



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Frau Anna Plichta, Tel. 17-2692

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof", 4. Änderung; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 160/2020

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	02.09.2020
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	07.09.2020

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

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

Bemerkung:

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:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Hinweis Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR

Der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR hat in seinem Schreiben vom 08. Juli. 2020 den Hinweis gegeben, dass urbane Sturzfluten, die nach Überlastung der Kanalisation dem natürlichen Geländegefälle und insbesondere den Straßenzügen folgend oberflächlich dem Grundstück zufließen, auf Grund des theoretischen Einzugsgebietes bei typischen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 150 l/m² zu Schäden führen können. Entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Wie aus dem Altlastengutachten hervorgeht, wurde das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes aufgeschüttet. Eine Baugrunduntersuchung, beauftragt durch den Investor, kam zum selben Erkenntnis. Hier ist eine Verdichtung des Baugrunds vor der Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.

Dem Hinweis des SELH wird Folge geleistet.

Hinweise des Märkischen Kreises

a.) Fachdienst 45 Gewässer

Der Fachdienst 45 weist auf den Mindestabstand von fünf Metern zu dem namenlosen Gewässer im südlichen Bereich hin.

Stellungnahme:

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen haben einen Abstand von ca. 15 Metern zum Siepen.

Dem Hinweis des FD 45 Gewässer wird Folge geleistet.

b.) Sachgebiet 44.2 Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt den Hinweis, dass die bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle ordnungsgemäß getrennt und entsorgt werden müssen. Bei gefährlichen Abfällen sei die untere Abfallwirtschaftsbehörde zu kontaktieren.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde an den Fachdienst Bauordnung weitergeleitet und wird in die Baugenehmigung einfließen.

Den Hinweisen des Sachgebietes Untere Bodenschutzbehörde wird Folge geleistet.

Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung nicht abgegebenen.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Auf der Freifläche neben dem Wohngebäude Unterm Freihof 2a möchte ein Investor eine weitere Wohnbebauung mit zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern realisieren. Insgesamt können im Baugebiet drei Mehrfamilien-Wohnhäuser realisiert werden. Die integrierte Lage der unbebauten Fläche im Stadtteil ist prädestiniert für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Damit würde ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an neuem Wohnraum basierend auf dem 2017 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen geleistet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Stadt Lüdenscheid eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. So wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. In der Sitzung am 16.06.2020 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die Offenlegung des Entwurfes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.07.2020 bis zum 10.08.2020 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der derzeitigen eingeschränkten Zugänglichkeit zum Rathaus fand die Beteiligung der Öffentlichkeit über das Internet statt. Ergänzend wurde die Möglichkeit geschaffen den Bebauungsplanentwurf im Foyer der Jürgen-Dietrich-Formen einzusehen und nach terminlicher Absprache persönlich weitere Informationen einzuholen und eine Stellungnahme abzugeben.

Lüdenscheid, den 17.08.2020

Im Auftrag

gez .Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- **Bebauungsplan**
- **Begründung**
- **Stellungnahme SELH**
- **Stellungnahme Märkischer Kreis**



Fachdienste	61	Bescheinigung Die Planfestlegung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planfestlegungsverordnung (PlanfVO) vom 19.01.1990. Die Freilegung der architektonischen Planung ist gemessen eindeutig.	Anweisung Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenschied hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 18.11.2020 am 18.11.2020 im Auftrag des Bürgermeisters im Auftrag	Öffentliche Ausweisung Der Entwurf dieses Bauvorschlages hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 18.11.2020 am 18.11.2020 im Auftrag des Bürgermeisters im Auftrag	Ausfertigung Es wurde dem Auftraggeber, dass die vorliegende Aufzeichnung dieses Bauvorschlages am 18.11.2020 im Auftrag des Bürgermeisters im Auftrag	Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenschied in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2020 am 18.11.2020 im Auftrag des Bürgermeisters im Auftrag
	63					
	66					
STU/BI						

P.R.A.M.B.E.L.
Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2017) in Verbindung mit der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenschied in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 "Unterm Freihof" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom beigefügt.

