.

Des Weiteren seien bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz zu beachten.

Die zur Verfügung gestellten Leitungsdaten seien auf das o. g. Vorhaben „BPL Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“, Stadt Werther“ beschränkt und dürften nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

Stellungnahme

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Erdgashochdruckleitung verläuft außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauung bzw. Befestigung in Beton ist im Schutzstreifenbereich nicht vorgesehen; Bodenauf- und abträge sind gleichfalls in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Pflanzungen sind im Bereich der Leitung nicht vorgesehen.

Veränderungen des Geländeniveaus sind im Bereich der Leitung nicht geplant.

Das Befahren der Leitung auf unbefestigten Oberflächen ist nicht vorgesehen.

Mit dem Hinweis zum „Wohngebiet Blotenberg“ ist offenbar ein gänzlich falscher Textbaustein in die Stellungnahme eingefügt worden.

Die Stellungnahme wurde an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie an den Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zur Beachtung weitergeleitet.

Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 07.02.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange würden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten. Daher wird ein Hinweis zur Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme

Der Hinweis ist bereits (wörtlich) in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. Allerdings wurde die Faxnummer der Außenstelle Olpe – Archäologie für Westfalen – aktualisiert.

Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW), Schreiben vom 10.07.2019 und 04.03.2020

Seitens der ZGW ist die Anregung vorgetragen worden, bei der Verbreiterung der Zufahrt als Erschließungsstraße die Gründungsverhältnisse der vorhandenen angrenzenden Turnhalle zu berücksichtigen. Im Übrigen greife der geplante Kurvenradius in die Stellplatzfläche und Feuerwehrezufahrt zum IZ Schöneck ein. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rage etwa 2 m in die jetzige Stellplatzfläche hinein, die danach nicht mehr ausreichend Platz für die Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt des Gebäudes Parkstraße 158 biete. Diesbezüglich könnten wegen der jetzigen und künftigen Nutzung des Gebäudes keinerlei Einschränkungen akzeptiert werden. Gegen die geplante Positionierung der neuen Erschließung würden daher Bedenken angemeldet. Beide geplanten Verkehrsflächen beeinträchtigten die bestehende Stellplatzfläche unverhältnismäßig stark, eine Verlagerung der Verkehrsflächen nach Norden und Westen werde als Alternative vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten sei nicht nur der aktuelle Nutzungsgrad zu betrachten, sondern zukunftsweisend auch eine geänderte Nutzerkonstellation und auch eine geänderte Gebäudenutzung mit den dann neu nachzuweisenden Stellplatzflächen.

Im Umweltbericht seien zwei unterschiedliche Varianten der Anlage 11 mit widersprüchlichen Aussagen zu Ausgleichskosten enthalten. Hier bestehe Aufklärungsbedarf.

Stellungnahme

Es ist vorgesehen, die Gründungsverhältnisse des angrenzenden Gebäudes beim Bau der Erschließung zu berücksichtigen. Die Planung wurde inklusive der Feuerwehrezufahrt durch den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie durch die Feuerwehr selbst geprüft und für ausreichend befunden. Auf der Verkehrsfläche und der vorhandenen Stellplatzfläche ist ausreichend Aufstellfläche für die Feuerwehr gegeben. In die vorhandene Aufstellfläche für die Feuerwehr wird durch die Planung nicht eingegriffen. Aus topografischen Gründen wird an der Erschließungsvariante festgehalten, da einerseits bei einer Verschiebung der Erschließungsstraße nach Westen ein erheblich größerer Eingriff in die Böschung mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre und andererseits auch eine Verschiebung nach Norden durch die Verlängerung der Erschließungsanlage zu höheren Kosten führen würde, da

1. in die nördlich gelegene Stellplatzanlage bzw. deren Böschung eingegriffen werden müsste und
2. ggf. ein Baugrundstück entfallen würde.

Die topografisch ohnehin bereits ungünstige Anfahrtssituation würde zudem durch eine zusätzliche Steigungsstrecke verschärft. Der in Rede stehende Parkplatz wird aufgrund der geänderten Nutzung (vormals Schule, jetzt Lüdenscheider Integrations- und Begegnungszentrum – LIBZ –) derzeit nicht in vollem Umfang genutzt. Durch eine veränderte Aufstellung der Fahrzeuge auf der Fläche, die entsprechend markiert werden kann, entfallen voraussichtlich lediglich zwei Stellplätze. Im Übrigen werden durch die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche mehr Stellplätze neu geschaffen, als durch den flächenmäßig geringfügigen Eingriff in die vorhandene Stellplatzfläche entfallen. Somit ist eine entsprechende Kompensation gegeben.

Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert.

Ein Bürger, Schreiben vom 08.03.2020

Im Allgemeinen sei der Planvorschlag sehr gut gelungen; auf folgende Punkte wird hingewiesen: In der Präambel habe sich in der ersten Zeile ein kleiner Fehler eingeschlichen (GO NRW statt GO NW).

Bei den örtlichen Bauvorschriften wären zusätzlich zur Putzfassade zur gestalterischen Auflockerung Fassaden mit hellem Klinker vorzuschlagen.

Es wird gefragt, ob es eine Dachbegrünung der Wohngebäude geben werde.

Stellungnahme

Die korrekte Zitierweise ist in der Tat die Abkürzung NRW. Da jedoch auch die Abkürzung NW eine bekannte eingeführte Abkürzung darstellt, wird auf eine entsprechende redaktionelle Korrektur verzichtet.

Dem Vorschlag zur Zulässigkeit von hellen Klinkerfassaden wird nicht gefolgt. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen insbesondere für die Fassadengestaltung eine Einheitlichkeit innerhalb dieses klei-

nen, in sich abgeschlossenen Baugebietes gewährleisten; eine Auflockerung ist gestalterisch gerade nicht gewollt. Gleichzeitig werden mit der getroffenen Festsetzung die Fassadengestaltungen der Umgebungsbebauung aufgenommen, die weit überwiegend aus (weißem) Putz bestehen.

Es ist vorgesehen, in den Grundstückskaufverträgen Regelungen zur Dachbegrünung der Wohngebäude zu verankern.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), § 60 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), wird der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung vom Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

III

Der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung wird (nach erfolgter Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung) nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Hauptausschusses der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Der seit dem 20.03.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ in der Fassung der 1. Änderung setzt den Sportplatz Schöneck als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Nachdem die Kunstrasenplätze Honsel und Nattenberg im Jahre 2009 fertig gestellt und in Betrieb genommen wurden, hat die Stadt Lüdenscheid die Belegung aller stadteigenen Sportplätze durch die Vereine neu geregelt. Der Betrieb einiger Sportanlagen im Stadtgebiet wurde daraufhin eingestellt. Der Sportplatz Schöneck zählt hierzu und wird seitdem nicht mehr für den Vereinssport genutzt. Daraufhin wurde die Folge- / Umnutzung der Sportplatzfläche und der Fläche, auf der momentan das Umkleidegebäude steht, geprüft. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung und der spürbar hohen Nachfrage ist eine Umnutzung der Sportplatzfläche zu Wohnzwecken – speziell für Einfamilienhaus-Grundstücke – sinnvoll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 29.03.2017 die erforderliche Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche sowie die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ beschlossen. Am 25.07.2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung statt. Das Protokoll hierzu ist in der Anlage beigefügt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat die Planungen in seiner Sitzung am 27.11.2019 als Entwurf beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.01.2020 bis zum 09.03.2020 stattgefunden. Über die eingegangenen Anregungen zur Planung ist nunmehr abwägend zu entscheiden. Sodann kann die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen sowie der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 11.05.2020

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

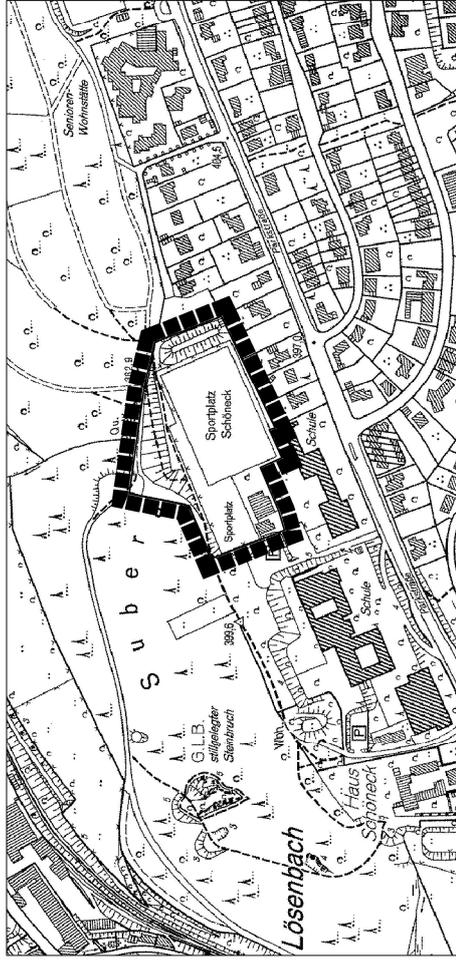
Anlagen:

- 1.) Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 2.) Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 3.) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 4.) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 5.) Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 6.) Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Aufgrund der großen Datenmenge nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid:

- 7.) Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 8.) Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012
- 9.) Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019
- 10.) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit

Geltungsbereich der 7. Änderung



Bestehender Flächennutzungsplan



Beabsichtigte Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

Bauflächen

-  Wohnbaufläche
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Wald
-  Grünflächen
-  öffentliche oder private Grünfläche
-  Sportplatz

Einleitungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat gemäß § 2 Abs. 1 i. V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung am beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Ausfertigungsvermerk und Beschluss

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Lüdenscheid am zur Grundlage lag und dem Feststellungsbeschluss entspricht. Der Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

.....
Schriftführer/in

Genehmigung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

AZ.

Arnsberg,
Bezirksregierung Arnsberg
Im Auftrag

Wirksamkeit

Die Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid i.d.F. der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... am veröffentlicht worden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit seit dem wirksam und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

Stadt Lüdenscheid

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 568

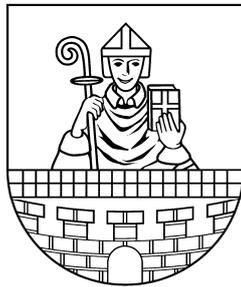
"Hintere Parkstraße", 3. Änderung

Maßstab 1:5000

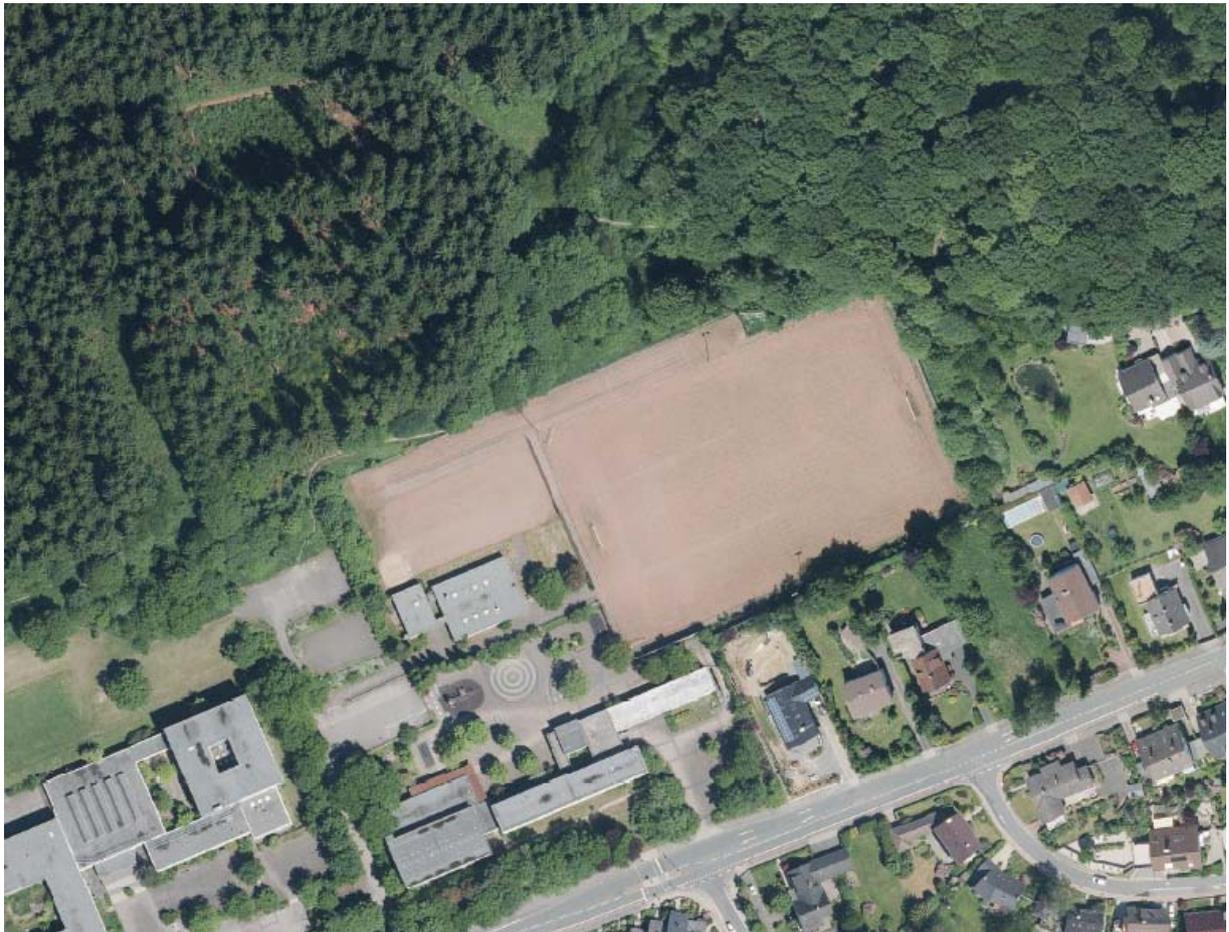
Weidemann / Golding / Priesnitz-Winter

Datum: 05.08.2019

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation



B e g r ü n d u n g
zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 568
"Hintere Parkstraße",
3. Änderung
(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)



Begründung

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Nutzung des Sportplatzes des Schulzentrums Schöneck wurde eingestellt. Auf dem westlichen Teil befindet sich derzeit eine temporäre Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren, deren Nutzung auf die Dauer von zwei Jahren begrenzt ist. Zukünftig soll die Sportplatzfläche als Wohngebiet genutzt werden. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche – Sportplatz – dargestellt. Daher wird das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Westen durch das Gelände der Schule Schöneck, im Süden durch die Wohngrundstücke Parkstraße Nr. 152, 154 und 156 sowie durch das Schulgelände, im Osten durch die Grundstücke Parkstraße Nr. 144a und 148 und im Norden durch städtische Waldfläche (Suberg) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 56, Flurstücke 142 teilweise, 181 teilweise und 199 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,35 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt die Fläche des ehemaligen Sportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes wird ein Teilbereich – entsprechend dem Bestand – als Wald dargestellt. Für den (ehemaligen) Lärmschutzwall im Osten des Sportplatzes verbleibt die Darstellung als Grünfläche.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises. Es grenzt jedoch im Norden unmittelbar an den Landschaftsplan, der dort Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Die Waldflächen Stadtwald und Wittberg-Suberg haben Erholungs- und Immissionsschutzfunktion.

3. Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im statistischen Bezirk Oeneking. Eine Anbindung an das gesamtstädtische und überörtliche Straßennetz ist über die Parkstraße, die im Westen auf die Bundesstraße B 54 und im Osten zur Heedfelder Straße / Bahnhofstraße (L 561) führt, gegeben.

Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich an der Heedfelder Straße / Knapper Straße in ca. 1.8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Hier sind unterschiedliche Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 2.5 km östlich des Plangebietes.

Der Stadtpark als Naherholungsgebiet ist fußläufig zu erreichen.

3.2 Bebauung und Nutzung

Westlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände Schöneck, südlich liegt die als Integrationszentrum für Flüchtlinge umgenutzte ehemalige Grundschule. Im Osten und Süden schließen sich Wohngebiete an, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern geringer Höhe bestehen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Planänderung sind im Eigentum der Stadt Lüdenscheid.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet wird durch eine vorhandene Zufahrt zu den Schulparkplätzen, die entsprechend ausgebaut und verlängert wird, erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Osten über die Parkstraße, die überörtliche Anbindung von dort über die Heedfelder Straße und die Weststraße an das überörtliche Straßennetz.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Haus Schöneck“. Mit den Buslinien 47, 56 und 246 ist der ZOB Sauerfeld und der Bahnhof Brügge erreichbar und damit die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

4. Inhalt der Planänderung

Das Sportplatzgelände wird überwiegend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, auf dem derzeit noch die Umkleidekabinen und die Hausmeisterwohnung untergebracht sind, wird als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – dargestellt. Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die nördlichen Randflächen werden dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt. Im Osten des Plangebietes verbleibt für den (ehemaligen) Lärmschutzwall die Darstellung als Grünfläche. Die Zweckbestimmung als Sportplatz entfällt. Die Fläche übernimmt eine gliedernde Funktion. Ein Verbleib in öffentlicher Hand ist nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Anbindungen des Baugebietes an die Versorgungsleitungen in der Parkstraße erfolgen über die vorhandene Zufahrt zu den Schulparkplätzen, die entsprechend ausgebaut und verlängert wird. Das Schmutzwasser wird in einer Freispiegelleitung unter dieser Straße in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt. Das Oberflächenwasser der bebauten Flächen ist innerhalb der Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche im Wesentlichen auf eigenem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.¹ Demnach erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne nachteilige Beeinflussung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter möglich. Sowohl eine zentrale Versickerungslösung als auch eine de-

¹ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012 sowie Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019

zentrale Versickerung sind denkbar. „Generell ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Mulde dabei ebenso möglich wie der Einbau einer Rigole.“²

6. Immissionsschutz

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, von dem in erster Linie die vorhandenen Wohngebäude Parkstraße 175 und 179 sowie das Schulgebäude Parkstraße 160 betroffen sein werden. Die Stadt Lüdenscheid hat aufgrund der Vorbelastung auf der Parkstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sowie der Schule durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeiten lassen.³ Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen wurden hinsichtlich der Parkstraße Verkehrszählungen der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2017 zu Grunde gelegt. Diese ergaben eine tägliche Verkehrsbelastung von DTV = 3016 Kfz / 24 h. Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme für das Jahr 2022 wurde ein hochgerechneter Wert von DTV = 3.500 Kfz / 24 h herangezogen. Nach dem Verfahren der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde die durch die Planung verursachte Verkehrsbelastung aufgerundet auf DTV = 440 Kfz / 24 h ermittelt.

Hinsichtlich des Straßenneubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) heranzuziehen sowie die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts⁴ in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. An den maßgeblichen Immissionsorten Parkstraße 175 und 179 werden diese Werte um bis zu 6 dB (A) überschritten. Die durch die Planstraße verursachte Lärmpegelerhöhung beträgt jedoch lediglich 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Im Wesentlichen resultiert die Überschreitung durch die gegebene Vorbelastung von 62,5 dB (A) tags / 54,0 dB (A) nachts für die Parkstraße 175 bzw. 62,0 dB (A) tags / 53,5 dB (A) nachts für die Parkstraße 179.

Am Immissionsort Parkstraße 160 (Schule) werden die Immissionsgrenzwerte mit 54,8 dB (A) tags / 46,3 dB (A) nachts bzw. aufgerundet 55 dB (A) tags / 47 dB (A) nachts eingehalten.

„An den Wohnhäusern an der Parkstraße ergeben sich zwar Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte, diese sind aber vorrangig auf den vorhandenen Straßenverkehr auf der Parkstraße zurückzuführen. Eine für eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erforderliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel von mindestens 3 dB (A) liegt dagegen in Bezug auf die Wohnhäuser nicht vor. Der Ausbau des vorhandenen Abzweiges der Parkstraße als geplante Erschließungsstraße stellt somit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar, so dass sich trotz der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte keine Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen ergeben.“⁵

² JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012, S. 9

³ Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, der Stadt Lüdenscheid für eine Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in eine Wohnbaufläche und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kindergarten / Kita), Dortmund 2019

⁴ Tagzeit: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

⁵ Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in Einfamilienhausgrundstücke, der Stadt Lüdenscheid, Dortmund 2017, S. 21

Bei einer Beurteilung der errechneten Lärmbelastungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für die betrachteten Wohnhäuser sowie für die Schule nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für – hier heranzuziehende – allgemeine Wohngebiete gegeben. Diese fallen mit 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts niedriger aus als die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Überschreitungen liegen aufgerundet zwischen 2 (Parkstraße 160 nachts) und 10 dB (A) (Parkstraße 175 nachts). Die durch die Planung verursachte Pegelerhöhung liegt für die Wohnhäuser jedoch lediglich bei 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Diese Pegelerhöhung stuft der Gutachter als geringfügig ein: „Die aufgeführten Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden dementsprechend maßgeblich durch das auf der Parkstraße vorhandene Verkehrsaufkommen bestimmt. Der Ausbau und die Nutzung der Erschließungsstraße (Abzweig) führen somit zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel.“⁶

Im Bereich des Schulgebäudes ist dagegen mit 3,5 dB (A) tags / 3,4 dB (A) nachts eine deutliche Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der für allgemeine Wohngebiete berücksichtigte schalltechnische Orientierungswert mit 54,8 dB (A) jedoch eingehalten. „Die Überschreitung im Nachtzeitraum ist ... nicht von Belang, da Schulgebäude im Nachtzeitraum keinen erhöhten Schutzanspruch aufweisen.“⁷

Nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 ist aktiver Lärmschutz an Straßen der Vorzug gegenüber passivem Lärmschutz an baulichen Anlagen einzuräumen. Dies ist in der Planung berücksichtigt worden. Die Straßenführung der geplanten Erschließungsstraße ist im größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern vorgesehen. Auch die für die geplante Erschließungsstraße vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stellt eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Lärmberechnung bei den Einzelparametern Bewohner je Wohneinheit⁸, Wegehäufigkeit⁹, MIV-Anteil¹⁰ und Besetzungsdichte¹¹ von Fahrzeugen jeweils zur Sicherheit des Prognoseergebnisses die ungünstigsten Eingangswerte herangezogen wurden. Das so ermittelte Ergebnis der täglichen Fahrzeugbewegungen wurde zudem noch aufgerundet.

In Würdigung dieser Umstände entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid in der gebotenen Abwägung zwischen der ausweislich des Handlungskonzeptes Wohnen¹² für die Stadt Lüdenscheid benötigten zusätzlichen Bauflächen und einer weiteren – wenn auch geringen – Erhöhung der Lärmpegelwerte bei ohnehin bereits überschrittenen Immissionsgrenzwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für die vorliegende Planungsvariante.

⁶ a. a. O., S. 22

⁷ a. a. O., S. 20

⁸ Im vorliegenden Lärmgutachten wurde von 4,0 Personen je Wohneinheit ausgegangen.

⁹ Die Wegehäufigkeit variiert bei neueren Wohngebieten zwischen 3,5 - 4,0 Wegen pro Einwohner und Werktag. Für die vorliegende Lärmberechnung wurde der obere Wert von 4,0 gewählt. In der Wegehäufigkeit sind auch Bewegungen enthalten, deren Quell- und Zielort nicht innerhalb des Plangebietes liegen und somit die Verkehrsbelastung auf der geplanten Erschließungsstraße nicht erhöhen. Dieser Anteil wurde zur Sicherheit nicht abgezogen.

¹⁰ MIV = Motorisierter Individualverkehr

¹¹ Nach den Empfehlungen der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind als Besetzungsdichte 1,2 bis 1,4 Personen heranzuziehen. In der vorliegenden Lärmberechnung wird der untere, ungünstigere Wert gewählt.

¹² vgl. Empirica Forschung und Beratung: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, Berlin, 2017

7. Hinweis auf Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Da für den Bau des Sportplatzes bereits erhebliche Eingriffe in den Boden erfolgt sind, sind hier keine Bodendenkmäler zu erwarten. Für die erstmalig baulich genutzte Fläche auf dem Grundstück Parkstraße 150 liegen der Stadt Lüdenscheid keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sind.

8. Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Altlastengutachten erstellt.¹³ Demnach weisen die im Plangebiet genommenen Mischproben geringe oder keine Belastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie keine Belastung mit polychlorierten Biphenylen (PCB) auf. Die Mischproben weisen zudem keine Belastung mit Schwermetallen auf, die über den geogenen Gehalt des Bodens hinausgeht. In einer Gefährdungsabschätzung, bei der eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken angenommen wurde, wurden der Wirkungspfad Boden - Mensch und der Wirkungspfad Boden - Grundwasser betrachtet. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch sind in der Bundesbodenschutzverordnung für KW keine Prüfwerte angegeben. Die vorgefundenen Gehalte sind jedoch durchgehend so niedrig, dass Gefährdungen nicht abzuleiten sind. „Von den analysierten Schadstoffen gehen keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit aus, alle ermittelten Werte liegen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.“¹⁴ Im Zuge eines eventuellen Rückbaus der Sportplatzfläche ist nicht zu erwarten, dass belastete Bereiche freigelegt werden. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist festzuhalten, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter keinen Anlass zu weiteren Untersuchungen geben. „Auch nach der Einleitung von Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen ist eine Gefährdung eines tiefer liegenden Grundwasserleiters auf Basis der Befunde nicht zu besorgen.“¹⁵

9. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ Verwaltungskosten.

¹³ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012

¹⁴ a. a. O., S. 7f

¹⁵ a. a. O., S. 8

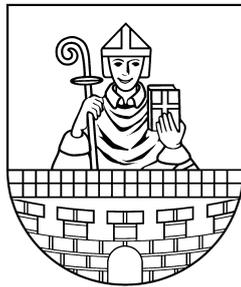
Lüdenscheid, den 11.05.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation



B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568
"Hintere Parkstraße"
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Begründung

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Nutzung des Sportplatzes des Schulzentrums Schöneck wurde eingestellt. Gleichzeitig herrscht in Lüdenscheid ein hoher Siedlungsdruck.¹ Die Stadt Lüdenscheid hat in der Vergangenheit bereits vielfältige Maßnahmen ergriffen, um zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke, insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung, bereitstellen zu können. Dazu gehörte u. a. die Erarbeitung eines Baulückenkatasters sowie die gezielte Ansprache der jeweiligen Grundstückseigentümer, um so Baulücken für die Schaffung von Wohnraum gewinnen zu können. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann dadurch jedoch nicht gedeckt werden. Daher stellt die Umnutzung des Sportplatzes zu Wohnzwecken – gleichfalls als Maßnahme der Innenentwicklung – eine Möglichkeit dar, dringend benötigten Wohnraum in Lüdenscheid zu schaffen.

Auf dem westlichen Teil des Sportplatzes befindet sich derzeit eine temporäre Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren, deren Nutzung auf die Dauer von zwei Jahren begrenzt ist. Zukünftig soll die Sportplatzfläche als Wohngebiet sowie ergänzend als Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen genutzt werden.

Der seit dem 20.03.1980 rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Die geplanten Nutzungen sind mit den bestehenden Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen und auch nicht im Zuge einer Befreiung realisierbar. Deshalb führt die Stadt Lüdenscheid die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ durch. Parallel zu diesem Verfahren wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ liegt im östlichen Bereich des Ursprungsplanes. Er wird

im Westen	durch das Gelände der Schule Hauptschule Schöneck,
im Süden	durch die Wohngrundstücke Parkstraße Nr. 146, 148, 152, 154 und 156 sowie durch das Schulgelände und die Parkstraße,
im Osten	durch das Grundstück Parkstraße Nr. 144a und 148,
im Norden	durch Waldfläche (Suberg)

begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 56, Flurstücke 19, 142 teilweise, 181 teilweise und 199 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,45 ha.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 erfolgt im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

¹ vgl. empirica ag: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, Berlin / Bonn, 2017

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt die Fläche des ehemaligen Sportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – sowie dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt. Der (ehemalige) Lärmschutzwall wird weiterhin als Grünfläche dargestellt; die Zweckbestimmung „Sportplatz“ entfällt. Ein Verbleib dieser Fläche im städtischen Eigentum ist nicht erforderlich.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an keine anderen Bebauungspläne. Im Westen liegt in einiger Entfernung das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, im Osten des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlößchen“ und südlich der Parkstraße des Bebauungsplanes Nr. 602 „Oeneking-West“. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung der Parkstraße liegt im Innenbereich, für den kein Bebauungsplan besteht.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises. Es grenzt jedoch im Norden unmittelbar an den Landschaftsplan, der dort Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Die Waldflächen Stadtwald und Wittberg-Suberg haben Erholungs- und Immissionsschutzfunktion.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 20.03.1980).

4. Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 568 liegt in städtebaulich integrierter Lage im statistischen Bezirk Oeneking. Eine Anbindung an das gesamtstädtische und überörtliche Straßennetz ist über die Parkstraße, die im Westen auf die Bundesstraße 54 und im Osten zur Heedfelder Straße / Bahnhofstraße (L 561) führt, gegeben.

Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich an der Heedfelder Straße / Knapper Straße in ca. 1.8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Hier sind unterschiedliche Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 2.5 km östlich des Plangebietes.

Der Stadtpark als Naherholungsgebiet ist fußläufig zu erreichen.

4.2 Bebauung und Nutzung

Westlich des Plangebietes befindet sich die Hauptschule Schöneck, südlich liegt die als Integrationszentrum für Flüchtlinge umgenutzte ehemalige Grundschule. Im Osten und Süden

schließen sich Wohngebiete an, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern geringer Höhe bestehen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Planänderung sind im Eigentum der Stadt Lüdenscheid.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die vorhandene Zufahrt zu den nördlich der Parkstraße gelegenen Stellplatzanlagen, die von der Parkstraße ausgeht und auf 7,50 m verbreitert wird, erschlossen.

Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Osten über die Parkstraße, die überörtliche Anbindung von dort über die Heedfelder Straße und die Weststraße an das überörtliche Straßennetz.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Haus Schöneck“. Mit den Buslinien 47, 56 und 246 sind der ZOB Sauerfeld und der Bahnhof Brügge erreichbar und damit die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

5. Inhalt der Planänderung

Im Plangebiet gelten hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier lediglich Wohngebäude. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind andere Nutzungen als unzulässig bestimmt worden, da diese zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit zu unzulässiger Lärmbelastung führen würden.

Das direkt an der Parkstraße gelegene Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen sehr flächenintensiv sind und teilweise auch zu viel Verkehr mit sich bringen würden.

Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zur inneren Erschließung des Plangebietes, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt.

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Daher wird als Zweckbestimmung festgesetzt, dass sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf den Gemeinbedarfsflächen zulässig sind. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Hauptschule. Um auf dieser Zufahrt Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ist eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant. Die Verbreiterung kann nach Osten hin, im Bereich der vorhandenen Böschung angelegt werden. Mit rund 2.580 qm Grundstücksfläche ist ausreichend Raum für eine Kita mit vier Gruppen und den dazugehörigen Außenspielflächen gegeben.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit 0,25, 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen werden dadurch Grundflächen von rund 180 qm bis 240 qm für die Wohngebäude ermöglicht. Somit ist die festgesetzte GRZ hinreichend, um auch ausreichend große Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern realisieren zu können. Nördlich der Erschließungsstraße fallen einige Grundstücke etwas größer aus, so dass eine geringere GRZ von 0,25 ausreichend ist. Für kleinere Grundstücke wurde die GRZ entsprechend höher mit 0,35 festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Parkstraße ist die GRZ von 0,25 ausreichend, um bis zu 350 qm Grundfläche zu realisieren.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Somit können ggf. auch größere Anteile der Außenspielflächen – soweit gewünscht oder erforderlich – versiegelt werden.

Geschossflächenzahl

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 bzw. für kleinere Grundstücke mit 0,6 festgesetzt. Somit sind Geschossflächen in einer Größenordnung von mehr als 300 qm realisierbar. Auf den Grundstücken, für die eine GRZ von 0,3 oder 0,35 festgesetzt ist, kann somit entweder – wenn zwei Vollgeschosse gebaut werden sollen – die GRZ nicht vollständig ausgenutzt werden, oder – sofern die GRZ (nahezu) vollständig ausgenutzt werden soll – kein zweites Vollgeschoss entstehen. Durch die großzügigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist dies für die Grundstücksausnutzung nicht nur unproblematisch, sondern fördert zugleich eine individuelle und architektonisch anspruchsvolle Formensprache.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße ist die GFZ korrespondierend zur festgesetzten GRZ mit 0,5 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

In den reinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird der Rahmen der Umgebungsbebauung, die im Wesentlichen durch eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach charakterisiert ist, berücksichtigt, wenn auch nicht aufgegriffen und fortgeführt. Aufgrund der Lage im Hinterland und der gegebenen topografischen Situation – die geplanten Wohngebiete liegen tiefer als die Umgebungsbebauung – bildet das Baugebiet eine in sich abgeschlossene städtebauliche Einheit. Die Abweichung von der in der Umgebungsbebauung vorherrschenden Geschossigkeit und Dachform (festgesetzt werden hier Flachdächer) ist städtebaulich somit nicht nur vertretbar, sondern setzt hier gleichfalls einen architektonischen Akzent, ohne jedoch die Umgebungsbebauung außer Acht zu lassen. Zur Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden zudem absolute maximale Höhenfestsetzungen getroffen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Unterbringung von vier Gruppen innerhalb des Gebäudes erfordert ggf. die Nutzung eines Obergeschosses.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen auch die Realisierung von mehreren Wohneinheiten auf diesem Grundstück ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan absolute Höhenfestsetzungen getroffen worden. Dadurch wird die Höhe der Umgebungsbebauung berücksichtigt.

In den reinen Wohngebieten wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 402,00 m über NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt. Bei einer Ausgangshöhe von ca. 394 m über NHN verbleibt so mit etwa 8,00 m Bauhöhe ausreichend Raum für zwei Vollgeschosse. bzw. für ein Vollgeschoss mit weiteren darüber liegenden Wohnräumen.

Wegen der etwas höheren Ausgangslage der Gemeinbedarfsfläche wird die maximale Höhe baulicher Anlagen für diese mit 402,50 m über NHN etwas höher festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe von 414,00 m über NHN festgesetzt. Hier wird dadurch neben den festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen ein großzügiger Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

5.3 Bauweise

Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll das homogene Ortsbild erhalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist gleichfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung. Sie sollen nachbarliche Beeinträchtigungen vermeiden und das aufgelockerte Ortsbild erhalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebieten bieten die überbaubaren Grundstücksflächen bei Grundstücken in Südausrichtung Gebäudetiefen bis zu 18,00 m, bei Grundstücken in Nordausrichtung Gebäudetiefen bis zu 17,50 m an. Abweichend hiervon weisen die Baugrundstücke an der Wendeanlage sowie am Versatz der Erschließungsstraße kleinere Baufenster auf.

Im allgemeinen Wohngebiet nimmt das Baufenster die vorhandene Bauflucht an der Parkstraße auf und bietet mit einer Bautiefe von 22,00 m großzügige Möglichkeiten für das künftige Baugeschehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen werden durch einen Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen sowie zu der vorhandenen Entwässerungsleitung, für die gleichfalls ein Leitungsrecht festgesetzt ist und die nicht überbaut werden darf, bzw. im Osten von 4,00 m determiniert. Im Osten wurde die Baugrenze in einem Abstand von 4,00 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzt, um auf dem benachbarten Wohnbaugrundstück eine Versickerungsanlage möglichst weit im Westen des Grundstückes platzieren zu können, was die Grundstücksausnutzung begünstigt. Im Süden der Gemeinbedarfsfläche wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie

festgesetzt, wodurch die Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung auf diesem Grundstückstreifen ermöglicht wird.

In den Wohngebieten sind innerhalb eines Vorgartenstreifens entlang der Erschließungsstraße und entlang der Wendeanlage sowie zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche – Fußweg – und den nördlichen Baugrenzen Stellplätze und Garagen (inklusive Carports) ausgeschlossen. Einerseits soll hier eine Vorgartenzone entstehen, andererseits sollen die Fahrzeuge nicht in den nördlichen rückwärtig liegenden Grundstücksteilen abgestellt werden. Dies würde mit dem erforderlichen Waldabstand konfliktieren.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die vorhandene Zufahrt zu den nördlich der Parkstraße gelegenen Stellplatzanlagen, die von der Parkstraße ausgeht, erschlossen. Die Zufahrt wird auf 7,50 m verbreitert und als gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg in 2,00 m Breite ausgebaut. Sie wird in nordöstlicher Richtung in einer Breite von 6,00 m in verkehrsberuhigter Ausführung in das Baugebiet hineingeführt, ermöglicht somit den Begegnungsfall Pkw / Lkw und mündet nach einem Versatz in eine Wendeanlage mit den Ausmaßen 19,50 m x 21,50 m. Damit ist die Wendeanlage auch für Wendevorgänge von dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet. Darüber hinaus ist die Einrichtung von vier Parkplätzen innerhalb der Wendeanlage möglich. Um diese Parkplätze bereitstellen zu können, ist an den Grenzen zu angrenzenden Grundstücken teilweise ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch im Straßenverlauf ist ein derartiges Zu- und Abfahrtsverbot auf einer Länge von 20,00 m sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf einer Länge von 3,00 m festgesetzt, damit Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können. Im Übrigen sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Die Erschließungsanlage wird künftig einen eigenen Namen erhalten. Ergänzend wird ein öffentlicher Fußweg im Norden des Plangebietes festgesetzt, der im Osten am Stadtpark sowie im Westen am Schulgelände anbindet.

5.6 Grünflächen

Der bestehende, begrünte Wall im Osten des Plangebietes wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, die bestehenden Anpflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Bei Verlust sind Pflanzen zu ersetzen. Dieser Grünbereich soll der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden. Ein Behalt in städtischem Besitz ist nicht erforderlich. Eine Bebauung dieses Bereiches soll aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes sowie der vorherrschenden Topografie mit unterschiedlichsten anschließenden Höhenlagen nicht vorbereitet werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Anbindungen des Baugebietes an die Versorgungsleitungen in der Parkstraße erfolgen zusammen mit der neu anzulegenden Wohnstraße. Mit 96 m³ / h kann eine ausreichende Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Sofern der Träger der Trinkwasserversorgung – Enervie Vernetzt – zukünftig die Nennweiten der Leitungen verringern sollte und dadurch diese Löschwassermenge nicht mehr liefern könnte, kann unterhalb der Wendeanlage ein Erdtank eingebracht werden, sodass eine ausreichende Löschwassermenge in jedem Fall gewährleistet werden kann. Derzeit ist eine Reduzierung der Leitungsweiten jedoch nicht vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird in einer Freispiegelleitung über das städtische Gelände zwischen der Hauptschule und dem Integrationszentrum in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der reinen Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche auf eigenem Grundstück zu versickern. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu Gebäuden mindestens einen Abstand von 6,00 m einhalten. Daher können auf den kleineren Grundstücken die Baufenster teilweise nicht vollständig ausgenutzt werden.² Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.³ Demnach erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne nachteilige Beeinflussung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter möglich. Sowohl eine zentrale Versickerungslösung als auch eine dezentrale Versickerung sind denkbar. „Generell ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Mulde dabei ebenso möglich wie der Einbau einer Rigole.“⁴ Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind versickerungsfähig herzustellen. Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW 2018 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Diese Regelung dient nicht nur der Entwässerung, sondern auch der Gestaltung des Plangebietes. Das anfallende Wasser aus öffentlichen Fahrflächen soll unterhalb der Erschließungsstraße in 90 m langen DN 700-Rohren zurückgehalten und gedrosselt an den öffentlichen Sammler abgegeben werden.

Das direkt an der Parkstraße gelegene allgemeine Wohngebiet kann an den vorhandenen Mischwassersammler in der Parkstraße angeschlossen werden.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Plangebietes eine Entwässerungsleitung mit zwei Sickerschächten. Diese dienen der Entwässerung des westlich angrenzenden Schulgeländes. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,00 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) festgesetzt. Im weiteren Verlauf, in dem sich auch die Sickerschächte befinden, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen festgesetzt. Die erforderliche Anfahrbareit zur Wartung oder Spülung wird durch den angrenzend festgesetzten Fußweg, der zu diesem Zweck in einem Teilbereich auf 4,00 m verbreitert wurde, gewährleistet.

5.8 Wald

Ein nördlicher Teil des Plangebietes wird – dem Bestand entsprechend – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald festgesetzt. Diese Festsetzung wird erforderlich, da dieser Bereich im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche – Sportplatz – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist und dies den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll. In Abstimmung mit dem Regionalforstamt Lüdenscheid

² Da die Baufenster größer gefasst sind als die durch die GRZ festgesetzte Ausnutzbarkeit der Grundstücke, sind die Baufenster ohnehin nicht vollständig bebaubar; es verbleiben ausreichend große Flächen zur Errichtung der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Nachweis hierzu findet sich in: Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019, Anlage 5

³ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012 sowie

Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019

⁴ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, S. 9

wurde ein ausreichend großer Waldschutzabstand zwischen Wald und den jeweiligen Bau- fenstern festgelegt. Zudem ist am südlichen Waldrand ein stufiger Waldsaum festgesetzt.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen der festgesetzten Waldfläche und dem Baugebiet wird auf einer Breite von mindes- tens 10,00 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf ihr soll ein stufiger Waldsaum heranwachsen.

5.10 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Entwässerungsleitung mit zwei Sicker- schächten. Diese dienen der Entwässerung des westlich angrenzenden Schulgeländes. In- nerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,00 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Stadtentwässerungsbe- triebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) festgesetzt.

5.11 Immissionsschutz

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, von dem in erster Linie die vorhande- nen Wohngebäude Parkstraße 175 und 179 sowie das Schulgebäude Parkstraße 160 betrof- fen sein werden. Die Stadt Lüdenscheid hat aufgrund der Vorbelastung auf der Parkstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sowie der Schule durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein Geräusch- Immissionsschutz-Gutachten erarbeiten lassen.⁵ Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbe- lastungen wurden hinsichtlich der Parkstraße Verkehrszählungen der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2017 zu Grunde gelegt. Diese ergaben eine tägliche Verkehrsbelastung von DTV = 3016 Kfz / 24 h. Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme für das Jahr 2022 wurde ein hochgerechneter Wert von DTV = 3.500 Kfz / 24 h herangezogen. Nach dem Ver- fahren der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der For- schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde die durch die Planung verur- sachte Verkehrsbelastung aufgerundet auf DTV = 440 Kfz / 24 h ermittelt.

Hinsichtlich des Straßenneubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) heranzuziehen sowie die entsprechen- den Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts⁶ in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. An den maßgeblichen Immissionsorten Parkstraße 175 und 179 werden diese Werte um bis zu 6 dB (A) überschritten. Die durch die Planstraße verursachte Lärmpegelerhöhung beträgt jedoch lediglich 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Im We- sentlichen resultiert die Überschreitung durch die gegebene Vorbelastung von 62,5 dB (A) tags / 54,0 dB (A) nachts für die Parkstraße 175 bzw. 62,0 dB (A) tags / 53,5 dB (A) nachts für die Parkstraße 179.

Am Immissionsort Parkstraße 160 (Schule) werden die Immissionsgrenzwerte mit 54,8 dB (A) tags / 46,3 dB (A) nachts bzw. aufgerundet 55 dB (A) tags / 47 dB (A) nachts eingehalten.

⁵ Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Ge- räusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, der Stadt Lüdenscheid für eine Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in eine Wohnbaufläche und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kinder- garten / Kita), Dortmund 2019

⁶ Tagzeit: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

„An den Wohnhäusern an der Parkstraße ergeben sich zwar Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte, diese sind aber vorrangig auf den vorhandenen Straßenverkehr auf der Parkstraße zurückzuführen. Eine für eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erforderliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel von mindestens 3 dB (A) liegt dagegen in Bezug auf die Wohnhäuser nicht vor. Der Ausbau des vorhandenen Abzweiges der Parkstraße als geplante Erschließungsstraße stellt somit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar, so dass sich trotz der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte keine Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen ergeben.“⁷

Bei einer Beurteilung der errechneten Lärmbelastungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für die betrachteten Wohnhäuser sowie für die Schule nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für – hier heranzuziehende – allgemeine Wohngebiete gegeben. Diese fallen mit 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts niedriger aus als die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Überschreitungen liegen aufgerundet zwischen 2 (Parkstraße 160 nachts) und 10 dB (A) (Parkstraße 175 nachts). Die durch die Planung verursachte Pegelerhöhung liegt für die Wohnhäuser jedoch lediglich bei 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Diese Pegelerhöhung stuft der Gutachter als geringfügig ein: „Die aufgeführten Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden dementsprechend maßgeblich durch das auf der Parkstraße vorhandene Verkehrsaufkommen bestimmt. Der Ausbau und die Nutzung der Erschließungsstraße (Abzweig) führen somit zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel.“⁸

Im Bereich des Schulgebäudes ist dagegen mit 3,5 dB (A) tags / 3,4 dB (A) nachts eine deutliche Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der für allgemeine Wohngebiete berücksichtigte schalltechnische Orientierungswert mit 54,8 dB (A) jedoch eingehalten. „Die Überschreitung im Nachtzeitraum ist ... nicht von Belang, da Schulgebäude im Nachtzeitraum keinen erhöhten Schutzanspruch aufweisen.“⁹

Nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 ist aktiver Lärmschutz an Straßen der Vorzug gegenüber passivem Lärmschutz an baulichen Anlagen einzuräumen. Dies ist in der Planung berücksichtigt worden. Die Straßenführung der geplanten Erschließungsstraße ist im größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern vorgesehen. Auch die für die geplante Erschließungsstraße vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stellt eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Lärmberechnung bei den Einzelparametern Bewohner je Wohneinheit¹⁰, Wegehäufigkeit¹¹, MIV-Anteil¹² und Besetzungsdichte¹³ von Fahrzeugen jeweils zur Sicherheit des Prognoseergebnisses die ungünstigsten Eingangswerte

⁷ Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in Einfamilienhausgrundstücke, der Stadt Lüdenscheid, Dortmund 2017, S. 21

⁸ a. a. O., S. 22

⁹ a. a. O., S. 20

¹⁰ Im vorliegenden Lärmgutachten wurde von 4,0 Personen je Wohneinheit ausgegangen.