F.E.S.T.S.E.T.Z.U.N.G.E.N. gem. § 9 BauGB
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störend handwerkliche Betriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Betriebsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
12 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 21 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0 offene Bauweise (§ 22 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauGB)
Überbaubare Grundstücksflächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugrunds, an dem ein Gebäude errichtet werden darf. Die festgesetzte Baugrenze ist durch die Baugrenze, die die Grundstücksfläche und die Gebäudeabstände eingehalten werden (§ 23 BauNVO).
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche

Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 327), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- Auf den Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.
- Die Dächflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachauschnitten (jeweils maximal 6,00 m lang) durchbrochen werden, wenn die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darüber liegenden Gebäudeaußenkante erhalten. Im Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachauschnitte nicht zulässig.
- Die Stellplatzflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdruckstark (z. B. mit haufwerkartigen Bewehrungen, mit Plattenmassen, Rastergittersteinen oder ähnlichen fußgründreifen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pfostenbeton) herzustellen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausübung der Dächer, die wasserdruckstark herstellung der Stellplatzflächen vorzuziehen oder anlässlich nicht einleitet, regelmäßig § 88 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die Bußgeldvorschriften des § 30 BauO NRW angewandt werden.

S.O.N.S.T.I.G.E D.A.R.S.T.E.L.L.U.N.G.

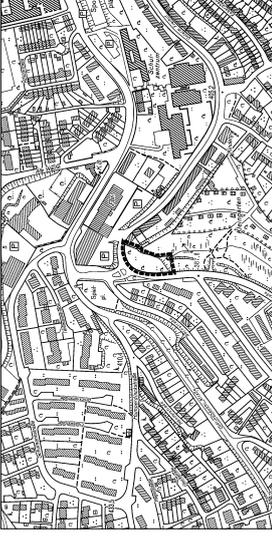
Bestehende Gebäude
Flurstücksgrenze und Grenzsteine
Flurstücknummer
Fluglinie
Flurnummer
Koordinatenpunkt ETRS

Flur 22
IN KRAFT TRETEN

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenschied sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenschied, den

Bürgermeister / in
Schriftführer / in



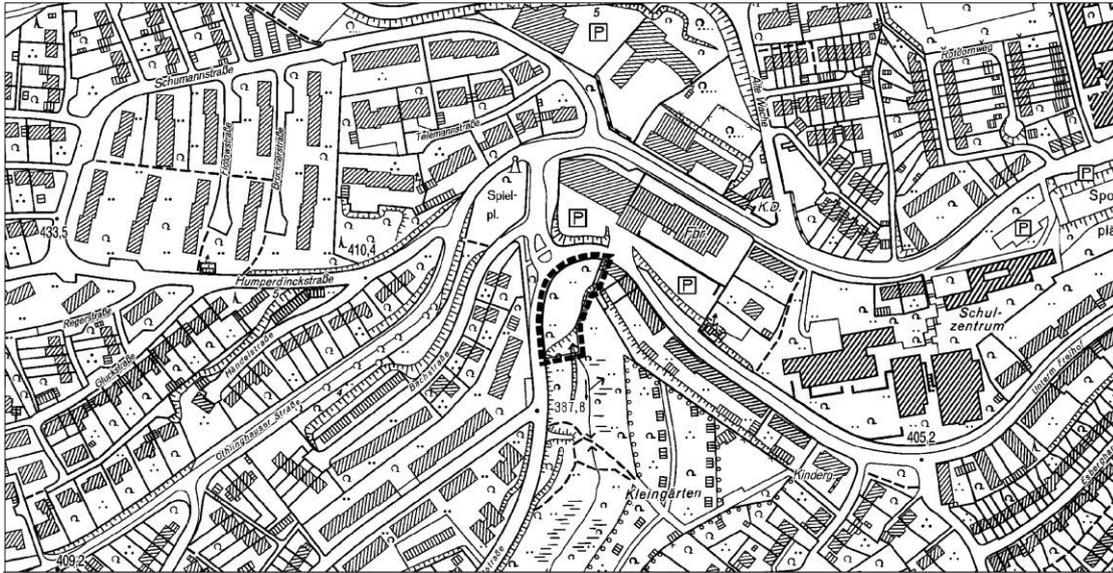
STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 511
"Unterm Freihof", 4. Änderung
Beschlussverfahren nach § 13 a BauGB