¹¹ Die Wegehäufigkeit variiert bei neueren Wohngebieten zwischen 3,5 - 4,0 Wegen pro Einwohner und Werktag. Für die vorliegende Lärmberechnung wurde der obere Wert von 4,0 gewählt. In der Wegehäufigkeit sind auch Bewegungen enthalten, deren Quell- und Zielort nicht innerhalb des Plangebietes liegen und somit die Verkehrsbelastung auf der geplanten Erschließungsstraße nicht erhöhen. Dieser Anteil wurde zur Sicherheit nicht abgezogen.

¹² MIV = Motorisierter Individualverkehr

¹³ Nach den Empfehlungen der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind als Besetzungsdichte 1,2 bis 1,4 Personen heranzuziehen. In der vorliegenden Lärmberechnung wird der untere, ungünstigere Wert gewählt.

herangezogen wurden. Das so ermittelte Ergebnis der täglichen Fahrzeugbewegungen wurde zudem noch aufgerundet.

In Würdigung dieser Umstände entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid in der gebotenen Abwägung zwischen der ausweislich des Handlungskonzeptes Wohnen¹⁴ für die Stadt Lüdenscheid benötigten zusätzlichen Bauflächen und einer weiteren – wenn auch geringen – Erhöhung der Lärmpegelwerte bei ohnehin bereits überschrittenen Immissionsgrenzwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für die vorliegende Planungsvariante.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem vorhandenen ehemaligen Lärmschutzwall, der als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird, wird zusätzlich ein Erhaltungsgebot für Bäume Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind die Pflanzen dauernd zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW 2018 werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So sind in den reinen Wohngebieten als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad festgesetzt. Diese Dachflächen können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Gelbe, orange, rosa, lila, blaue oder grüne Dacheindeckungen sind unzulässig. Drempele sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.

Die Fassaden sind innerhalb der Wohngebiete als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden.

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fu-genoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hecken. Abgrenzungen von Freisitzen sind auf einer Länge von 6,00 m bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit

¹⁴ vgl. Empirica Forschung und Beratung: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, Berlin, 2017

einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer festgesetzt.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Da für den Bau des Sportplatzes bereits erhebliche Eingriffe in den Boden erfolgt sind, sind hier keine Bodendenkmäler zu erwarten. Für die sonstigen Flächen liegen der Stadt Lüdenscheid keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.

8. Altlasten

Im Rahmen der Planung wurde ein Altlastengutachten erstellt.¹⁵ Demnach weisen die im Plangebiet genommenen Mischproben geringe oder keine Belastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie keine Belastung mit polychlorierten Biphenylen (PCB) auf. Die Mischproben weisen zudem keine Belastung mit Schwermetallen auf, die über den geogenen Gehalt des Bodens hinausgeht. In einer Gefährdungsabschätzung, bei der eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken angenommen wurde, wurden der Wirkungspfad Boden - Mensch und der Wirkungspfad Boden - Grundwasser betrachtet. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch sind in der Bundesbodenschutzverordnung für KW keine Prüfwerte angegeben. Die vorgefundenen Gehalte sind jedoch durchgehend so niedrig, dass Gefährdungen nicht abzuleiten sind. „Von den analysierten Schadstoffen gehen keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit aus, alle ermittelten Werte liegen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.“¹⁶ Im Zuge eines eventuellen Rückbaus der Sportplatzfläche ist nicht zu erwarten, dass belastete Bereiche freigelegt werden. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist festzuhalten, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter keinen Anlass zu weiteren Untersuchungen geben. „Auch nach der Einleitung von Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen ist

¹⁵ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012

¹⁶ a. a. O., S. 7f

eine Gefährdung eines tiefer liegenden Grundwasserleiters auf Basis der Befunde nicht zu besorgen.“¹⁷

Darüber hinaus wurde 2017 eine gesonderte Untersuchung des Aschebelages vorgenommen.¹⁸ Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Analysewerte in den untersuchten Parametern die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschreiten, so dass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Die Vorsorgewerte für Metalle in sandigem Boden werden bei den Parametern Kupfer, Nickel und Zink sowie teilweise bei Cadmium überschritten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Material, das hier als verfestigte Schlacke vorliegt, als Abfall zu entsorgen ist.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ Verwaltungskosten.

Darüber hinaus entstehen der Stadt Lüdenscheid Kosten durch den Bau der Erschließungsstraße. Die Stadt Lüdenscheid hat als Eigenanteil 10 % der Erschließungskosten zuzüglich der beim Endausbau der Straße gem. § 127 BauGB nicht umlagefähigen Kosten zu tragen.

11. Umsetzung des städtischen Aktionsplanes „Klimaschutz“

Der Ratsbeschluss vom 30.09.2019 zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen einerseits sowie durch Regelungen in den Grundstückskaufverträgen andererseits umgesetzt.

Im Bebauungsplan ist gem. § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den reinen Wohngebieten festgesetzt, dass das auf den bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern ist. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu Gebäuden mindestens einen Abstand von 6,00 m einhalten. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.¹⁹ Demnach erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne nachteilige Beeinflussung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter möglich. Sowohl eine zentrale Versickerungslösung als auch eine dezentrale Versickerung sind denkbar. „Generell ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Mulde dabei ebenso möglich wie der Einbau einer Rigole.“²⁰ Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind nach den örtlichen Bauvorschriften gem.

¹⁷ a. a. O., S. 8

¹⁸ Ingenieurbüro Düffel: Untersuchung des Aschebelages von Bolz- und Sportflächen im Stadtgebiet Lüdenscheid, Dortmund, 2017

¹⁹ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012 sowie

Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019

²⁰ JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, S. 9

§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. Somit kann ein Teil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickern. Mit diesen Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser über die Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Darüber hinaus sind Flachdächer von Garagen flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Auch die örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung ist klimawirksam: Durch die Festsetzung von Putzfassaden in der Grundfarbe Weiß innerhalb der Wohngebiete wird die Abstrahlung der Sonneneinstrahlung erhöht. Dadurch wird ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseln innerhalb des Siedlungsgebietes geleistet.

Weitere Regelungen mit klimaschützenden Wirkungen werden in den Grundstückskaufverträgen getroffen. So sollen auch die Dächer der Hauptanlagen (Wohnhäuser) mindestens extensiv begrünt werden, soweit sie nicht für Dachterrassen genutzt werden. So verbleibt einerseits die Möglichkeit, die Flachdächer für Dachterrassen zu nutzen, was die Attraktivität der Wohnhäuser deutlich erhöht, andererseits wird durch die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückgehalten sowie über Verdunstung eine kleinklimatische Kühlung bewirkt. Photovoltaik-Anlagen können zusätzlich innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufgeständert errichtet werden.

Zur Energieeinsparung wird in den Grundstückskaufverträgen festgelegt, dass die Wohnhäuser im Passivhaus-Standard zu errichten sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Gegenüber herkömmlichen Standards wird somit eine erhebliche Energieeinsparung erzielt.

Darüber hinaus werden die zukünftigen Bauherren in den Grundstückskaufverträgen verpflichtet, sich über die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen zu informieren. Die künftigen Bauherren müssen eine diesbezügliche Beratung in geeigneter Form nachweisen.

Die Grundstückskäufer sind zudem verpflichtet, auf dem Baugrundstück eine Brauchwasseranlage zur Versorgung der Gartenbewässerung, der Toilettenanlagen des Wohnhauses und fakultativ der Waschmaschine anzulegen. Die Zisterne der Brauchwasseranlage hat 5 m³ Volumen sowie eine automatische Einspeisung aus dem Trinkwassernetz für den Fall des Trockenfallens zu enthalten.

Hinsichtlich der Außenanlagen werden in den Kaufverträgen Schottergärten ausgeschlossen. Damit kann gleichfalls ein Beitrag zur kleinklimatischen Optimierung sowie zum Artenschutz und zur Artenvielfalt geleistet werden.

Insgesamt wird der Ratsbeschluss zum Aktionsplan „Klimaschutz“ in vorliegender Bauleitplanung somit in vielfältiger Weise umgesetzt.

12. Hinweis

Bei einem Neubau von Gebäuden auf der ehemaligen Sportplatzfläche ist zu berücksichtigen, dass Teile des Untergrundes aufgefüllt und möglicherweise keine ausreichende Tragfähigkeit besteht. Es wird die Erstellung eines auf den jeweiligen Baukörper angepassten Baugrundgutachtens empfohlen. Ggf. sind entsprechende bodenverdichtende oder sonstige geeignete Maßnahmen zur Baureifmachung zu treffen.

Lüdenscheid, den 22.05.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Stand: März 2020

U m w e l t b e r i c h t

zum Bebauungsplan

Nr. 568 „Hintere Parkstraße, 3. Änderung“

und gleichzeitig zur

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid

1.	Einleitung und Anlagen	(3)
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanungen	(4)
1.2	Beschreibung des Plangebietes	(4)
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren	(5)
1.4	Bedarf an Grund und Boden	(5)
1.4.1	Neue Bauflächen und Innenentwicklung	(5)
1.4.1.1	Flächennutzungsplan	(5)
1.4.1.2	Bebauungsplan	(6)
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Eingriffsregelung/Artenschutz	(7)
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	(7)
2.1.1	Schutzgut Mensch	(7)
2.1.1.1	Flächennutzungsplan	(7)
2.1.1.2	Bebauungsplan	(9)
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	(13)
2.1.2.1	Flächennutzungsplan	(13)
2.1.2.2	Bebauungsplan	(19)
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	(28)
2.1.3.1	Flächennutzungsplan	(28)
2.1.3.2	Bebauungsplan	(29)
2.1.4	Schutzgut Landschaft	(30)
2.1.4.1	Flächennutzungsplan	(30)
2.1.4.2	Bebauungsplan	(31)
2.1.5	Schutzgut Boden	(33)
2.1.5.1	Flächennutzungsplan	(33)
2.1.5.2	Bebauungsplan	(35)
2.1.6	Schutzgut Wasser	(38)
2.1.6.1	Flächennutzungsplan	(38)
2.1.6.2	Bebauungsplan	(40)

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	(43)
2.1.7.1 Flächennutzungsplan	(43)
2.1.7.2 Bebauungsplan	(43)
2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen	(44)
2.1.8.1 Flächennutzungsplan	(44)
2.1.8.2 Bebauungsplan	(45)
2.1.9 Schutzgut Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei	(46)
2.1.9.1 Flächennutzungsplan	(46)
2.1.9.2 Bebauungsplan	(47)
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	(48)
2.1.10.1 Flächennutzungsplan	(48)
2.1.10.2 Bebauungsplan	(49)
2.2 Energetische Aspekte und Klimawandel	(50)
2.2.1 Energiekonzept	(50)
2.2.2 Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel	(50)
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	(51)
2.3.1 Flächennutzungsplan	(51)
2.3.2 Bebauungsplan	(51)
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen	(51)
2.4.1 Flächennutzungsplan	(51)
2.4.2 Bebauungsplan	(51)
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	(52)
2.5.1 Flächennutzungsplan	(52)
2.5.2 Bebauungsplan	(52)
3. Zusätzliche Angaben	(53)
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	(53)
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	(53)
3.2.1 Flächennutzungsplan	(53)
3.2.2 Bebauungsplan	(53)
3.3 Verwendete Grundlagen / Erhebungen / Gutachten	(53)
3.4 Abkürzungsverzeichnis	(54)
3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	(54)
Anlage 11	(55)
Anlagen	(58)

1. Einleitung und Anlagen

Der Umweltbericht zur o.g. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplanverfahren 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.

Die im Mai 2017 überarbeitete Anlage 1 zum Baugesetzbuch wurde tabellarisch aufgearbeitet und ist als Anlage 1 diesem Umweltbericht angefügt. Sie vermittelt eine Übersicht, welche Auswirkungen von dem Vorhaben maximal und wahrscheinlich erwartet werden. Diese Auswirkungen werden im Folgenden dann auf die Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens und ihre Erheblichkeit beschrieben. Sie werden verschiedenen Schutzgütern zugeordnet, wobei im Hinblick auf die Betroffenheit natürlicher Ressourcen nach Anlage 1 BauGB auch land-, forst- und gartenbauwirtschaftliche Nutzungen sowie Jagd und Fischerei als Schutzgüter aufgeführt sind.

Die Abarbeitung erfolgt themenbezogen je Schutzgut und gliedert sich standardmäßig in der Reihenfolge ‚Angabe der gesetzlichen Grundlagen – Beschreibung des Ausgangszustandes – Beschreibung der Vorhabensauswirkungen (Eingriff / Beeinträchtigung – Betrachtung der Nullvariante – Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Monitoring. Diese Vorgehensweise wird der besseren inhaltlichen Übersicht halber gewählt.

Der Umweltbericht enthält folgende Anlagen:

- Anlage 1: Tabelle potentieller Auswirkungen des Vorhabens nach Anlage 1 Baugesetzbuch
- Anlage 2: 7. Flächennutzungsplanänderung (FNP alt/neu)
- Anlage 3: bestehender Bebauungsplan 568 in der Fassung der 1. Änderung, sowie 2. Änderung
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Nr. 568 ‚Hintere Parkstraße, 3. Änderung‘
- Anlage 5: Biotoptypen Bestand
- Anlage 6: Biotoptypen Planung
- Anlage 7: Ausgleichsfläche Munitionsdepot Stilleking II
- Anlage 8: Ausgleichsfläche Ehemalige Gewächshäuser Brake
- Anlage 9: Gebiete mit/ohne Grenzwertüberschreitung von Luftschadstoffen
- Anlage 10: Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises
- Anlage 11: Ausgleichsberechnung
- Anlage 12: Wohnbauflächenbilanz im Flächennutzungsplan

Die verwendeten Gutachten finden sich unter Punkt 3.3 des Umweltberichtes.

Die im Text verwandten Abkürzungen sind unter Punkt 3.4 des Umweltberichtes erläutert.

Da bereits Planungsrecht besteht, ist die Beurteilungsgrundlage zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltparameter im Wesentlichen die planerische Ausgangssituation.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanungen

Die momentan rechtskräftige Flächennutzungsplanung und ihre Änderung sind in Anlage 2 dargestellt, die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung in Anlage 4.

Der bisherige Sportplatz Schöneck wird für Sportzwecke nicht mehr benötigt und kann aufgegeben werden. Als Wiedernutzung des Platzes samt Nebengebäuden ist eine Wohnnutzung angedacht. Zu diesem Zweck muss auch eine neue Erschließung über das benachbarte Grundstück der Schule Schöneck von der Parkstraße her geschaffen werden und der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die private Grünfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll ebenfalls als Wohnfläche umgewidmet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Lüdenscheider Stadtteiles Stüttinghausen. Von der nördlichen Plangebietsgrenze fällt die Topografie steil ab in das Tal des Lösenbaches, der der Volme zufließt. Der Hang ist bewaldet und ein Teil des Lüdenscheider Stadtparkes. Östlich und hälftig im Süden grenzt Wohnbebauung, zur anderen Hälfte im Süden und nach Westen Schulgelände an. Das zentrale Plangebiet ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung eingeebnet und nur randlich (Lärmschutzwall, Sportplatzböschung, private Grünflächen) bewachsen.

Planerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt.

Im Bebauungsplan ist gleichfalls die entsprechende Nutzung festgesetzt. Darüber hinaus sind im östlichen Bereich ein Lärmschutzwall und eine private Grünfläche festgesetzt, die auch in der Örtlichkeit realisiert wurden.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren

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) und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden beachtet und angewendet.

Die einschlägigen Vorschriften des Forstrechtes zum Schutz und zum Erhalt des Waldes und 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

Bezüglich des Bedarfs an Grund und Boden wird auf die Schutzgüter ‚Pflanzen und Tiere‘, Nutzungsbilanz, sowie ‚Boden‘, Bodenverbrauch, verwiesen.

1.4.1 Neue Bauflächen und Innenentwicklung

Gem. § 1a BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der gebotenen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Und in der Tat: Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Daher ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden geboten. Diesem Grundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt.

1.4.1.1 Flächennutzungsplan

Nach dem *Handlungskonzept Wohnen* der Stadt Lüdenscheid besteht aktuell ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einem ehemaligen Sportplatz folgt dem o. g. Grundsatz der Innenentwicklung, auch wenn aus einer Darstellung als öffentlicher Grünfläche – Sportplatz – eine Baufläche entwickelt wird. Denn mit der Wiedernutzbarmachung des Sportplatzes als Wohnbaufläche kann eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung am Siedlungsrand oder gar außerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges vermieden werden. Somit können auch bestehende

Infrastruktureinrichtungen genutzt werden; auch Wohnbaufolgemaßnahmen für Infrastruktur erübrigen sich somit.

Beim Bau des Sportplatzes wurde die Fläche seinerzeit aufgeschüttet und stark verdichtet. Dadurch weist die Fläche ohnehin keine natürliche Bodenstruktur auf. Zukünftig werden einerseits Teile der Fläche vollflächig versiegelt werden, andererseits durch die Anlage von Hausgärten in ihrer Beschaffenheit deutlich verbessert werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden darüber hinaus in einem gesonderten Verfahren andere Flächen, für die im wirksamen Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche getroffen wurde, zurückgenommen. Der Umfang dieser Flächen entspricht zusammen in etwa dem der hier neu zu entwickelnden Wohnbaufläche. Für diese Flächen wird zukünftig im Flächennutzungsplan eine Freiraumdarstellung getroffen werden.

Die Grundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden somit in vorliegender Bauleitplanung in ressourcenschonender Weise beachtet.

1.4.1.2 Bebauungsplan

Nach dem *Handlungskonzept Wohnen* der Stadt Lüdenscheid besteht aktuell ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes auf einem ehemaligen Sportplatz wird den Grundsätzen der Innenentwicklung gefolgt. Denn mit der Wiedernutzbarmachung des Sportplatzes als Wohnbaufläche kann eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung am Siedlungsrand oder gar außerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges vermieden werden. Somit können auch bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden; auch Wohnbaufolgemaßnahmen für Infrastruktur erübrigen sich somit.

Beim Bau des Sportplatzes wurde die Fläche seinerzeit aufgeschüttet und stark verdichtet. Dadurch weist die Fläche ohnehin keine natürliche Bodenstruktur auf. Zukünftig werden einerseits Teile der Fläche vollflächig versiegelt werden, andererseits durch die Anlage von Hausgärten in ihrer Beschaffenheit deutlich verbessert werden.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus ergänzende grünordnerische bodenrelevante Festsetzungen enthalten. Der (ehemalige) Lärmschutzwall im Osten des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen belegt. Verluste sind zu ersetzen. Die Fläche wird in der Nutzung somit nicht wesentlich geändert. Der vorhandene Wald wird als solcher planungsrechtlich gesichert. Im Baugebiet selbst ist das Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i. V. m. § 9 (4) BauGB auf den Baugrundstücken zu versickern. Die vollflächige Versiegelung durch Straße und Gebäude sowie Nebenanlagen wird somit im Hinblick auf den natürlichen Wasserkreislauf teilweise kompensiert.

Die Grundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden somit in vorliegender Bauleitplanung in ressourcenschonender Weise beachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung / Artenschutz

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen, Risiken für die menschliche Gesundheit (Emissionen)

Abfälle (durch das Vorhaben), Beseitigung und Verwertung (Abfälle)

Auswirkungen durch den Baubetrieb (Bauphase)

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie), 12. Verordnung zum BImSchG (Störfallverordnung)

2.1.1.1 Flächennutzungsplan

1. Emissionen

1. Zustandsbeschreibung

Durch die Parkstraße ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungsplan nunmehr Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – darzustellen. Auf Emissionen aller Art hat diese Änderung geringen Einfluss. Die Lärm- und Abgasemissionen werden geringfügig steigen. Die Beibehaltung des Status quo (Nullvariante) ändert die Situation im Hinblick auf Emissionen aller Art und das Schutzgut Mensch nicht.

2. Abfälle

1.Zustandsbeschreibung

Auf dem nunmehr nicht mehr genutzten Sportplatz befinden sich keine Abfälle.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch die Planänderung Bauflächen geschaffen werden sollen, werden Änderungen beim Anfall der Abfallmengen und -arten hervorgerufen. Es werden daher ständig hausmüllartige Abfälle in einer gewissen Größenordnung (ca. 14 Wohneinheiten zzgl. Gemeinbedarfsfläche) anfallen.

Im Falle der Nullvariante sind keine Auswirkungen gegeben.

3. Bauphase

1.Zustandsbeschreibung

Der Betrieb auf dem Sportplatz ist eingestellt. Bauliche Aktivitäten finden derzeit nicht statt.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bautätigkeiten vorbereitet. Bauanträge können jedoch erst nach Rechtskraft des nachgeordneten Bebauungsplanes genehmigt werden.

Im Fall der Nullvariante sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4. Störfallbetriebe

1.Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in ca. 310 Metern Entfernung von einem Störfallbetrieb, der sich nordwestlich im Tal des Lösenbachs befindet.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist ca. 175 Meter zum zeichnerisch dargestellten und im Sinne des § 50 ermittelten angemessenen Abstandes entfernt.

Dieser Abstand wurde mit Gutachten vom 08.02.2016 durch das Büro Müller-BBM gutachterlich ermittelt. Grundlage dafür bot die Detailbetrachtung der das Gefahrenpotential bestimmenden, im Betrieb verwendeten Stoffe und der darauf aufbauenden Beurteilung einer störungsbedingten Schadstofffreisetzung.

3. Bewertung

Da das Plangebiet mit einer Entfernung von ca. 175 Metern außerhalb des angemessenen Abstandes liegt, ist auf dieser Grundlage von einem verträglichen Nebeneinander der störfallrelevanten Anlagen mit der Wohnnutzung nach den zurzeit gültigen und empfohlenen Leitfäden, Arbeitshilfen und Erkenntnissen auszugehen.

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

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf Störfallbetriebe sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich. Der genannte Störfallbetrieb unterliegt der regelmäßigen Überwachung durch die immissionsschutzrechtlich zuständigen Behörden.

2.1.1.2 Bebauungsplan

1. Emissionen

1. Zustandsbeschreibung

Der Betrieb auf dem Sportplatz wurde eingestellt. Das Umkleidegebäude und die Hausmeisterwohnung stehen bereits seit geraumer Zeit leer.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, von dem in erster Linie die vorhandenen Wohngebäude Parkstraße 175 und 179 sowie das Schulgebäude Parkstraße 160 betroffen sein werden. Die Stadt Lüdenscheid hat aufgrund der Vorbelastung auf der Parkstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sowie der Schule durch das ‚Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann‘ ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeiten lassen. Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen wurden hinsichtlich der Parkstraße Verkehrszählungen der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2017 zu Grunde gelegt. Diese ergaben eine tägliche Verkehrsbelastung von DTV = 3016 Kfz / 24 h. Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme für das Jahr 2022 wurde ein hochgerechneter Wert von DTV = 3.500 Kfz / 24 h herangezogen. Nach dem Verfahren der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde die durch die Planung verursachte Verkehrsbelastung aufgerundet auf DTV = 440 Kfz / 24 h ermittelt.

Hinsichtlich des Straßenneubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) heranzuziehen sowie die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. An den maßgeblichen Immissionsorten Parkstraße 175 und 179 werden diese Werte um bis zu 6 dB (A) überschritten. Die durch die Planstraße verursachte Lärmpegelerhöhung beträgt jedoch lediglich 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Im Wesentlichen resultiert die Überschreitung durch die gegebene Vorbelastung von 62,5 dB (A) tags / 54,0 dB (A) nachts für die Parkstraße 175 bzw. 62,0 dB (A) tags / 53,5 dB (A) nachts für die Parkstraße 179.

Am Immissionsort Parkstraße 160 (Schule) werden die Immissionsgrenzwerte mit 54,8 dB (A) tags / 46,3 dB (A) nachts bzw. aufgerundet 55 dB (A) tags / 47 dB (A) nachts eingehalten.

„An den Wohnhäusern an der Parkstraße ergeben sich zwar Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte, diese sind aber vorrangig auf den vorhandenen Straßenverkehr auf der Parkstraße zurückzuführen. Eine für eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erforderliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel von mindestens 3 dB (A) liegt dagegen in Bezug auf die Wohnhäuser nicht vor. Der Ausbau des vorhandenen Abzweiges der Parkstraße als geplante Erschließungsstraße stellt somit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar, so dass sich trotz der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte keine Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen ergeben“ (Buchholz Erbau-Röschel Horstmann).

Bei einer Beurteilung der errechneten Lärmbelastungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für die betrachteten Wohnhäuser sowie für die Schule nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für – hier heranzuziehende – allgemeine Wohngebiete gegeben. Diese fallen mit 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts niedriger aus als die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Überschreitungen liegen aufgerundet zwischen 2 (Parkstraße 160 nachts) und 10 dB (A) (Parkstraße 175 nachts). Die durch die Planung verursachte Pegelerhöhung liegt für die Wohnhäuser jedoch lediglich bei 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Diese Pegelerhöhung stuft der Gutachter als geringfügig ein: „Die aufgeführten Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden dementsprechend maßgeblich durch das auf der Parkstraße vorhandene Verkehrsaufkommen bestimmt. Der Ausbau und die Nutzung der Erschließungsstraße (Abzweig) führen somit zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel“ (Buchholz Erbau-Röschel Horstmann).

Im Bereich des Schulgebäudes ist dagegen mit 3,5 dB (A) tags / 3,4 dB (A) nachts eine deutliche Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der für allgemeine Wohngebiete berücksichtigte schalltechnische Orientierungswert mit 54,8 dB (A) jedoch eingehalten. „Die Überschreitung im Nachtzeitraum ist ... nicht von Belang, da Schulgebäude im Nachtzeitraum keinen erhöhten Schutzanspruch aufweisen“ (Buchholz Erbau-Röschel Horstmann).

Der Schadstoffausstoß durch die Kfz-Absonderungen, insbesondere in Bezug auf Kohlendioxid, Feinstaub, Stickoxide, Kohlenmonoxid, flüchtige organische Verbindungen, Schwefeldioxid, Ammoniak und Lachgas, fällt – entsprechend der Verkehrsbelastung auf der Parkstraße – relativ hoch aus. Konkrete Belastungszahlen liegen jedoch nicht vor. Durch die planbedingte Verkehrszunahme wird dieser Schadstoffausstoß jedoch nur in geringem Maße vergrößert. Wirksame

Minimierungsmaßnahmen zum Schadstoffausstoß werden vor allem in der Herstellung schadstoffärmerer Motoren durch die Hersteller sowie entsprechender gesetzlicher Vorgaben auf Bundesebene gesehen. Auch die Förderung verkehrsreduzierender Mobilitätskonzepte kann in diesem Zusammenhang einen Beitrag leisten. Auf diese Parameter hat die Stadt Lüdenscheid jedoch nur sehr geringen Einfluss. Der verkehrliche Schadstoffausstoß ist kumulativer und ggf. ständiger Natur.

Erschütterungen wirken auf das Plangebiet nur in geringem Maße durch Schwerlastverkehr auf der Parkstraße ein. Durch die Planung wird kaum weiterer Schwerlastverkehr induziert, so dass mit Auswirkungen in dieser Hinsicht nicht zu rechnen ist.

Durch die Wohnnutzung werden von den zukünftigen Gebäuden sowie durch den durch die Nutzung verursachten Verkehr zusätzliche Lichtemissionen ausgehen. Eine Vorbelastung ist durch das Verkehrsaufkommen auf der Parkstraße gegeben. Tages- und jahreszeitlich bedingt kann es dadurch zu variierenden Störungen für die Fauna, insbesondere für Insekten, kommen. Durch die Verwendung von Lichtquellen auf LED-Basis können die Auswirkungen deutlich verringert werden.

Durch die Wohnnutzung sowie den Fahrzeugverkehr wird im Plangebiet zusätzliche Abwärme erzeugt werden. Die Auswirkungen werden sehr gering ausfallen.

Belästigungen durch Geruch können durch die künftig anfallenden Abfälle im Plangebiet entstehen. In Wohngebieten ist damit jedoch in nur sehr geringem Maße zu rechnen. Zudem kann dies wirksam durch die Verwendung ausreichend großer verschließbarer Behältnisse unterbunden werden.

In der Nullvariante werden die genannten Auswirkungen ausbleiben, da ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes derartige bauliche Aktivitäten planungsrechtlich nicht zulässig sind.

2. Abfälle

1. Zustandsbeschreibung

Auf dem Gelände befinden sich derzeit keine Abfälle.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch den Bebauungsplan Bauflächen geschaffen werden, sind Änderungen beim Anfall der Abfallmengen und -arten zu erwarten. Es werden daher ständig hausmüllartige Abfälle in einer gewissen Größenordnung (ca. 14 Wohneinheiten zzgl. Gemeinbedarfsfläche) anfallen. Die Abfälle werden satzungsgemäß regelmäßig entsorgt.

Im Falle der Nullvariante sind keine Auswirkungen gegeben.

3. Bauphase

1. Zustandsbeschreibung

Der Betrieb auf dem Sportplatz ist eingestellt. Bauliche Aktivitäten finden derzeit nicht statt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Bautätigkeiten vorbereitet. Während der Bauphase ist in erster Linie mit Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Belästigungen sind jedoch vorübergehend. Die Staubentwicklung kann durch den Einsatz von Wasser wirksam unterbunden werden. Der Baulärm kann durch Verwendung besonders schallgedämmter Baumaschinen reduziert werden. Erheblicher Lärm wird jedoch unvermeidbar sein. Durch die Entfernung zur schützenswerten Wohnbebauung sowie durch die gegebene Topografie wird dies jedoch stark abgemildert.

Auch Erschütterungen können in der Bauphase, insbesondere zur Baureifmachung mit ggf. erforderlichen Bodenverdichtungen oder durch Schwerlastverkehr, auftreten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind jedoch unerheblich.

Schadstoffe werden aus den Baumaschinen und Baufahrzeugen emittiert. Ihre Bedeutung ist jedoch, verglichen mit der bestehenden Vorbelastung durch die Parkstraße, gering.

Insbesondere in den Wintermonaten kann es zu verstärkten Lichtemissionen durch Ausleuchtung von Baustellen kommen. Durch die Verwendung von Lichtquellen auf LED-Basis können die Auswirkungen auf Insekten deutlich verringert werden. Sofern Blendwirkungen den Verkehr auf der Parkstraße gefährden, sind entsprechende Abschirmungsmaßnahmen zu treffen.

Abwärmewirkungen aus der Bautätigkeit sind marginal und daher zu vernachlässigen

Geruchsbelästigungen können durch den Neubau der Erschließungsstraße auftreten.

Im Fall der Nullvariante sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4. Störfallbetriebe

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in ca. 310 Metern Entfernung von einem Störfallbetrieb, der sich nordwestlich im Tal des Lösenbachs befindet.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist ca. 175 Meter zum zeichnerisch dargestellten und im Sinne des § 50 ermittelten angemessenen Abstandes entfernt.

Dieser Abstand wurde mit Gutachten vom 08.02.2016 durch das Büro Müller-BBM gutachterlich ermittelt. Grundlage dafür bot die Detailbetrachtung der das

Gefahrenpotential bestimmenden, im Betrieb verwendeten Stoffe und der darauf aufbauenden Beurteilung einer störungsbedingten Schadstofffreisetzung.

3. Bewertung

Da das Plangebiet mit einer Entfernung von ca. 175 Metern außerhalb des angemessenen Abstandes liegt, ist auf dieser Grundlage von einem verträglichen Nebeneinander der störfallrelevanten Anlagen mit der Wohnnutzung nach den zurzeit gültigen und empfohlenen Leitfäden, Arbeitshilfen und Erkenntnissen auszugehen.

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen zu den Punkten 1 – 4 insgesamt als ‚gering‘ einzustufen sein.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 ist aktiver Lärmschutz an Straßen der Vorzug gegenüber passivem Lärmschutz an baulichen Anlagen einzuräumen. Dies ist in der Planung berücksichtigt worden. Die Straßenführung der geplanten Erschließungsstraße ist im größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern vorgesehen. Auch die für die geplante Erschließungsstraße vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stellt eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Lärmberechnung bei den Einzelparametern Bewohner je Wohneinheit, Wegehäufigkeit, MIV-Anteil und Besetzungsdichte von Fahrzeugen jeweils zur Sicherheit des Prognoseergebnisses die ungünstigsten Eingangswerte herangezogen wurden. Das so ermittelte Ergebnis der täglichen Fahrzeugbewegungen wurde zudem noch aufgerundet.

In Würdigung dieser Umstände entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid in der gebotenen Abwägung zwischen der ausweislich des ‚Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Lüdenscheid‘ benötigten zusätzlichen Bauflächen und einer weiteren – wenn auch geringen – Erhöhung der Lärmpegelwerte bei ohnehin bereits überschrittenen Immissionsgrenzwerten bzw. Orientierungswerten der ‚DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau‘ – für die vorliegende Planungsvariante.

Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf Störfallbetriebe sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich. Der genannte Störfallbetrieb unterliegt der regelmäßigen Überwachung durch die immissionsschutzrechtlich zuständigen Behörden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

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

2.1.2.1 Flächennutzungsplan

1. Nutzungsbilanz

1.Zustandsbeschreibung

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, wie folgt:

Nutzung	Bestand	Planung	Saldo
Öffentliche Grünfläche – Sportplatz	24.483 m ²	0 m ²	-24.483 m ²
Wohnbaufläche	0 m ²	18.272 m ²	+18.272 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	0 m ²	3.100 m ²	+ 3.100 m ²
Wald	0 m ²	3.111 m ²	+ 3.111 m ²
Summe Saldo	24.483 m²	24.483 m²	0

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Flächennutzungsplanänderung bewirkt keine Erhöhung der dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Nutzungen, jedoch eine Erhöhung der im Siedlungsbereich intensiv baulich nutzbaren Flächen und eine Abnahme öffentlicher Grünflächen. Diese Tendenz ist in Lüdenscheid in den vergangenen 10 Jahren kumulierend.

2. Biotoptypenbewertung / Eingriffsregelung

1.Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die vorgenannte Darstellung umfasst auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. in der Örtlichkeit verschiedene Biototypen, die sinnvoller Weise erst auf dieser Detailebene, nicht aber auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu bewerten sind.

3. Biotopvernetzung

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil eines örtlich großräumigen Siedlungszusammenhanges, der sich von Westen nach Osten quer über das gesamte Stadtgebiet erstreckt und bereits eine erhebliche Trennwirkung für die Fauna und ihre Migration darstellt.

Örtliche Funktionen der Biotopvernetzung werden in der Diskussion zu diesem Schutzgut unter der Überschrift ‚Bebauungsplan‘ beschrieben.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die geplante Nutzungsänderung bewirkt weder im Fall der Nullvariante noch der Planung eine positive oder negative Veränderung des oben beschriebenen Zustandes.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

1. Zustandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum lässt sich grob in vier unterschiedliche Bereiche aufteilen. Er besteht aus

- einem mit ca. 15 Jahre alten Gehölzen bestandenen Lärmschutzwall,
- einer extensiv gepflegten Gartenparzelle mit einigen wenigen, ca. 25 Jahre alten Birken und Obstgehölzen,
- und einem aufgegebenen Fußballplatz mit Umkleidekabine, Haus, Parkplätzen und einer Zufahrt. Zudem stehen auf einer ehemaligen Laufanlage einige Container, in denen eine Kindertagesstätte untergebracht ist.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Säugetiere						
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	I	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	I	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbelfledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	I	G

Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
Vögel						
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	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3
Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
Amphibien						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	V	3
Kammolch	Triturus cristatus	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3
Reptilien						
Schlingnatter	Coronella austriaca	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 als Fledermausquartier bzw. Lebensstätte für planungsrelevante Vogel-, Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten.

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 im Bereich des Plangebietes kein Gewässer befindet, 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 Wurfester notwendigen Sträucher wie Haselnuss, Himbeeren, Brombeere oder auch Holunder sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

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

Untersuchungsumfang

Bei den insgesamt vier Ortsbegehungen konnten folgende Vogelarten und Libellen beobachtet werden:

Amsel, Kleiber, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, Saatkrähe, Elster, Zilpzalp, Grünfink, Buchfink

Ischnura elegans (Große Pechlibelle), Pyrrhosoma nymphula (Frühe Adonislibelle)

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

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

5. Schutzgebiete

1.Zustandsbeschreibung

Überörtlich bedeutsame Schutzgebiete nach Bundes- und Landesnaturschutzrecht sind im Planbereich nicht festgesetzt.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3.Zusammenfassende Bewertung 1-5

Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Auswirkungen sind auf seiner Ebene als ‚sehr gering‘ einzustufen.

sehr gering	gering	mittel	Hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4.Ausgleichsmaßnahmen

1.Nutzungsbilanz

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.12.2018 ist die Wohnbauflächenerweiterung durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung wegen Überschreitung des raumplanerischen Gesamtkontingents an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan durch Rücknahme von Bauflächen auf dieser Planungsebene auszugleichen.

Gemäß Anlage 12 hat die Stadt Lüdenscheid hierzu im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung 6 bisher dort dargestellte Wohnbauflächen zur Rücknahme vorgesehen:

1.Brügge	0,88 ha
2.Schlade	0,63 ha
3.Ahelle	0,26 ha
4.Rathmecker Weg	0,96 ha

5.Timbergstraße	0,38 ha
6.Versestraße	0,28 ha
Gesamt	3,39 ha

Die Flächenneuausweisung ist damit zu etwa 1/3 ihrer Größe ausgeglichen.

2. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

Diese Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zuzuordnen.

3. Ausgleich Biotopvernetzung

Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Aspekte der Biotopvernetzung sind nicht erforderlich.

4. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

Artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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).

5. Ausgleich Schutzgebiete

Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf Schutzgebiete bzw. deren Schutzzweck nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind gleichfalls nicht erforderlich. Die Stadt Lüdenscheid weist im Flächennutzungsplan keine Ausgleichsflächen aus, generiert aber seit 1993

erfolgreich Ausgleichsmaßnahmen und –flächen für die konkretisierende Bauleitplanung.

2.1.2.2 Bebauungsplan

1. Nutzungsbilanz

1.Zustandsbeschreibung

Das Planaufstellungsgebiet ist bauleitplanerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ festgesetzt und wird bis auf einen Lärmschutzwall, der die benachbarte Wohnbebauung schützen soll und subsidiär festgesetzt ist, sowie das Wohngrundstück Parkstraße 150, das bisher nicht beplant war , der Festsetzung entsprechend genutzt. Östlich des Lärmschutzwalles befindet sich – bisher als private Grünfläche festgesetzt – neben dem Grundstück Parkstraße 144 a ein Gartengrundstück mit Teichanlage, das ebenfalls der Bebauung zugeführt werden soll, um den Bebauungszusammenhang abzurunden.

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Plangebiet vorgefundenen Nutzungen, wie folgt:

Nutzung	Bestand	Planung	Saldo
Öffentliche Grünfläche – Sportplatz einschließlich Umlage	21.679 m ²	0 m ²	-21.679 m ²
Schulhoffläche	625 m ²	0 m ²	-625 m ²
Gartengrundstück, unbeplant, ungebaut	1.379 m ²	0 m ²	-1.379 m ²
Wald	0 m ²	3.111 m ²	+ 3.111 m ²
Wohnbebauung	0 m ²	11.433 m ²	+ 11.433 m ²
Kindertagesstätte (Fläche f. Gemeinbedarf)	0 m ²	2.580 m ²	+ 2.580 m ²
Regenrückhaltebecken	0 m ²	425 m ²	+ 425 m ²
Private Grünfläche (ehemals Lärmschutzwall) zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	0 m ²	1.603 m ²	+ 1.603 m ²
Verkehrsflächen, Straße	0 m ²	2.164 m ²	+ 2.164 m ²
Verkehrsflächen, Fußwege	0 m ²	509 m ²	+ 509 m ²
Waldsaum (Fläche für Naturschutzmaßnahmen)	0 m ²	1.858 m ²	+ 1.858 m ²
Schulhofflächen	625 m ²	0 m ²	-625 m ²
Summe Saldo	23.683 m²	23.683 m²	0

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Nutzungsbilanz zeigt die fast vollständige Verschiebung der vorhandenen Nutzungen mit eindeutiger Tendenz zu baulicher geprägten Nutzungen. Dies ist ein bislang bundesweit ungebremsster, kumulierender Effekt, der im Bereich des Tier- und Artenschutzes mit dem Verlust natürlicher Biotope und Habitate sowie mit

Artenverlust, im Bereich der Hydrologie mit zunehmenden hydraulischen Problemen einhergeht.

Im Fall der Nullvariante kann das Grundstück an der Parkstraße bebaut werden. Die private Grünfläche im Osten des Plangebietes bleibt erhalten, ebenso der Lärmschutzwall. Dieser wird sich als Kleinwald weiterentwickeln. Die Sportplatzflächen werden – so sie nicht als solche genutzt und gepflegt werden – mittelfristig über die Kraut- und Grassukzessionsstadien verbuschen und sich langfristig ebenfalls als Wald präsentieren. Die Hangsicherung auf der Sportplatzböschung im Norden wird sich als Laubmischwald weiterentwickeln.

2. Biotoptypenbewertung, Eingriffsregelung

1. Zustandsbeschreibung

Die Biotoptypen des Plangebietes stellen sich im Bestand, wie folgt, dar:

Sportflächen:	eingeebnete Fläche mit Bodenaufbau aus Schotter, Splitt und Sand, Standort aufbaubedingt eher als trocken einzustufen. Nach mehrjähriger Nichtnutzung beginnende Gras- und Krautsukzession, Deckungsgrad ca. 5 %. Technische Einbauten. Keine Deckung für Fauna.
Lärmschutzwall:	aus unbekanntem Boden- und Gesteinsaushub, voraussichtlich mit Mutterboden abgedeckt. Seit ca. 30 Jahren ungestörte Boden- und Gehölzentwicklung. Als junger Laubmischwald anzusprechen. Deckung für Avifauna und Kleinsäuger.
Böschung Sportplatz:	wie vor
Gartengrundstück Parkstraße:	Gartengrundstück mit extensiv gemähter Wiese, Bodenverhältnisse weitgehend ungestört, gebietstypische Braunerde auf Schiefergestein zu erwarten. Ungedüngt. Einzelne Gehölze mit Parkcharakter. Deckung für Avifauna und Kleinsäuger.

Die Biotoptypen der Planung können folgendermaßen beschrieben und charakterisiert werden:

Straßen, Fußwege:	kein natürlicher Boden, ohne Vegetation und Fauna, kein natürliches Wasserregime.
Wohnbebauung, Kita:	in Teilen wegen Versiegelung wie vor, durch Nischen und Vorsprünge ggf. für Fauna nutzbar; Vegetationsflächen offen, Vegetation meist monostrukturiert oder fremdländisch und für Fauna nur beschränkt nutzbar, Störungen der Vegetation und Fauna nutzerbezogen

unterschiedlich, Bodenverhältnisse gestört,
Wasserregime bedingt gestört

Wald, Pflanzflächen

offene Flächen auf gestörten, aber in
Entwicklung befindlichen Böden (Anschüttung,
Abgrabung), Bodenfunktionen entwickelbar,
Vegetation und Fauna wegen Siedlungsnähe
oftmals gestört (Lärm, Hunde, Abfälle,
Vegetationsabfälle etc.)

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Biotoptypen im Bestand sind in Anlage 5, die der Planung in Anlage 6 dargestellt.

vorher

nachher

Nutzung	<i>vorher</i>				<i>nachher</i>			
	Fläche in m ²	WP je Hekt ar	Fläche in ha	Fläche nwert	Fläche in m ²	WP je Hekt ar	Fläche in ha	Flächen wert
Laubmischgehölz auf Lärmschutzwall	1.435	10	0,145	1,45				
Laubmischgehölz auf Böschunganschüttung	4.574	13	0,445	5,785				
Schotterplatz in Sukzession	11.792	4	1,18	4,72				
Sukzession auf Schotter mehrjährig	1.321	6	0,13	0,78				
Gartengrundstück, extensiv	1.399	15	0,14	2,1				
Gebäude Intensive	536	0	0,05	0				
Gebäudeumlage Schulhof	1.293	5	0,13	0,65				
	625	0	0,06	0				
Wohnbauflächen neu GRZ 0,375					2.242	5	0,225	1,125
Wohnbauflächen neu GRZ 0,45					5.602	5	0,56	2,8
Wohnbauflächen neu GRZ 0,525					2.817	4	0,28	1,12
Kindertagesstätte neu GRZ 0,8					2.580	3	0,26	0,78
Straße neu 100 % versiegelt					1.539	0	0,155	0
Straße aus Schulhof 100 % versiegelt					625	0	0,06	0
Fußwege neu 100 % versiegelt					508	0	0,05	0
Regenrückhaltefläche, begrast					425	5	0,04	0,2
Laubmischwald aus o.g. Böschung					4.970	15	0,5	7,5
Laubmischgehölz aus o.g. Lärmschutzwall					1.603	12	0,16	1,92
Summe	22.912		2,29	15,485	22.912		2,29	15,445

Flächenwert vorher	= 15,485 Wertpunkte
Flächenwert nachher	= 15,445 Wertpunkte
Wertzugewinn	= 0,04 Wertpunkte

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Zugewinn von 0,04 Wertpunkten durch die Planung.

Hinzu kommt noch der Verlust des ökologischen Potentials auf dem versiegelbaren Flächenanteil.

3. Biotopvernetzung

1. Zustandsbeschreibung

Der größte Teil des Plangebietes wird von der bestehenden Sportplatzfläche eingenommen. Da sie sich erst in dem Anfangsstadium der Sukzession befindet, hat sie keine Eignung als Nahrungs- und Bruthabitat und daher auch keine Attraktivität, die Migrationsbewegungen der Fauna auslösen würde oder als Brut- und Nahrungshabitat anzusprechen wäre.

Die nordwärts gerichtete Böschung ist nach 30 Jahren bewaldet und fügt sich in die Umgebung ein. In diesem Sinne kann sie ungehindert die oben angesprochenen Funktionen erfüllen.

Gleiches gilt im Prinzip für den östlich des Fußballfeldes sich anschließenden Lärmschutzwall.

Das wiederum östlich angrenzende Gartengrundstück mit Teichanlage kann für Amphibien und Kleinsäuger, die die Einzäunung überwinden können, als Brut-, Nahrungs- und Durchzugshabitat dienen.

Das Grundstück zur Parkstraße hat gleiche Funktionen, hat jedoch für nicht kletterfähige Säuger und Amphibien keinen Anschluss an die Vegetationsstrukturen im Norden, da es zum Sportplatz durch eine hohe Mauer abgefangen wird.

Vögel, die Gehölze oder Wälder als Brut- und Nahrungshabitat nutzen (bzw. als Teilhabitat), finden geeignete Bedingungen. Der Überflug von Vögeln ist im Plangebiet nicht eingeschränkt.

Die angesprochenen Gehölzhabitate sind Teil eines größeren Zusammenhanges, für die sie nutzenden Tierarten jedoch allenfalls Teillebensraum. Minimalareale werden zur Zeit nicht unterschritten, da sich seit 40 Jahren ein Gleichgewicht in der örtlichen Situation eingespielt hat.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Migrationskorridore werden durch die Planung nicht unterbrochen.

Brut- und Nahrungshabitate werden bis auf das Gartengrundstück im östlichen Plangebietsbereich nicht in Anspruch genommen.

Individuenverdrängung ist bei den zu erwartenden Arten als Ubiquisten nicht zu erwarten, da alle Arten relativ störungsunempfindlich sind (Mäuse, Ratten, Kaninchen, Igel, Füchse, siedlungsangepasste Vögel). Ausweichareale sind nach Norden ausreichend vorhanden. Demnach werden auch keine Minimalareale unterschritten.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

1. Zustandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum lässt sich grob in vier unterschiedliche Bereiche aufteilen. Er besteht aus

- einem mit ca. 15 Jahre alten Gehölzen bestandenen Lärmschutzwall;
- einer extensiv gepflegten Gartenparzelle mit einigen wenigen, ca. 25 Jahre alten Birken und Obstgehölzen;
- und einem aufgegebenen Fußballplatz mit Umkleidekabine, Haus, Parkplätzen und einer Zufahrt. Zudem stehen auf einer ehemaligen Laufanlage einige Container, in denen eine Kita untergebracht ist.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Säugetiere						
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	I	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	I	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbflodermas	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
Vögel						
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	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	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	*
Amphibien						
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
Reptilien						
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 Habitataignung des Plangebiets als Fledermausquartier bzw. Lebensstätte für planungsrelevante Vogel-, Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten.

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 im Plangebiet kein Gewässer befindet, 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 Wurfester notwendigen Sträucher wie Haselnuss, Himbeere, Brombeere oder auch Holunder sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

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

Untersuchungsumfang

Bei den insgesamt vier Ortsbegehungen konnten folgende Vogelarten und Libellen beobachtet werden:

Amsel, Kleiber, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, Saatkrähe, Elster, Zilpzalp, Grünfink, Buchfink

Ischnura elegans (Große Pechlibelle), Pyrrhosoma nymphula (Frühe Adonislibelle)

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

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

5. Schutzgebiete

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles und beurteilt sich nach den §§ 34 (Innenbereich) und 30 (durch Bebauungsplan beplanter Bereich) des Baugesetzbuches und wird daher nur im Bereich der Nordböschung des ehemaligen Sportplatz (in der Planung Wald, s.a. Anlage 10) vom Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ erfasst. Die Festsetzung und Entwicklungstendenz entspricht der Schutzfestsetzung.

Es gibt keine einstweilig sichergestellten Schutzgebiete oder Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotoptypen.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Auswirkungen auf Schutzgebiete finden weder durch die Planung noch im Fall der Nullvariante statt, da solche nicht vorhanden sind.

3. Zusammenfassende Bewertung 1-5

sehr gering	gering	mittel	Hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

4. Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

Eingriff und Ausgleichsbedürftigkeit bestehen aus dem Bodenverlust und Biotopwertverlust sowie dem Verlust des ökologischen Bodenpotentials, verursacht durch stärkere Versiegelung. Der Ausgleichsbedarf für beide Aspekte wird im Folgenden dargestellt.

Ausgleich Versiegelungsrate

Der Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (Differenz zwischen Bewertung des Ausgangszustandes zur Prognose für die vollständige Realisierung der Planung) beträgt + 0,04 Wertpunkte in Anlehnung an Ludwig. Der Eingriff in die Biotoptypenstruktur ist demnach bei leichtem Zugewinn an Ökopunkten in etwa ausgeglichen.

Die Berechnung des Potentialverlustes wurde aus den vorhandenen Biotoptypen und der geplanten maximalen Versiegelungsrate der einzelnen Teilbauflächen vorgenommen. Auf Grund der komplizierten bauplanerischen Ausnutzungsfestsetzungen ergibt sich ein komplexes Berechnungsbild mit anschließend unterschiedlichen Prozentsätzen bei der anteiligen Finanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, was hier im Detail nicht dargestellt werden

kann. Hierzu wird auf die Anlage 11 verwiesen bzw. das Schutzgut Boden, Bebauungsplan, 1. Auswirkungen ... auf den Bodenverbrauch ... (2.1.5.2) verwiesen.

Der Potentialverlust beträgt für das Baugebiet insgesamt 9,764 Wertpunkte nach Ludwig.

Der Gesamtverlust der Planung in Ökopunkten beträgt demnach 9,724 Wertpunkte nach Ludwig.

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking II (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) durchgeführt werden (Anlage 7). Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt und erst in Teilen ihres Ausgleichspotentials zugeordnet worden. Mit der Zuweisung zum betrachteten Planverfahren wird diese Maßnahme abschließend refinanziert. Das noch zu refinanzierende Volumen betrug bei 30 Wertpunkten 42.500 €, je Wertpunkt demnach $42.500 \text{ €} / 30 = 1.416,67 \text{ €}$ je Wertpunkt.

Als weitere Maßnahme steht noch die abschließende Refinanzierung der Renaturierung der ehemaligen Gewächshäuser der Stadt Lüdenscheid an der Brake westlich des Steinbruches Lösenbach an (s.a. Anlage 8 (Lageplan) und Anlage 11 (Kosten)).

2. Ausgleich Biotopvernetzung

Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Aspekte der Biotopvernetzung sind nicht erforderlich.

3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

Artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf Schutzgebiete bzw. deren Schutzzweck nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind gleichfalls nicht erforderlich. Die genannten Ausgleichsflächen wurden seitens der Stadt Lüdenscheid bereits vor Jahren gestaltet, aber noch nicht zugeordnet. Eine Beobachtung der Entwicklung dieser Flächen wird in unregelmäßigen Abständen durchgeführt. Im Falle der Brake steht noch eine erste Durchforstungsmaßnahme und die Beseitigung eines Schutzzaunes an.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Klimatische Auswirkungen des Projektes (Klimaauswirkungen), Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels (Projektanfälligkeit), bauliche Auswirkungen bei der Vorhabenrealisierung (Bauphase)

Ziele des Umweltschutzes

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

2.1.3.1 Flächennutzungsplan

1. 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. BImSchV noch nicht überschritten sind (s.a. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h) alt 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, vorgenommenen Messungen haben diese Erwartungen nicht bestätigt; die erzielten Werte der Messungen haben keine Überschreitung der europäischen Grenzwerte ergeben.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, auch Nullvariante

3. Bewertung:

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

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.3.2 Bebauungsplan

1. Zustandsbeschreibung

Die bisherige Flächenbeschaffenheit als Sportplatz weist nur einen geringen klimarelevanten Wert auf. Die Lage oberhalb der Talnebelobergrenze garantiert einen guten Luftaustausch.

Das im östlichen Plangebiet gelegene Gartengrundstück stellt im Prinzip eine Kaltluftentstehungsfläche dar, bleibt jedoch auf Grund seiner Tieflage und Größe ohne nennenswerten klimatischen Einfluss auf die Umgebung.

Das noch offene Baugrundstück an der Parkstraße ist klimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Alle Bauflächen sind im Prinzip windexponiert (nach Westen fallende Topografie), was einerseits für eine gute Durchlüftung sorgt, andererseits bei Orkan die Gefahr von Sturmschäden birgt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, auch Nullvariante

Mit dem geplanten Bauvorhaben ist nur eine unwesentliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse verbunden, da die bisherige Flächenbeschaffenheit als Sportplatz einen geringen klimarelevanten Wert aufweist und die Lage oberhalb der Talnebelobergrenze einen guten Luftaustausch garantiert. Außerdem bleibt der klimawirksame Gehölzbestand weiterhin erhalten.

Durch das Vorhaben ist keine Nutzung zu erwarten, mit der lufthygienische Belastungen verbunden sind. Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind aus der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

3. Bewertung:

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

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Erholung, Orts- und Landschaftsbild, Auswirkungen während der Bauphase

2.1.4.1 Flächennutzungsplan

1. Zustandsbeschreibung

1.1 Erholung

Die örtliche Naherholung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sportfläche (öffentliche Grünfläche) dargestellt.

1.2 Orts- und Landschaftsbild

Das örtliche Landschaftsbild ist in seiner Kleinräumigkeit nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, auch Nullvariante

2.1 Erholung

Der vorhandene Sportplatz entfällt, da im Rahmen der städtischen Sportflächenplanung kein Bedarf mehr konstatiert wird.

2.2 Orts- und Landschaftsbild

Keine.

3. Auswirkungen während der Bauphase

3.1 Erholung

Diese sind nicht Gegenstand der übergeordneten Flächennutzungsplanung.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Diese sind nicht Gegenstand der übergeordneten Flächennutzungsplanung.

4. Bewertung:

Die Auswirkungen werden als ‚sehr gering‘ bewertet.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

5. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, beim Fortfall des Sportplatzes mangels topografisch geeigneter Ersatzflächen auch nicht möglich, selbst wenn hierfür ein Ersatzbedarf zu konstatieren wäre.

6. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.4.2 Bebauungsplan

1. Zustandsbeschreibung

1.1 Erholung

Nach Aufgabe des Sportplatzes hat das Gebiet keine Funktion mehr für die Erholung. Fußwege tangieren das Plangebiet nur periphär.

1.2 Orts- und Landschaftsbild

Die örtliche Situation ist durch die vollständige Planierung der ehemals topografisch bewegten Geländeoberfläche unter Verlust des typischen Landschaftsbildes geprägt und entspricht damit der durch die rechtskräftige Bebauungsplanung zugelassenen Nutzung. Prägende Elemente sind die großflächigen roten Sportplätze mit dazugehörigen technischen Einbauten. Das Ortsbild ist rein technisch geprägt und im Hinblick auf Erholung unattraktiv.

Der Lärmschutzwall der Sportanlage schließt nach Osten an. Er vermittelt einen waldartigen Charakter.

Die sich wiederum nach Osten anschließende Geländesenke mit einer Garten- und Teichanlage leitet zu dem gut durchgrünten Wohngebiet über.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, auch Nullvariante

2.1 Erholung

In vorhandene Fußwegesysteme wird nicht eingegriffen. Am Nordrand des Plangebietes wird ein Fußweg als neue Wegeverbindungen geschaffen.

Der Sportplatz als Bewegungsfläche entfällt ersatzlos.

Im Fall der Nullvariante kann die Sportplatznutzung bei Bedarf wiederaufgenommen werden. Hinsichtlich der fußläufigen Erschließung ändert sich nichts. In diesem Fall bleibt auch das östlich gelegene Gartengrundstück in dieser Form erhalten.

2.2 Orts- und Landschaftsbild

Sämtliche Nutzungen werden durch eine mehr oder minder durchgrünte Wohnbebauung ersetzt, die gestalterisch als ansprechender – weil teilbegrünt und vom Maßstab her weitläufig vertreten – bewertet werden kann. Insofern tritt eine Verbesserung des Ortsbildes ein, auch wenn dieses wesentlich durch technische Elemente geprägt ist und die eingeebnete Topografie landschaftsuntypisch bleiben wird.

Im Falle der Nullvariante bleibt das Ortsbild bei sportlicher Weiternutzung des Geländes unverändert; bei Aufgabe der Nutzung wird das Gelände durch Birkenanflug sukzessive mit Wald zuwachsen.

3. Auswirkungen während der Bauphase

3.1 Erholung

Der während der Bauphase (Herstellung von Straßen, Gebäuden und Gärten) zu erwartende Baulärm und Baustaub ist geeignet, die private Erholung auf den benachbarten Wohngrundstücken zu stören, ist jedoch in jedem Fall vorübergehender Natur. Im Fall der Nullvariante treten keine Störungen auf.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahme wird nicht das übergeordnete Landschaftsbild, jedoch das Ortsbild verändert. Der räumlich weite und übersehbare Raum des Sportplatzes wird einer kleinteiligen Räumlichkeit aus verschiedenen Baukörpern und Gehölzen weichen. Gegenüber der technischen Ausprägung des Sportplatzes bei ebenmonotoner Gestaltung muss die Veränderung durch Wohnbebauung mit Gärten als kontrast- und abwechslungsreich bezeichnet werden. Aus den angrenzenden Wohngrundstücken ist die Veränderung nur marginal bemerkbar, da diese zum

Plangebiet erhöht liegen und Grundstücksbewuchs die Sicht verstellt. Die Veränderung ist dauerhaft. Im Fall der Nullvariante wird sich der optische Eindruck durch Sukzession in Richtung Wald verändern.

4. Bewertung:

Durch die Planänderung und ihre Umsetzung wird das Ortsbild verbessert. Ein Eingriff findet daher nicht statt. Die fußläufige Erschließung wird verbessert. Der entfallende Sportplatz kann nicht ersetzt werden.

Die Auswirkungen werden als ‚sehr gering‘ bewertet.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

5. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Erholungssituation (Fußwege) nicht erforderlich oder nicht möglich (Sportplatz).

Gestaltungsvorschriften zu bestimmten architektonischen Elementen der Gebäude (Firstausrichtung, Fassadenmaterialien und –farbe, Giebel oder Traufständigkeit der Gebäude) und zu Mindestbegrünungen sind geeignet, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen.

6. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

2.1.5.1 Flächennutzungsplan

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen incl. Kumulierungseffekten, Prognose Nullvariante

Die 7. Flächennutzungsplanänderung sieht für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und Wald vor. Insgesamt geht die Planung mit einer baulichen Verdichtung und einer erhöhten Versiegelungsrate einher. Die Folgen derselben werden bei den betroffenen Schutzgütern besprochen. Der damit einhergehende Bodenverbrauch bzw. die Zunahme der Siedlungsfläche ist kumulativ.

3. 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	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Rücknahme anderer, sich als ungeeignet erwiesener Bauflächen im Flächennutzungsplan möglich. Die Prüfung, ob dies einerseits in Lüdenscheid möglich oder landesplanerisch erforderlich ist, obliegt der zuständigen Planungsbehörde.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde größtenteils als Sportplatzfläche genutzt. Es handelt sich um ein aufgefülltes Gelände, wobei die Auffüllung aus Steinen und umgelagerten Boden zwischen 0,7 und 3,0 m mächtig ist. Bei den untersuchten Parametern wurden keine bzw. nur geringfügige Belastungen festgestellt. Eine gesonderte Untersuchung des roten Aschebelages hat keine Prüfwertüberschreitung für die Nutzung Kinderspielflächen ergeben.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Hierzu wird auf die Aussagen zur nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplanes verwiesen.

3. Bewertung

Eingriffe resp. Verschlechterungen der Bodenqualität finden nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.5.2 Bebauungsplan

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet teilt sich – von Westen nach Osten betrachtet – in drei Teilnutzungen auf: Sportplatz, begrünter Lärmschutzwand, Gartengrundstück mit Teichanlage.

Versiegelungen liegen bei keiner der drei Nutzungen vor.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind – ebenfalls von West nach Ost – abnehmend gestört, jedoch liegen in keinem der drei Bereiche natürliche Bodenverhältnisse vor.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Planung lässt für den Sportplatz und das Gartengrundstück sowie das Grundstück Parkstraße 150 folgende erstmalige Versiegelungsraten zu:

Grundfläche	Größe in ha	GRZ max.	Versieglg./ha	% der Gesamtversiegelung	Zielnutzung
2***	0,445	0,375	0,0375	4,23	Wohnen
3**	0,14	0,375	0,0525	5,93	Wohnen
4***	0,56	0,45	0,252	28,44	Wohnen
5***	0,25	0,525	0,131	14,79	Wohnen
6***	0,155	1,0	0,155	17,49	Straße
7***	0,05	1,0	0,050	5,64	Fußweg
8***	0,26	0,8	0,208	23,48	Kita
Summe	1,86	---	0,886 ha 8.860 m ²	100	

*Grundstück Parkstraße
 **Flächen aus Sportplatz

Die Neuversiegelung steigt um 8.860 m² bzw. 38,67 % der Gesamtfläche (22.912 m²).

Der Verlust des ökologischen Potentials der einzelnen Teilbauflächen ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Dabei wird die Differenz zwischen dem Wert des potentiellen Biotoptyps der betrachteten Fläche (unter Berücksichtigung der Topografie und vorhandenen Bodenstörungen) ohne menschliche Eingriffe und der Bewertung des Ist-Zustandes gebildet.

Grundfläche	Größe der Versiegl. / ha	Potential in Wertpunkten	Ist-Zustand in Wertpunkten	Potentialverlust (ha*(pot-ist in WP))
2	0,0375	15	4	0,4125
3	0,0525	22	15	0,5775
4	0,252	15	4	2,7720
5	0,131	15	4	1,441
6	0,155	15	4	1,7050
7	0,05	15	4	0,55
8	0,208	15	4	2,288
Summe	0,886	---	---	9,746 WP

Die Summe des Potentialverlustes beträgt 9,746 Wertpunkte nach Ludwig.

Sonstige Bodenbeeinträchtigungen:

Im Bereich des Sportplatzes, des Gartengrundstückes und des Erschließungsgrundstückes sind erneut (Sportplatz, Gartengrundstück) oder erstmalig (Erschließungsgrundstück) Bodenbewegungen durch Baugrubenaushub, Gebäudeumfüllungen oder den Erschließungsstrassenaushub zu erwarten. Im Bereich des Sportplatzes sind positive Auswirkungen durch Mutterbodenauftrag um die Gebäude zu erwarten.

Bodenbelastungen durch Schadstoffeintrag sind nicht durch die Nutzungen als solche, jedoch als Folge des Bauvollzuges zu erwarten (Baugrubenmüll).

3. 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	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Der Potentialverlust der versiegelbaren Anteile der Baugrundstücke wird über Ökopunkte im Rahmen des ökologischen Verlustes mit ausgeglichen (s.o., Schutzgut Tiere und Pflanzen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst größtenteils eine ehemals als Sportplatz bzw. als Kleinsportanlage genutzte Fläche. Bis auf den Vorplatz vor den z. Zt. dort stehenden Wohncontainern und der dorthin führenden Zufahrt ist die Fläche unversiegelt und mit rotem Tennenbelag versehen.

Zur Herrichtung des Sportplatzes musste das Gelände teils ab, teils aufgetragen werden. Zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde aus Lärmschutzgründen ein Wall aufgeschüttet, der im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Aufgrund der Planung, die Sportplatznutzung aufzugeben und stattdessen Wohnnutzung zu planen, erfolgte 2012 eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro JT&S, Schwerte. Dazu wurden rastermäßig 7 Rammkernsondierungen bis zum verwitterten Fels abgeteuft. Dabei konnte eine Auffüllungsmächtigkeit zwischen 0,70 m und 3,00 m erbohrt werden. Die Auffüllung unter einer ca. 10 cm Ascheschicht und einer stellenweise darunterliegenden Schotterschicht besteht aus Steinen und umgelagertem Boden. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Bei der organoleptischen Ansprache der Schichten ergaben sich keine Auffälligkeiten. Aus verschiedenen Schichttiefen wurden Mischproben erstellt und auf Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe, PCB und PAK untersucht. Dabei wurden keine oder nur geringe Belastungen festgestellt, die für die geplante Nutzung irrelevant sind. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass auf der Grundlage seiner Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung für die angedachte Wohnnutzung besteht.

Da zu dem damaligen Zeitpunkt aufgrund diverser Zertifikate der Aschenlieferanten davon ausgegangen wurde, dass die oberflächlich anstehende Asche unbedenklich sei, wurde eine Analyse derselben nicht beauftragt. Aufgrund neuer Erfahrungen mit Aschebelastungen wurde durch das Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, der Aschebelag in 3 genommenen Mischproben auf Schwermetalle und Arsen untersucht (s. Gutachten vom 10.05.2017). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Analysewerte in den untersuchten Parametern die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschreiten, so dass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht.

Die Vorsorgewerte für Metalle in sandigem Boden werden bei den Parametern Kupfer, Nickel und Zink sowie tlw. bei Cadmium überschritten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Material, das hier als verfestigte Schlacke vorliegt, als Abfall zu entsorgen ist.

3. Bewertung

Eingriffe resp. Verschlechterungen der Bodenqualität finden nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

2.1.6.1 Flächennutzungsplan

1. Niederschlagswasser / Grundwasser / Versickerung

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist in der zentralen Entwässerungsplanung erfasst. Die Kapazitätsgrenzen der Kläranlage lassen die zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswasserbelastung durch die Bebauung noch zu.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist im Hinblick auf den Niederschlagswasserabfluss ein kumulativer Effekt, der am Gewässer zu Hochwasserschäden und Erosionen führen kann, sofern keine Rückhaltung oder Versickerung durchgeführt wird. Im vorliegenden Fall ist dies aber teilweise möglich. So sind die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassermengen auf den Baugrundstücken zu versickern. Lediglich die Niederschlagswasser auf den aus diesem Grund reduzierten Verkehrsflächen werden an das Leitungssystem angeschlossen. Auswirkungen im Planfall entstehen daher nicht; im Fall der Nullvariante ändern sich die Abflussverhältnisse nicht.

2. Stehende Gewässer

1.Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Fließende Gewässer

1.Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

1.Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

5. Auswirkungen während der Bauphase des Vorhabens

Auswirkungen während der Bauphase sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.Zusammenfassende Bewertung 1-5

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

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Die zentrale Entwässerungsplanung wird seitens des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid-Herscheid AöR fortgeschrieben und dementsprechend überwacht, was die noch vorhandenen Entsorgungssysteme und ihre Auslastung betrifft. Zu den Versickerungsmaßnahmen auf einzelnen Baugrundstücken wird auf die Aussagen zum Bebauungsplan verwiesen.

2.1.6.2 Bebauungsplan

1. Schmutzwasser / Niederschlagswasser / Starkregenereignisse / Grundwasser / Versickerung

1. Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet ist in der zentralen Entwässerungsplanung erfasst. Das Schmutzwasser kann abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke kann aus Kapazitätsgründen der vorhandenen Kanalisation nicht zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser versickert bislang auf den Spielflächen und Grünflächen oder fließt, der Topografie folgend, bei stärkeren Regenereignissen nach Norden in die dortigen Waldflächen und Gewässer ab (auch Starkregenereignisse).

Das Grundwasser ist fern.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann über eine vorhandene Kanaltrasse abgeleitet werden. Kumulierungseffekte treten nur auf, wenn im Einzugsgebiet der Anschlusskläranlage durch den Anschluss eine Mengenerhöhung stattfindet. Der Effekt ist bei ca. 15 Gebäuden sehr gering und auf Grund von Einwohnerverschiebungen nicht nachweisbar. Die Beseitigungsaufgabe besteht dauerhaft.

Insgesamt werden durch die Planung ca. 8.860 m² versiegelbare Wohn- und Gemeinbedarfsflächen neu geschaffen (s.a. Kapitel ‚Schutzgut Boden / Bebauungsplan / Bodenverbrauch‘). Fußwege sind möglicherweise nicht abflussrelevant, wenn sie in die benachbarten Grünflächen entwässert werden, jedoch flächenmäßig vernachlässigbar und werden daher nicht abgezogen. Insgesamt sind also dauerhaft und kumulativ 8.860 m² neu versiegelte Flächen zu betrachten. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 10.942 m³.

Da die Niederschlagsmengen der Wohngebäude und Nebenanlagen mangels Fassungsvermögen des Kanals nicht an das Kanalsystem angeschlossen und auch nicht in ein natürliches Gewässer eingeleitet werden können, bleiben nur die Möglichkeiten der Retention und/oder Versickerung auf den Baugrundstücken. Für die Versickerung geeignete Böden wurden gutachterlich ermittelt und stehen flächenmäßig zur Verfügung.

Starkregenereignisse steigen als Folge des Klimawandels in ihrer Häufigkeit, bleiben jedoch vereinzelte Katastrophenereignisse. Die herkömmliche Dimensionierung der Kanäle, Retentions- und Versickerungseinrichtungen ist auf 3- oder 5-jährige Ereignisse ausgelegt. Aus den südlich gelegenen, bebauten Flächen fließt dem Plangebiet kein Niederschlagswasser topografisch zu, so dass nur Flächen aus dem Erschließungsbereich und Niederschlag innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Potentiell besteht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung über Betriebsabläufe bzw. Betriebsmittel über die Versickerungsanlage. Als potentielle Schäden kommen Verlust von Betriebsmitteln aus Kraftfahrzeugen, aus Unfällen bei der Anlieferung von Brennstoffen oder Löschsäume im Brandfall in Betracht.

2. Stehende Gewässer

1.Zustandsbeschreibung

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Fließende Gewässer

1.Zustandsbeschreibung

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

1.Zustandsbeschreibung

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

5. Auswirkungen während der Bauphase des Vorhabens

Keine.

3. Zusammenfassende Bewertung 1-5

Die Auswirkungen im Bereich des Gewässerhaushaltes sind - unter der Voraussetzung der nachstehend beschriebenen Vorsorgemaßnahmen - als ‚gering‘ zu bewerten.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Schmutzwasser als häusliches Abwasser und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt und dort geklärt.

Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird auf diesen gesammelt, zurückgehalten und versickert. Hierzu wurde das bisherige Gutachten um eine weitere Versickerungsuntersuchung ergänzt, um zweifelsfrei festzustellen, ob auch die hangaufwärts orientierten Grundstücke bautechnisch und hinsichtlich des auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehenden Raumes eine Versickerung ermöglichen. Dies wird gutachterlich bejaht. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen ein Versickerungsgebot auf den Wohnbauflächen. Dies betrifft auch die vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte). hierzu sollten entsprechende Gestaltungsvorschriften für eine Brauchwassernutzung (vorgeschlagene Menge: 5 m³ je Wohneinheit) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Niederschlagswasser der Straßen wird gesammelt und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, die nach Auskunft der SELH AöR hierfür noch ausreichend Kapazitäten enthält.

Starkregenereignissen kann durch Festlegung einer Fußbodenhöhe für die zu errichtenden Gebäude, z.B. 30 cm über Straßenniveau, begegnet werden. Andere Vorsorgemaßnahmen sind die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen im Erdgeschoß der Gebäude (Strom, Heizung). Auch dieses müsste über entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen geregelt werden.

Da die Stadt Lüdenscheid Verkäuferin der Baugrundstücke sein wird, können die notwendigen Maßnahmen auch über den Kaufvertrag oder grundbuchliche Rechte geregelt werden, um die angestrebten Umweltstandards dauerhaft zu sichern, wenn die Möglichkeiten des Bauplanungsrechts nicht für ausreichend erachtet werden sollten.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Hierzu zählt vor allem die Wartung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen durch die Eigentümer, aber auch die Beobachtung von Starkregenereignissen und

ihre Auswertung. Der Bau der erforderlichen Anlagen wird seitens der Bauaufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem SELH AÖR vollzogen. Gleiches gilt für den Anschluß der Gebäude an den Schmutzwasserkanal.

Die hydraulische Auswertung von Starkregenereignissen nimmt SELH AÖR als Aufgabe wahr.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

2.1.7.1 Flächennutzungsplan

1.Zustandsbeschreibung

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter oder eingetragene Denkmäler oder großflächige Ensembles, die der Berücksichtigung im Flächennutzungsplan bedürften, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3.Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4.Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.7.2 Bebauungsplan

1.Zustandsbeschreibung

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter oder eingetragene Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3.Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4.Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.8 Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

2.1.8.1 Flächennutzungsplan

1.Zustandsbeschreibung

Wald- und Forstflächen sind im Plangebiet nicht, ansonsten in seiner nördlichen Umgebung angrenzend dargestellt. Mit Waldfunktionen belegte Wälder sind nicht erfasst.

2.Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung des nördlichen Teils der bisherigen öffentlichen Grünfläche als ‚Wald‘ vor. Negative Auswirkungen gehen von dieser Änderung nicht aus, da sie dem Erscheinungsbild vor Ort entspricht.

3. Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.8.2 Bebauungsplan

1. Zustandsbeschreibung

Wald- und Forstflächen sind im Plangebiet bisher nicht und seiner Umgebung nur am Nordrand vorhanden. Forsterschließungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Auf der Böschung des Sportplatzes nach Norden (Folge der Einebnung) stockt ein Gehölzbestand mittleren Alters (ca. 40 Jahre) als Böschungsbegrünung und -sicherung, der waldähnlichen Charakter hat. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Der vorgenannte Bereich wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Forstfläche entsprechend den Flächen in der Umgebung und seinem Erscheinungsbild festgesetzt. Die Abstände zu den Wohngebäuden werden gewahrt.

Forsterschließungseinrichtungen sind nicht betroffen und müssen zur Andienung der neu festgesetzten Fläche auch nicht geschaffen werden.

3. Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.9 Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei

Ziele des Umweltschutzes

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

2.1.9.1 Flächennutzungsplan

1. Landwirtschaftliche Nutzungen

1. Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen werden im Plangebiet nicht ausgeübt oder sind nicht von der Planung betroffen. Landwirtschaftliche Vorrangflächen sind nicht dargestellt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

2. Jagd

1. Zustandsbeschreibung

Die Jagdausübung findet im Plangebiet nicht statt, da es sich um einen Teil eines besiedelten Gebietes handelt. Die Jagdausübung ist im Übrigen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Fischerei

1. Zustandsbeschreibung

Mangels geeigneter Gewässer wird im Plangebiet keine Fischerei ausgeübt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Zusammenfassende Bewertung 1-3:

Eingriffe in die betreffenden Nutzungen finden nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.9.2 Bebauungsplan

1. Landwirtschaftliche Nutzungen

1. Zustandsbeschreibung

Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen werden im Plangebiet nicht ausgeübt oder sind nicht von der Planung betroffen.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

2. Jagd

1. Zustandsbeschreibung

Die Jagdausübung findet im Plangebiet nicht statt, da es sich um einen Teil eines besiedelten Gebietes handelt.

2. Beschreibung der Planungsauswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Fischerei

Zustandsbeschreibung

Mangels geeigneter Gewässer wird im Plangebiet keine Fischerei ausgeübt.

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Keine.

3. Zusammenfassende Bewertung 1-3:

Eingriffe in die betreffenden Nutzungen finden nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

2.1.10.1 Flächennutzungsplan

1. Tabellarische Übersicht

	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kulturgüter Sachgüter
Mensch		---	---	---	---	---	---
Tiere Pflanzen	---		x	---	---	---	---
Boden	---	x		x	---	---	---
Wasser	---	---	x		---	---	---
Klima Luft	---	---	---	---		---	---
Landschaft	---	---	---	---	---		---
Kulturgüter Sachgüter	---	---	---	---	---	---	

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

2. Beschreibung der Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.), hier schwerpunktmäßig der Wasserhaushalt durch Versiegelung.

3. Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

2.1.10.2 Bebauungsplan

1. Tabellarische Übersicht

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

	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kulturgüter Sachgüter
--	---------------	---------------------------	--------------	---------------	-----------------------	-------------------	----------------------------------

Mensch		---	---	---	---	x	---
Tiere Pflanzen	---		x	---	---	---	---
Boden	---	x		x	---	---	---
Wasser	---	---	x		---	---	---
Klima Luft	---	---	---	---		---	---
Landschaft	x	---	---	---	---		---
Kulturgüter Sachgüter	---	---	---	---	---	---	

2. Beschreibung der Wechselwirkungen

S.a. Anmerkungen zum Flächennutzungsplan. Örtlich wirkt sich das Vorhaben auch durch Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes – Zunahme des Siedlungscharakters – aus. Beide Effekte sind kumulativ.

3. Bewertung

Die negativen Effekte fallen durch die Vorschädigungen (Bodenveränderungen für ehemaligen Sportplatz, Einbau technischer Elemente) sowohl im Hinblick auf den Artenschutz, den Bodenschutz, das Niederschlagswasser und die umgebende Siedlungsstruktur sehr gering aus.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

2.2 Energetische Aspekte und Klimawandel

2.2.1 Energiekonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch der Aspekt „Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ zu berücksichtigen.

Um einen Beitrag zu den städtischen Klimaschutzziele zu leisten, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn ein Energiekonzept erarbeitet.

Im Energiekonzept ist schriftlich und zeichnerisch darzulegen, wie sich Erzeugung und Versorgung der zu errichtenden Gebäude mit Strom und Wärme zukünftig darstellen werden.

Ziel des Energiekonzeptes ist es, den Primärenergiebedarf der Gebäude so weit wie möglich zu minimieren. Bei den zu errichtenden Gebäuden ist außer dem Bedarf für Wärme auch der Energiebedarf für Beleuchtung, Kühlung und Belüftung zu senken. Die hierfür notwendige Ausgestaltung von Gebäudehülle, Gebäude- und Elektrotechnik, Energiebereitstellung ist detailliert darzulegen und muss nach aktuellen Standards und unter Verwendung hochwertiger Bauteilqualitäten und der Nutzung z. B. effizienter Leuchtmittel der neuesten Generation erfolgen.

Für die Energieerzeugung sind Techniken wie z. B. Wärmepumpen, Pelletheizungen und die Nutzung von Photovoltaik vorzusehen, für die Energiebereitstellung die Verwendung von zertifiziertem Ökostrom bzw. die Nutzung von Geothermie und Solarthermie.

Die Errichtung der Neubauten hat in Niedrigstenergiebauweise bzw. Passivhausstandard zu erfolgen.

Die vereinbarten Regelungen werden vertraglich festgehalten. Im nachgeschalteten Bauantragsverfahren ist die Einhaltung nachzuweisen.

2.2.2 Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel

Um die Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels (z. B. Hitzeentwicklungen, Abfangen von Hochwasserspitzen) zu minimieren, sind bei der Errichtung von Gebäuden und der Gestaltung der Grundstücke besondere gestalterische Maßnahmen vorgesehen.

- Flachdächer – darunter fallen auch Garagendächer – sind zu begrünen
- Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig
- Garageneinfahrten bzw. Grundstück sind mindestens mit Drainagepflaster zu versehen

Dies wird vertraglich festgehalten. Im nachgeschalteten Bauantragsverfahren ist die Einhaltung nachzuweisen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung

2.3.1. Flächennutzungsplan

Bei einem Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt. Das Plangebiet würde sich sukzessiv zu Wald entwickeln. Planerische Auswirkungen entstünden dadurch nicht.

Bei Durchführung der Planung erweitert sich die Siedlungsfläche der Stadt Lüdenscheid, mit den zuvor beschriebenen Auswirkungen in den einzelnen Medien.

2.3.2 Bebauungsplan

Siehe auch Anmerkungen zu 2.1.1.1, Flächennutzungsplan.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Flächennutzungsplan

Keine.

2.4.2 Bebauungsplan

Nachstehende Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind schutzgutbezogen vorgesehen und dargestellt:

Schutzgut Mensch, Emissionen

Solarthermie, Photovoltaik; dazu entsprechende Dachgestaltung der Gebäude, Mindestabstände Straße : Wohnhäuser, Geschwindigkeitsregelung Tempo 30

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Ökologischer Ausgleich nach Ökopunkten auf den Maßnahmenflächen
,Renaturierung ehemaliges Munitionsdepot Stilleking II' und ,Ehemalige städtische Gewächshäuser an der Brake';

Gewässerhaushalt

Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken
Brauchwassernutzung auf den Baugrundstücken

Orts- und Landschaftsbild

Gestalterische Vorschriften zur Fassadengestaltung, Dachgestaltung

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

Die Maßnahmenflächen zum ökologischen Ausgleich befinden sich als kartografische Anlagen 7 und 8 im Anhang.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

2.5.1 Flächennutzungsplan

Als Planungsalternative bietet sich zunächst die Beibehaltung des Status quo (Sportplatz oder Bolzplatz) an. Auch anderweitige grünflächenbezogene Nutzungen, wie z.B. Spielplatz, sind denkbar, zumal in der Umgebung ein Bedarf an großflächigen Spielflächen oder Sonderspielflächen, wie Pump Track o.ä., besteht. Ferner besteht die Möglichkeit, bei einem Mangel an Kindertagesplätzen in Lüdenscheid, eine großflächigere Einrichtung dieser Art zu realisieren. Bei Bedarf an Schulraum bestünde auch die Möglichkeit, weitere Schulgebäude zu errichten. In Ergänzung der benachbarten Waldflächen ist auch eine Erstaufforstung sinnvoll, zumal bei einer verstärkten Waldflächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke in den letzten Jahren Bedarf nach Ersatzaufforstungsflächen besteht, welcher auf Grund anderweitiger Restriktionen in Lüdenscheid inzwischen nur noch schwer zu realisieren ist.

2.5.2 Bebauungsplan

Siehe auch Anmerkungen zu 2.4.2, Flächennutzungsplan.

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

3.2.1 Flächennutzungsplan

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

3.2.2 Bebauungsplan

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen, Gutachten

- Eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna
- Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen; Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, undatiert
- Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises einschließlich ökologischem Fachbeitrag
- Gesetzlich geschützte Biotope im Märkischen Kreis gem. § 62 Landschaftsgesetz vom 16.10.2008
- Biotopkataster der Naturwissenschaftlichen Vereinigung Lüdenscheid, undatiert
- Waldfunktionskarte
- Biotopkataster der LÖLF im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises
- JT&S, Beratung und Umwelttechnik GmbH: „Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid“. Schwerte 04.12.2012.
- Ingenieurbüro Düffel: „Untersuchung des Aschebelages von Bolz- und Sportflächen im Stadtgebiet Lüdenscheid“. Dortmund 10.05.2017.
- 568/3 Verkehrslärm, Lärm 2019, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 ‚Hintere Parkstraße‘, 3. Änderung, der Stadt Lüdenscheid für eine Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in eine Wohnbaufläche und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kindergarten/Kita)
- Ahlenberg Ingenieure, B-Plan 568 ‚Hintere Parkstraße‘ (Lüdenscheid), Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, 24.10.2019
- Müller-BBM: Ermittlung angemessener Abstände der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Lüdenscheid. Bericht Nr. M118086/02. Reutlingen. 08.02.2016 (unveröffentlicht).

3.4 Abkürzungsverzeichnis

BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNV	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GRZ	Grundflächenzahl nach BauNV
GFZ	Geschoßflächenzahl nach BauNV

LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz NW
LWG	Landeswassergesetz NW
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, den aufgegebenen Sportplatz am Schulzentrum Schöneck für Wohnzwecke und eine Kindertagesstätte umzunutzen. Da die Herstellung des Sportplatzes vor Jahrzehnten bereits erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter mit sich brachte und das Gelände optisch baulich überformt ist, stellt sich der Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in die Schutzgüter als gering dar. Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Stadt bereits an anderem Orte (Ehemaliges belgisches Munitionsdepot am Stilleking, ehemalige städtische Gewächshäuser an der Brake) im Vorgriff vorgenommen und können zugeordnet werden. Aspekte des besonderen Artenschutzes sind nicht betroffen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden abgeleitet oder auf den Baugrundstücken versickert. Belange des Klimaschutzes und der Energieersparnis stellt die Stadt durch geeignete privatrechliche Regelungen sicher. Belange der Landwirtschaft, Forstwirtschaft, des Denkmalschutzes, der Jagd oder Fischerei sind nicht betroffen. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes durch die Rücknahme anderer Bauflächen ausgeglichen.

Lüdenscheid, den 06.03.2020

Lüdenscheid, den 05.03.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Der Berichtsverfasser

gez. Hans-Jürgen Badziura

gez. Thomas Meilwes

Anlage 1 zum Umweltbericht

Bebauungsverfahren Nr. 568 'Hintere Parkstraße, 3. Änderung'

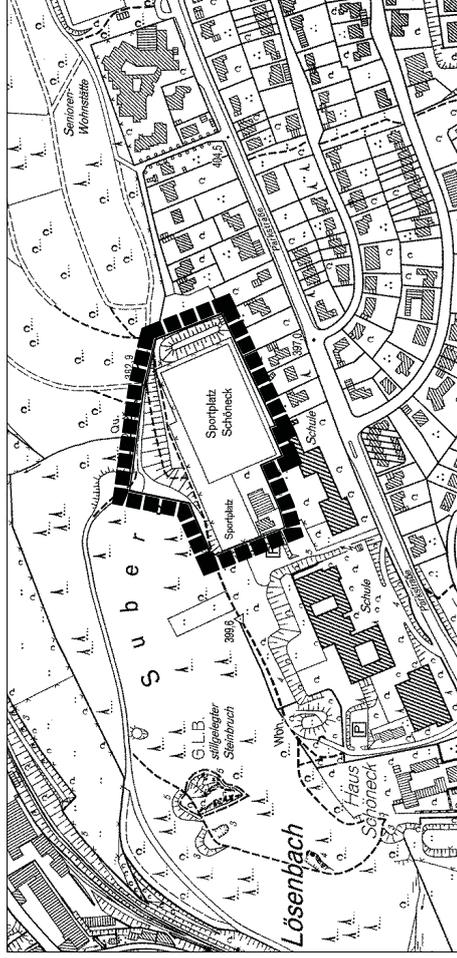
Tabellarische Übersicht über Merkmale und Betroffenheiten der Schutzgüter

(für nicht angekreuzte Verknüpfungen wird keine Betroffenheit erkannt)

Umweltparameter	Umweltparameter, Teilaspekte		Nr. der Anlage 1 BaugB	2b bb nachhaltige Verfügbarkeit	2b ee Unfälle	2b ee Katastrophen	2b ff Kumulierung benachbarter Planungen / Vorhaben	2b ff wie vor unter Berücksicht.	2b ff wie vor, auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	2b L.Hs direkte	2b L.Hs indirekte	2b L.Hs kumulativ	2b L.Hs grenzüberschreitend	2b L.Hs kurzfristig	2b L.Hs mittelfristig	2b L.Hs langfristig	2b L.Hs ständig	2b L.Hs vorübergehend	2b L.Hs positiv	2b L.Hs negativ	Auswirkungen	Bemerkungen
	2b aa	2b aa																				
Bauauswirkung, auch Abriss																						
Dauerauswirkungen des Vorhabens.																						
Ressourcen																						
Fläche Böden	2b bb						x					x					x				Verlust offener Flächen, Versiegelung	
	2b bb	x					x					x					x				Bodenversiegelung Bodenbewegung Bewegung belasteter Böden Unfall Betriebsmittel KFZ Brand Löschschaum Extremniederschlag	keine natürlichen Böden vorhanden Bodenverunreinigung Bodenruftung
Wasser	2b bb						x					x					x				Grundwasserreduzierung Verunreinigung NS-Wasser d. Salz, Öl Unfall Betriebsmittel KFZ Brand Löschschaum Extremniederschlag	nur bei Direktleitung nicht mit Abscheider Überschwemmung von Gebäuden
Tiere, auch Artenschutzprüfung	2b bb									x							x				Habitatverlust v.Arten auf Ruderalflächen Biotopeverlust	
Pflanzen, wie vor	2b bb									x							x					
biologische Vielfalt	2b bb											x									Verlust eines Teiches mit Amphibien	
Emissionen																						
Schadstoffe	2 b cc											x					x				KFZ-Absonderungen	Betriebsmittel, Gase, Feinstaub
Lärm	2 b cc											x					x				Verkehrslärm	aus Betrieb
Erschütterungen	2 b cc																					
Licht	2 b cc									x							x				zusätzliche Lichtquellen Störung von Faunenelementen	durch Gebäude durch Verkehr tages-, jahreszeitlich bedingt
Wärme	2 b cc																					
Strahlung	2 b cc																					
Belästigungen, z.B. Geruch	2 b cc																x				Störungen im Wohngebiet	wohngebietstypisch
Abfall																						
Art	2b dd																x				Hausmüllartiger Abfall	unbekannt
Menge	2b dd											x					x					Daueraufgabe
Beseitigung	2b dd																x					entspr. Entsorgungsweg
Verwertung	2b dd																x					
Risiken																						
menschl. Gesundheit; s.a. Emissionen	2b ee																					
kulturelles Erbe	2b ee																					

nicht auszufüllen

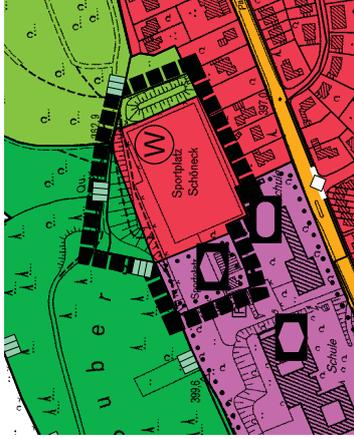
Geltungsbereich der 7. Änderung



Bestehender Flächennutzungsplan



Beabsichtigte Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

Bauflächen

- W Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Wald
- Grünflächen
- öffentliche oder private Grünfläche

Sportplatz

Einleitungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat gemäß § 2 Abs. 1 i. V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung am beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Lüdenscheid,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Fachbereichsleiter/ in

Ausfertigungsvermerk und Beschluss

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Beschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in
Schriftführer/in

Genehmigung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

AZ.

Arnsberg,
Bezirksregierung Arnsberg
Im Auftrag

.....

Wirksamkeit

Die Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid i.d.F. der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... am veröffentlicht worden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit seit dem wirksam und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Lüdenscheid,

.....
Bürgermeister/in

Stadt Lüdenscheid

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4
"Hintere Parkstraße", 3. Änderung

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren
Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig
7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1:5000
Datum: 05.08.2019

Weidemann / Golding /

Anlage 2

Aufgrund des § 4. der Landesordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Dezember 1974 (GV. Nr. 1975 31. 07/5GV NW 202)

1.2 und 1.10 des Bundesgesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1990 (BGBl. I S. 2265) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Nach der Rat der Stadt Lüdenscheid in der Sitzung am 27.09.1979

..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB

als Satzung beschließen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 4 BauGB
- u.ä. von Bauplan oder Änderung des Plans der Nutzung
- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen nicht über diese Grenzen hinaus vorragen
- Vorhaben vor Installation in parkartige Landschaft nach § 16 Abs. 4 BauGB
- Nachteilige Auswirkung nach § 16 Abs. 4 BauGB



Überbauene Grundstücke

Zur Vermeidung von Überbauungen sind die Grundstücke, die von den überbauenen Grundstücken umgeben sind, als überbauene Grundstücke zu bezeichnen. In Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) ist zu beachten, dass die überbauenen Grundstücke, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbauenen Grundstücke und Ausnutzungsziffern (AZ) nicht begrenzt sind, nicht überbaut werden dürfen.

Nicht überbauene Grundstücke

Auf den nicht überbauenen Grundstücken sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen sind die überbauenen und nicht überbauenen Grundstücke, die sich unmittelbar an den überbauenen Grundstücken befinden und von der Straßeneingangszone aus einsehbar sind.

- Geschütztenaumahl (GTZ) gemäß § 20 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Geschlossene Bauweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Sportplatz
- Bäume sind zu pflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe B BauGB
- Flächen für den Gemeinschaftsplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Schulzentrum
- Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Besiedlung von Anlagen oder Anlagenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB
- Wasserbehälter

Wasserbehälter

Wasserbehälter sind im Bebauungsplan im bestmöglichen Umfang (19 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zusammen mit dem Grundstück, das die Behälter umschließt und des Eigentümers der Behälter Flur 57 Flurstück 317 Gemark. Lud.Land

Verfahren

Planung

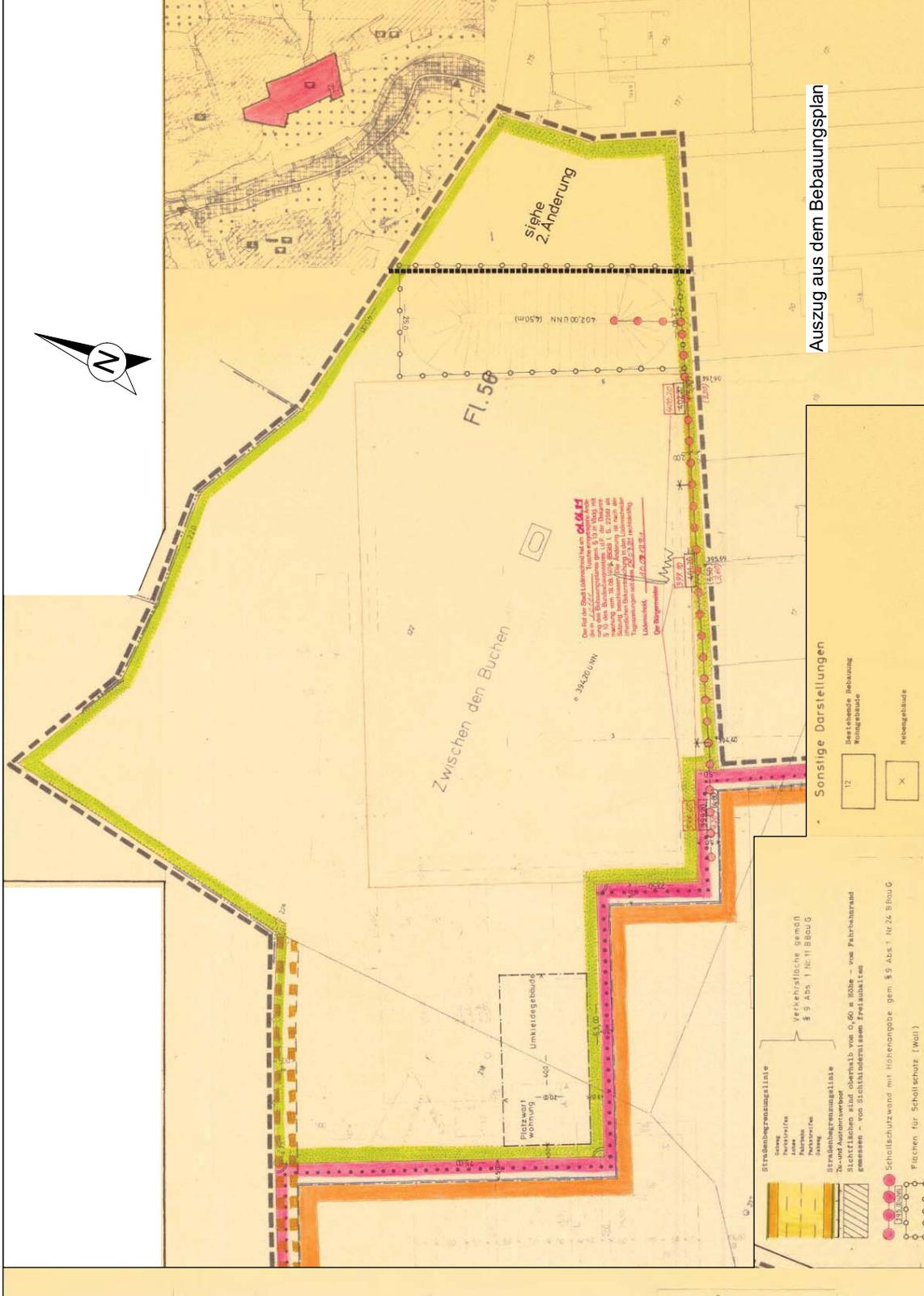
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB als öffentlich-rechtliche Verordnung zu erlassen. Er ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen. Er ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen. Er ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen.

Abwägung

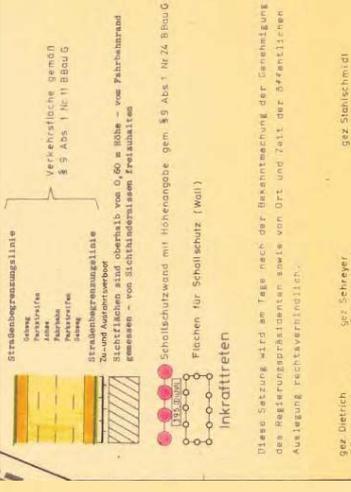
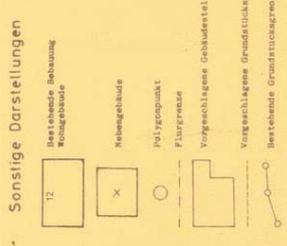
Die Abwägung ist nach § 10 BauGB zu erlassen. Sie ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen. Sie ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen.

Genehmigung

Die Genehmigung ist nach § 10 BauGB zu erlassen. Sie ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen. Sie ist im Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB zu erlassen.



Auszug aus dem Bebauungsplan



Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren

Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig 7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 568
"Hintere Parkstraße in der Fassung der 1. Änderung

Anlage 3

Stadt Lüdenscheid

Bebauungsplan

Nr. 568 („Hintere Parkstraße“ in der Fassung der 1. Änderung)

Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt

Bestehend aus 2. Blatt

Flur 56

Maßstab: 1:500 Blatt Nr.1

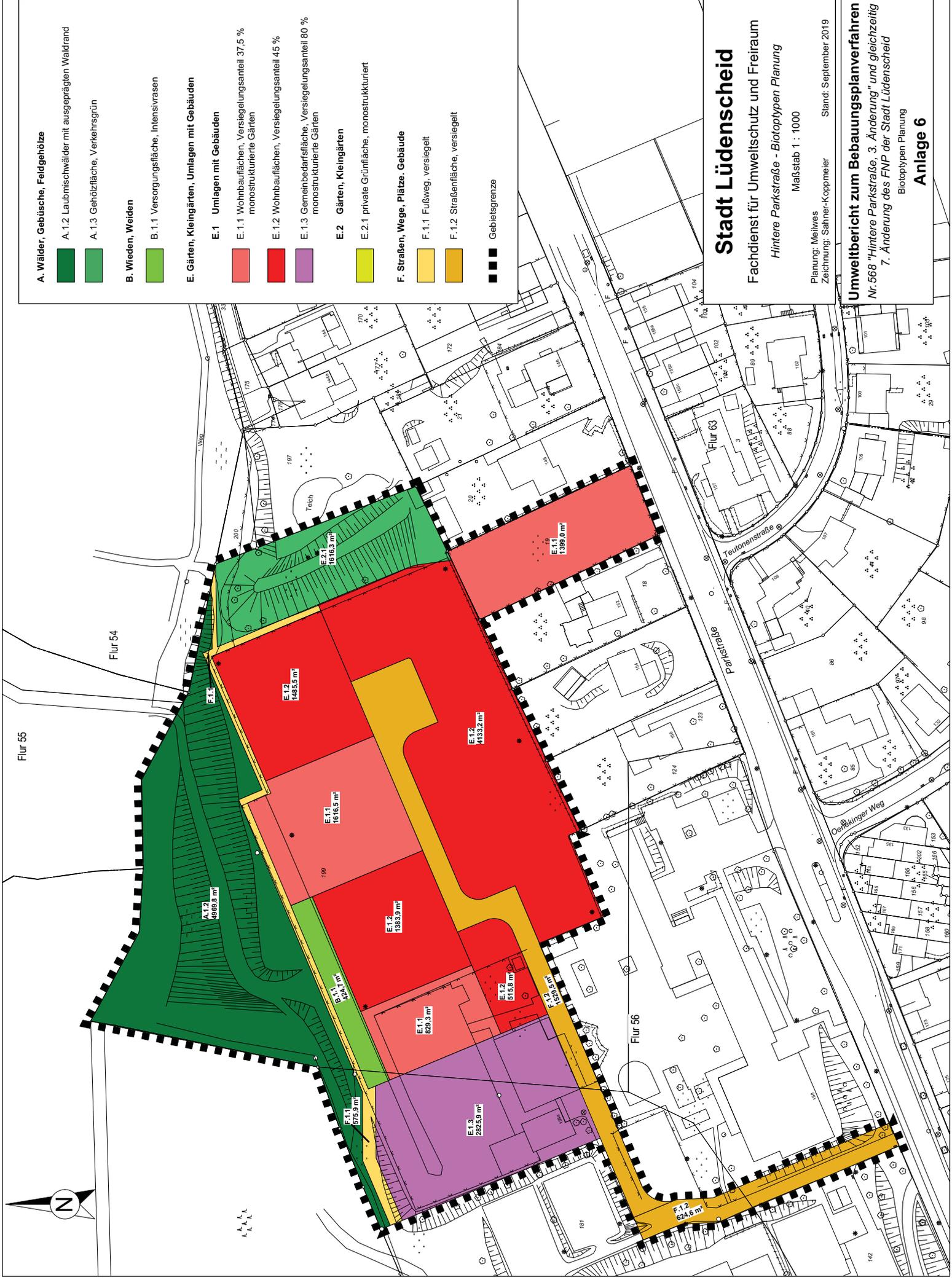
<p>Beauftragter</p> <p>Dr. phil. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm. Dr. rer. oec. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm.</p>	<p>Aufstellung</p> <p>Dr. phil. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm. Dr. rer. oec. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Dr. phil. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm. Dr. rer. oec. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm.</p>	<p>Genehmigung</p> <p>Dr. phil. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm. Dr. rer. oec. Dr. rer. for. Dr. rer. agr. Dr. rer. med. Dr. rer. vet. Dr. rer. pharm.</p>
--	---	--	---

A. Wälder, Gebüsch, Feldgehölze	
	A.1.2 Laubmischwälder
	A.1.3 Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern
B. Wiesen, Weiden	
	B.1.1 Intensivrasen mit Einzelgehölzen, Strukturarm
	B.1.2 Extensive Wiese mit Einzelgehölzen
D. Ruderal- und Sukzessionsfläche	
	D.1.1 Ruderalfläche aus Splitt, Entwicklungs ca. 5-jährig
E. Gärten, Kleingärten, Umlagen mit Gebäuden	
	E.1.2 Gebäudeumlage mit Einbauten
F. Straßen, Wege, Plätze, Gebäude	
	F.1.1 Gebäude, voll versiegelt
	F.1.2 Sportplatzfläche auf Splitt teils in Sukzession
	F.1.3 Straßenfläche, versiegelt
	Gebietsgrenze

Stadt Lüdenscheid
 Fachdienst für Umweltschutz und Freiraum
 Hintere Parkstraße - Biotypen Bestand
 Maßstab 1 : 1000
 Planung: Melwies
 Zeichnung: Sahner-Koppmeier
 Stand: September 2019

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren
 Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig
 7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid
 Biotypen Bestand
Anlage 5





A. Wälder, Gebüsch, Feldgehölze

- A.1.2 Laubmischwälder mit ausgeprägten Waldrand
- A.1.3 Gehölzfläche, Verkehrsgrün

B. Wiesen, Weiden

- B.1.1 Versorgungsfläche, Intensivrasen

E. Gärten, Kleingärten, Umlagen mit Gebäuden

- E.1 Umlagen mit Gebäuden
 - E.1.1 Wohnbauflächen, Versiegelungsanteil 37,5 % monostrukturierte Gärten
 - E.1.2 Wohnbauflächen, Versiegelungsanteil 45 %
 - E.1.3 Gemeinbedarffläche, Versiegelungsanteil 80 % monostrukturierte Gärten

E.2 Gärten, Kleingärten

- E.2.1 private Grünfläche, monostrukturiert

F. Straßen, Wege, Plätze, Gebäude

- F.1.1 Fußweg, versiegelt
- F.1.2 Straßenfläche, versiegelt

- Gebietsgrenze

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst für Umweltschutz und Freiraum
 Hintere Parkstraße - Biotypen Planung

Maßstab 1 : 1000

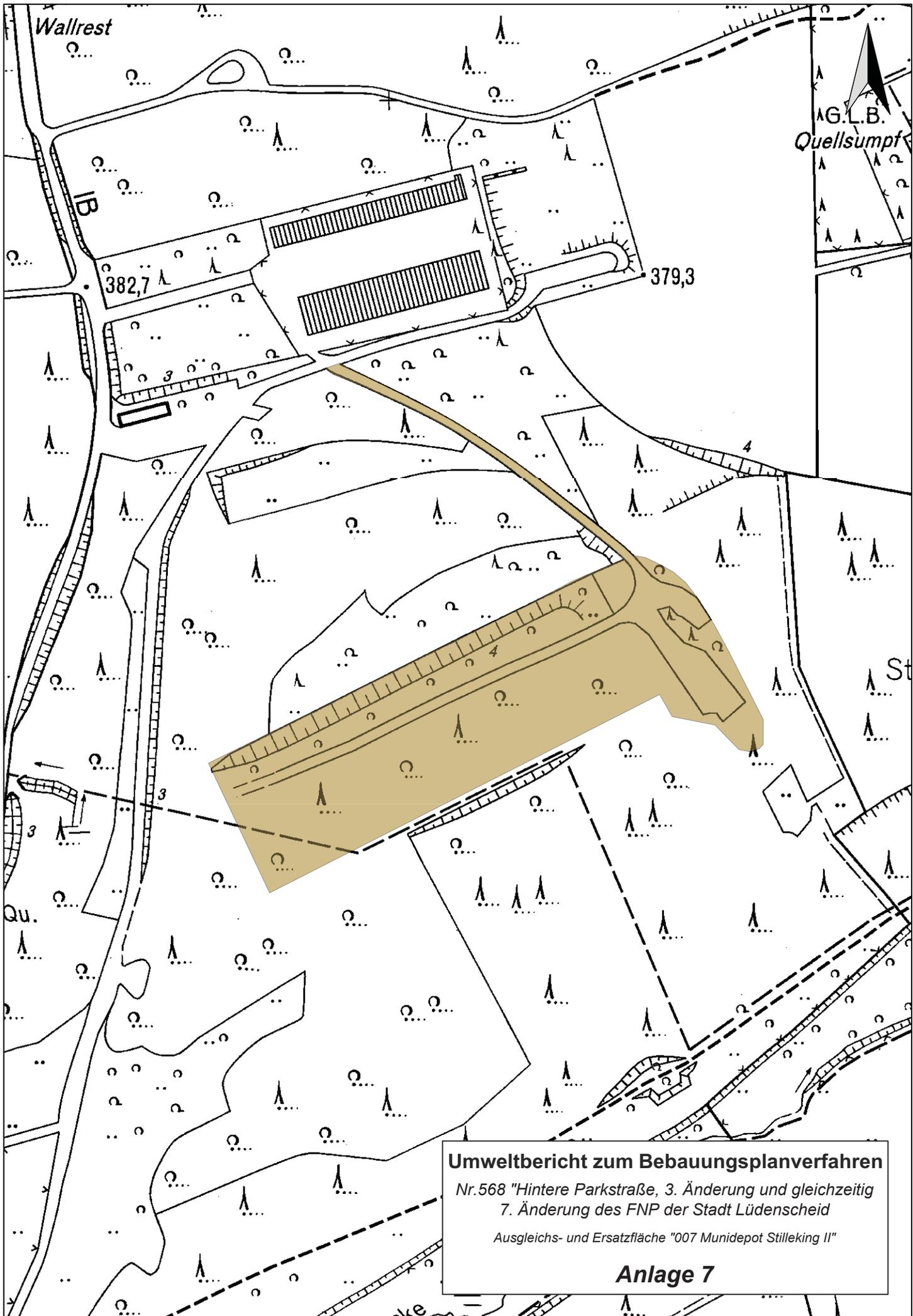
Planung: Melwies
 Zeichnung: Sahner-Koppmeier

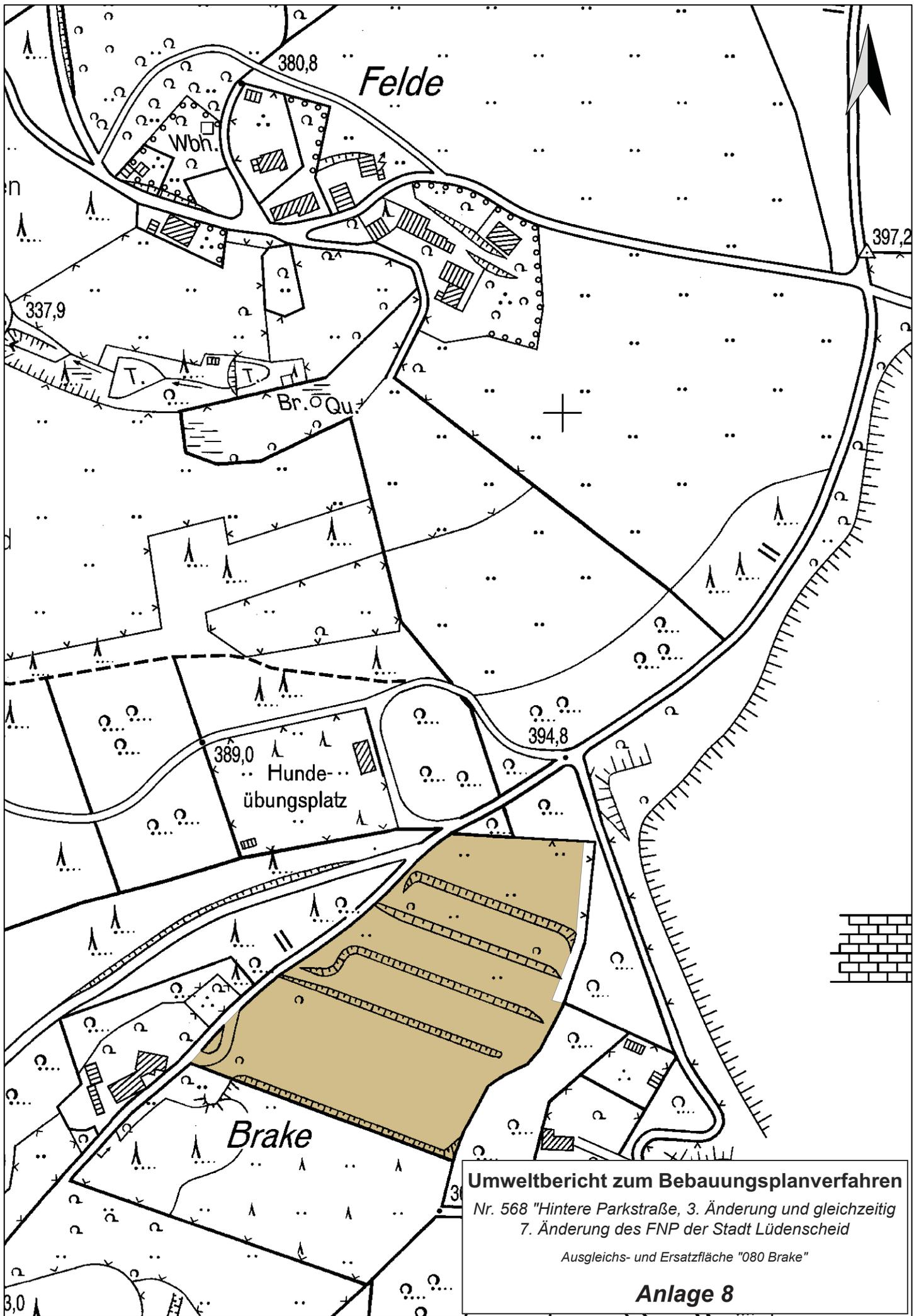
Stand: September 2019

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren
 Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig
 7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid

Biotypen Planung

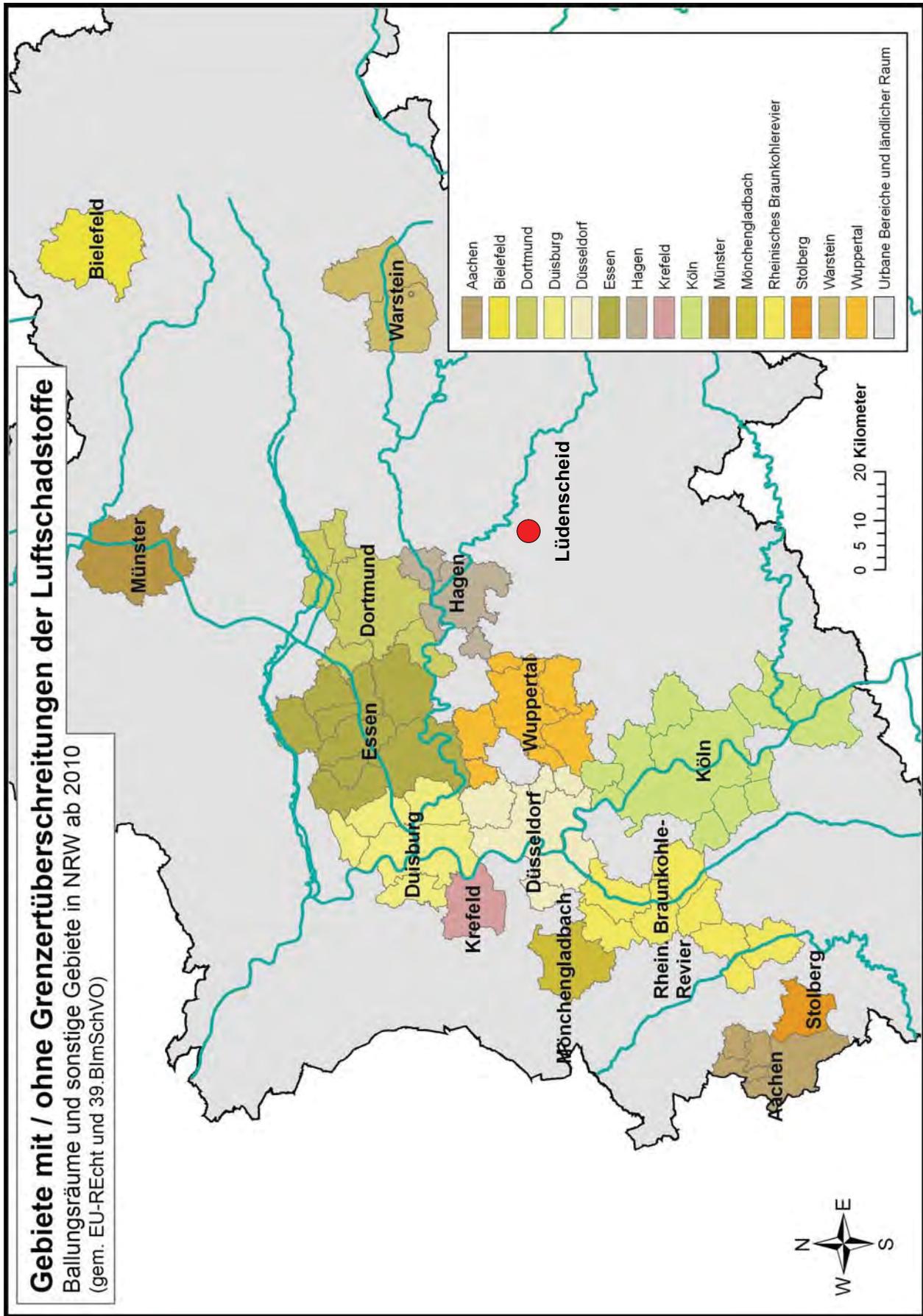
Anlage 6





Gebiete mit / ohne Grenzüberschreitungen der Luftschadstoffe

Ballungsräume und sonstige Gebiete in NRW ab 2010
(gem. EU-REcht und 39. BImSchVO)



© Landschaft für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Topografische Grundlagenkarte, GEObasisdaten Land NRW, Bonn

Legende

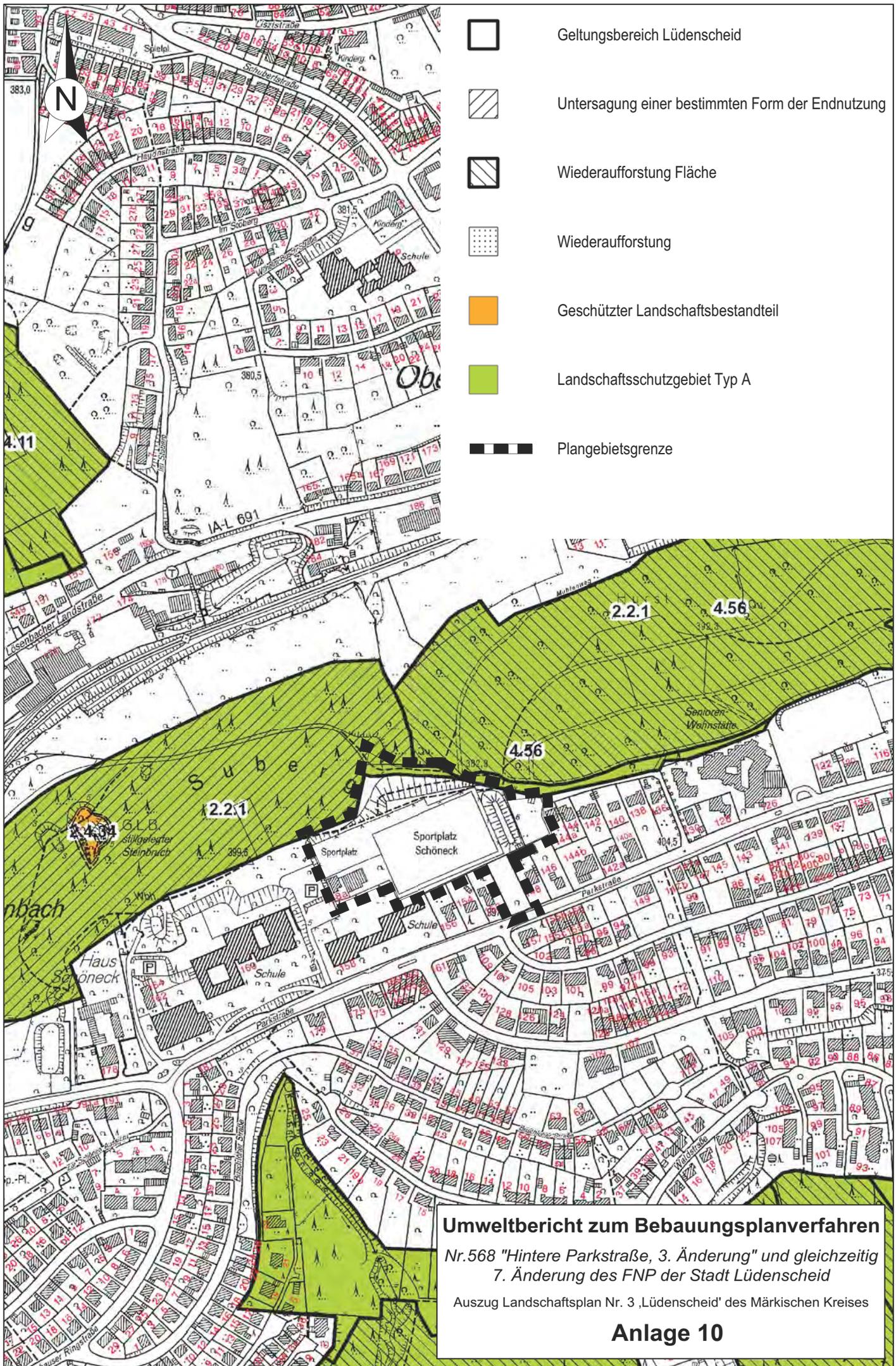
- Ballungsräume mit teilweiser Grenzüberschreitung
- Sonstige Gebiete ohne Grenzüberschreitung

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren

Nr.568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig
7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid

Gebiete mit / ohne Grenzüberschreitung der Luftschadstoffe

Anlage 9



-  Geltungsbereich Lüdenscheid
-  Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung
-  Wiederaufforstung Fläche
-  Wiederaufforstung
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Landschaftsschutzgebiet Typ A
-  Plangebietsgrenze

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren
 Nr.568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung" und gleichzeitig
 7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid
 Auszug Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises

Anlage 10

Anlage 11

zum Umweltbericht Bebauungsplan 568 ‚Hintere Parkstraße, 3. Änderung‘

Versiegelungsanteile der Planung (Tabelle 1)

Grundfläche	Größe in ha	GRZ max.	Versieglg./ha	% Ges.versieg.	Zielnutzung
2**	0,445	0,375	0,0375	4,23	Wohnen
3*	0,14	0,375	0,0525	5,93	Wohnen
4**	0,56	0,45	0,252	28,44	Wohnen
5**	0,25	0,525	0,131	14,79	Wohnen
6**	0,155	1,0	0,155	17,49	Straße
7**	0,05	1,0	0,050	5,64	Fußweg
8**	0,26	0,8	0,208	23,48	Kita
Summe	1,86	---	0,886 ha 8.860 m ²	100	

* ...Grundstück Parkstraße

** ..Flächen aus Sportplatz

Die Neuversiegelung steigt um 9.628 m² bzw. 38,35 % der Gesamtfläche (25.108 m²).

Der Verlust des ökologischen Potentials der einzelnen Teilbauflächen ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Dabei wird die Differenz zwischen dem Wert des potentiellen Biotoptyps der betrachteten Fläche (unter Berücksichtigung der Topografie und vorhandenen Bodenstörungen) ohne menschliche Eingriffe und der Bewertung des Ist-Zustandes gebildet.

Verlust des ökologischen Potentials durch Versiegelung (Tabelle 2)

Grundfläche	Größe der Versiegl. / ha	Potential in Wertpunkten	Ist-Zustand in Wertpunkten	Potentialverlust (ha*(pot-ist in WP)
2	0,0375	15	4	0,4125
3	0,0525	22	15	0,5775
4	0,252	15	4	2,7720
5	0,131	15	4	1,441
6	0,155	15	4	1,7050
7	0,05	15	4	0,55
8	0,208	15	4	2,288
Summe	0,8860	---	---	9,746 WP

Die Summe des Potentialverlustes beträgt 10,6676 Wertpunkte nach Ludwig.

Maßnahmen und Kosten:

Renaturierung Munitionsdepot Stilleking II

Noch vorhandenes Ausgleichsangebot: 4,585 Wertpunkte (6.495,57 € / 1.416,67 € je WP = 4,585 WP)

Kosten 6.495,57 €
6.500,00 € (gerundet)

Renaturierung Gewächshäuser Brake

Noch verbliebener Rest ausgleichsbedürftiger Wertpunkte 9,724 – 4,585 WP = 5,139 WP, je Wertpunkt 4.400 € bei Kosten von 176.000 € und 40 Wertpunkten ökologischer Verbesserung über die Gesamtmaßnahme; Kosten demnach 4.400 € * 5,139 WP = 22.611,60 €

Kosten 22.611,60 €
Gerundet 22.600,00 €

Summe der Kosten: 29.100,00 €

Kostenanteile nach Versiegelungsgrad (Tabelle 3)

Fläche	Beschreibung	Prozent der Versiegelung	Anteil an Gesamtkosten 29.100 €	Bemerkungen
2	Wohnen	4,23	1.230,93	
3	Garten Parkstr.	5,89	1.713,99	
4	Wohnen	28,44	8.276,04	
5	Wohnen	14,79	4.303,89	
6	Straße	17,49	5.089,59	Umlegen auf 2, 4, 5, 8
7	Fußwege	5,64	1.641,24	Umlegen auf 2, 4, 5, 8
8	Kindergarten	23,48	6.832,68	
Summe	---	100	29.100	---

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen durch Versiegelung für Fußwege und Straßen (Flächen 6 und 7) fallen nur für die durch sie erschlossenen Bauflächen an (Flächen 2, 4, 5 (Wohnen) und 8 (Gemeinbedarfsfläche)).

Die Fläche 3 (Grundstück an der Parkstraße) ist bereits erschlossen, so dass sich deren Ausgleichsanteil an den Ausgleichskosten nach ihrem Versiegelungsanteil berechnet:

Fläche 3: $29.100 \text{ €} \cdot 0,0589 = 1.713,99 \text{ €}$ (5,89 %)

Die Umlegung der Ausgleichsanteile für Fußwege und Straßenflächen auf die Wohnbauflächen und Kindergartenfläche ergibt folgende Rechnungen:

Umzulegende Kosten (Tabelle 4)

Umzulegende Kosten nach vorstehender Tabelle	Kosten
Straße (Fläche 6)	5.089,59
Fußwege (Fläche 7)	1.641,24
Summe	6.730,83

Ermittlung Flächenanteile für Umlegung (Tabelle 5)

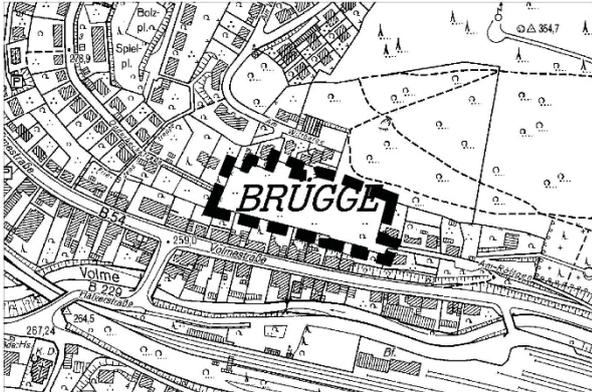
Neusetzung der Prozentzahlen der Flächen 2, 4, 5, 8		
Prozent alt	Prozent neu	Anteil in € von 6.730,83 €
4,23 (2)	5,96	401,16
28,44 (4)	40,1	2.699,06
134,79 (5)	20,84	1.402,70
23,48 (8)	33,1	2.227,91
Summe: 65,26	100	6.730,83

Kostenzuordnung mit Umlegung (Tabelle 6)

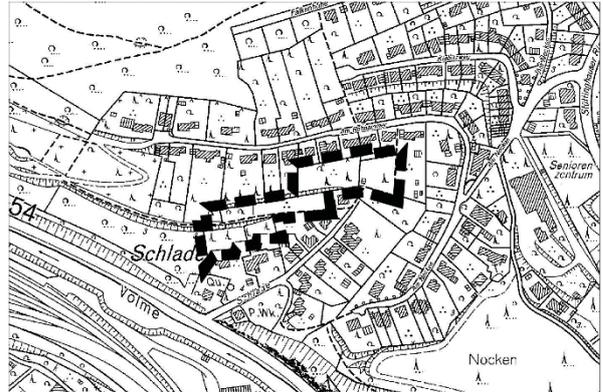
Fläche	Kosten aus Tabelle 3	Kosten aus Tabelle 5	Gesamtkosten
2	1.230,03	401,16	1.632,09
3	1.713,99	---	1.713,99
4	8.276,04	2.699,06	10.975,10
5	4.303,89	1.402,70	5.706,59
6	Umgelegt	Umgelegt	---
7	Umgelegt	Umgelegt	---
8	6.832,68	2.227,91	9.060,59

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid

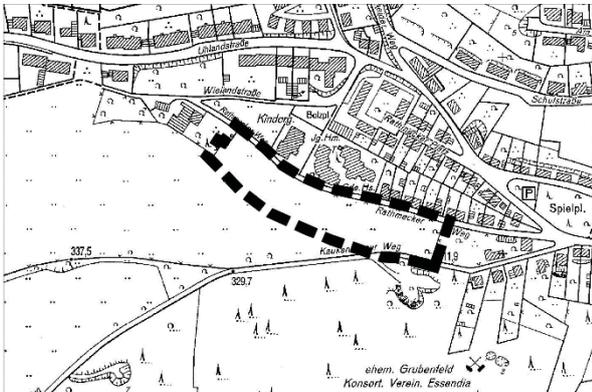
Rücknahme von Wohnbauflächen



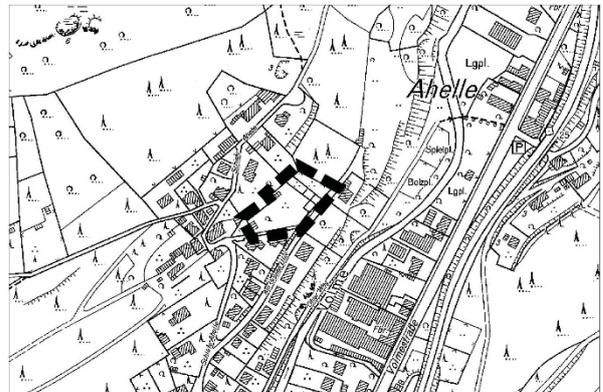
Brügge



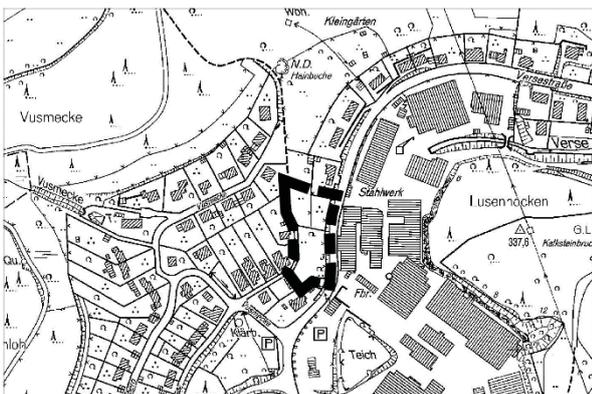
Schlade



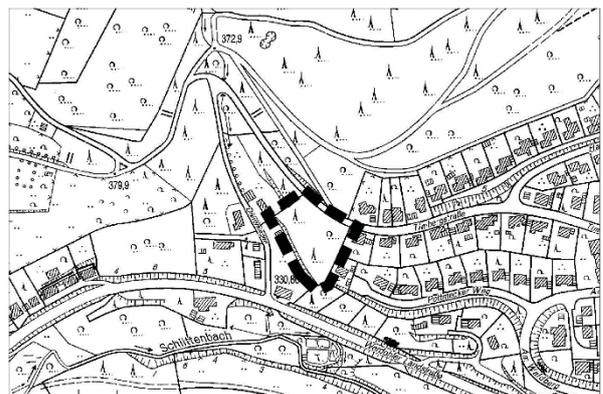
Rathmeckerweg



Ahelle



Versestraße



Timbergstraße

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst für Umweltschutz und Freiraum

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren

Nr. 568 „Hintere Parkstraße, 3. Änderung“ und gleichzeitig
7. Änderung des FNP der Stadt Lüdenscheid

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
sowie 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich

am 25.07.2018

im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Vöcks

Herr Weidemann

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.40 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 26 am 27.06.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 24.07.2018 und am 25.07.2018 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Herr Vöcks begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten kurz das Verfahren. Er erklärt, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet, um Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Billigung durch die Politik erfolge im nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des gegebenenfalls überarbeiteten Planentwurfes, in dem die Bürgerschaft erneut die Gelegenheit erhält, Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorzutragen.

Herr Weidemann informiert anhand einer Präsentation über die Inhalte der Planung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Die Sportplatznutzung wurde aufgegeben. Auf dem westlichen Teil der Fläche befindet sich derzeit eine Flüchtlingsunterkunft mit einer befristeten Genehmigung. Anlass und Ziel der Planung sei es, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung als Wohnbaufläche - speziell zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, auf dem derzeit noch die Umkleidekabinen und die Hausmeisterwohnung untergebracht sind, werde als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – dargestellt. Hier sei die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Die nördlichen Randflächen werden dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt.

Herr Weidemann erläutert detailliert die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere stellt er die Festsetzungen zu den maximalen Geschosshöhen, den Dachformen, den ungefähren Grundstücksgrößen, der Erschließung, des Lärmschutzes sowie der Versickerung dar.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sehen in den reinen Wohngebieten eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss vor. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Lediglich für das abgesetzte Baugrundstück östlich der privaten Grünfläche werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen betrage 402,00 m ü. NHN.

Die Erschließung dieses neuen, kleinen Wohngebietes erfolge über eine neu anzulegende Wohnstraße. Die Erschließung der neu geplanten Kita erfolge über die vorhandene Zufahrt zur Hauptschule westlich angrenzend an das Plangebiet. Der bestehende, begrünte Wall im Osten des Plangebietes werde als private Grünfläche festgesetzt und solle der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden. Eine Bebauung dieses Bereiches soll aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes sowie der vorherrschenden Topografie mit unterschiedlichsten anschließenden Höhenlagen nicht vorbereitet werden. Die Fußwegverbindung des neuen Wohngebietes zum Stadtpark befinde sich in etwa in der jetzigen Lage des vorhandenen Trampelpfades. Das Oberflächen- bzw. Regenwasser der bebauten Flächen soll auf den Grundstücken selbst versickern. Das Schmutzwasser werde über das städtische Gelände zwischen der Hauptschule Stadtpark und dem Integrationszentrum in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

Da durch die Planung zusätzlicher Verkehr erzeugt werde, von dem in erster Linie die vorhandenen Wohngebäude Parkstraße 148, 152 und 157 betroffen sein werden, wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten durch ein externes Gutachterbüro erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bau der geplanten Erschließungsstraße zu keiner maßgeblichen Erhöhung des Verkehrslärmpegels führe. Die hier vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stelle eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar. Laut Gutachten gebe es für die genannten Immissionsorte bereits jetzt schon Überschreitungen der Lärmimmissionswerte und würden nicht erst durch das Baugebiet erreicht bzw. verursacht. Die planungsbedingten Erhöhungen seien unmaßgeblich. Laut Gutachten seien keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In der sich anschließenden Diskussion fragt ein Bürger, ob eine Unterkellerung der Häuser möglich sei. Herr Weidemann bejaht dies grundsätzlich. Die Frage, ob die Festlegung/der Standort der Gebäude zwingend wie gezeigt vorgeschrieben sei, beantwortet Herr Weidemann dahingehend, dass die Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster variabel seien, jedoch mindestens der festgesetzte Waldabstand einzuhalten sei. Die Besucherparkplätze befänden sich grundsätzlich direkt auf dem Grundstück. Begrenzte Parkmöglichkeiten seien zusätzlich in der Straße bzw. im öffentlichen Straßenraum vorhanden, die genaue Anzahl stehe jedoch noch nicht fest, informiert Herr Weidemann auf weitere Nachfrage. Zur Grundstücksgröße führt er aus, dass die Grundstücke zwischen 730 m² und 750 m² groß seien. Das Grundstück am Wall sei größer. Zum Quadratmeterpreis bzw. zumindest einer Tendenz hierzu berichtet Herr Vöcks, dass die Preis- und Vergabemodalitäten noch nicht abschließend feststehen. Der Rat der Stadt Lüdenscheid beschließe die Vergabe. Bei Interesse an einem Grundstück sei der Fachdienst Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Lüdenscheid der richtige Ansprechpartner oder man könne sich mit einem Onlineformular auf eine entsprechende Liste setzen lassen.

Ein weiterer Hinweis seitens der Bürgerschaft bezieht sich auf den schlechten Zustand der privaten rückwärtigen Erschließungsstraße. Herr Vöcks informiert darüber, dass die Verwaltung hier keine Handlungsmöglichkeit habe, da es sich um eine Privatstraße handle. Die Frage, ob soziale Aspekte bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt würden, beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass es hier möglichst kein Bieterverfahren geben solle. Er werde den Hinweis an die zuständigen Stellen der Verwaltung weitergeben. Auf Nachfrage zum Thema sozialer Wohnungsbau erläutert Herr Vöcks, dass derzeit nicht mit Neubauvorhaben gerechnet werden könne, da Lüdenscheid in Mietstufe 2 eingestuft sei. Die maximale Miethöhe betrage daher 5,00 €/m². Ein Neubau sei aufgrund der hohen Baukosten kaum darstellbar. Zum zeitlichen Ablauf für die Errichtung der Kita berichtet Herr Vöcks, dass ein großer Bedarf vorhanden sei. Jedoch gebe es noch keinen konkreten Zeitplan hierzu.

Herr Vöcks stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss frühestens im Frühjahr 2019 möglich. Erst danach beginne der Straßenbau. Die Erteilung einer Baugenehmigung sei erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Arnsberg möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung sowie der 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich zu. Herr Weidemann weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin

gez. Malberg

gesehen:

gez. Vöcks