Gemarkung Lüdenschied- Stadt Flur 2
Maßstab: 1:500 Datum: 20.04.2020
Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1
Entwurf/Pflichta Zeichnung: Pflichta

Begründung

Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung



Inhalt

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
Flächennutzungsplan	4
Landschaftsplan.....	4
Bebauungspläne.....	4
3. Bestandssituation	5
Stadträumliche Einbindung/ Lage.....	5
Eigentumsverhältnisse	5
Infrastruktur	5
4. Inhalt des Planes.....	5
Art der baulichen Nutzung.....	5
Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
Grünflächen.....	6
Örtliche Bauvorschriften.....	6
5. Umweltbelange.....	7
Artenschutzprüfung	7
Schutzgut Boden/ Fläche	8
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	8
Schutzgut Mensch.....	9
Schutzgut Wasser.....	9
Schutzgut Luft und Klima	9
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
6. Altlasten	10
7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe	10
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	10
9. Städtebauliche Daten	11
10. Kosten	11

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im Jahr 2016 erstellte das Büro empirica das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Lüdenscheid. Dieses zeigt die Leitlinien für den Lüdenscheider Wohnungsmarkt auf und wurde durch den Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 03.04.2017 beschlossen. Für Lüdenscheid wurde in diesem Konzept ein Wohnraumbedarf von 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr kalkuliert und dieses Ziel soll sowohl durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan als auch durch eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich erreicht werden.

Die Freifläche im Übergang von der Mozartstraße in Unterm Freihof bietet Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die durch einen Investor geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern leistet einen Beitrag zur Erreichung der Zielvorstellung im dortigen Stadtteil.

Weiter wurde das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans, der Bau eines Jugendfreizeitheims auf der Gemeinbedarfsfläche, in den letzten 30 Jahren nicht verwirklicht und entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Stadt Lüdenscheid.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, rechtswirksam seit dem 19.12.2012, stellt die Fläche als Grünfläche dar. Diese Darstellung steht der Umplanung als Wohnbaufläche entgegen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof in der Fassung der 1. Änderung“ aus dem Jahr 1988. Der überplante Bereich des

ursprünglichen Bebauungsplanes setzte eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim fest.

3. Bestandssituation

Stadträumliche Einbindung/ Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buckesfeld. Begrenzt wird das Gebiet durch die Straßen Unterm Freihof im Norden und Mozartstraße im Westen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Grünfläche und östlich an die vorhandene Bebauung der Straße Unterm Freihof.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Nahversorgungszentrum „Buckesfelder Straße/ Unterm Freihof“ mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sowie verschiedene Dienstleister, Ärzte, eine Bank und Gastronomie.

Eigentumsverhältnisse

Die in Rede stehende Fläche wurde teilweise durch einen Investor von der Stadt Lüdenscheid erworben. Ein Teil der Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Infrastruktur

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die angrenzenden Straße Unterm Freihof und Mozartstraße.

Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr findet sich am Nahversorgungszentrum Buckesfeld mit den Linien 40 und 41. Diese sichern die Anbindung an die Innenstadt und die Mobilität innerhalb des Stadtteils. Die Schulbuslinie 245 ergänzt das Angebot.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Strom-, Gas-, Wasserleitung und Abwasserkanäle in der Mozartstraße und Unterm Freihof.

4. Inhalt des Planes

Art der baulichen Nutzung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Art der baulichen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechend der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäuser und der angrenzenden Wohnbebauung Unterm Freihof 2a wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ werden die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sowie „Anlagen für sportlichen Zwecke“ ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich in die dort vorhandene Nutzungsstruktur nicht einfügen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Auch für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung. Gemäß des § 16 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Diese GRZ entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 511 „Unter Freihof“, 2. Änderung und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der geplanten Bebauung auf 1,2 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, die in Zusammenhang mit der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Unterm Freihof“ ein homogenes Ortsbild prägen werden.

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt werden, von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Eine offene Bauweise definiert sich über die maximale Gebäudelänge von 50 Metern und seitliche Grenzabstände. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht der Bebauungsplan einen Übergang zwischen der geschlossenen Bebauung Unterm Freihof Hausnummern 2a bis 8, mit einer Gesamtlänge von knapp 200 Metern, den Doppelhäusern an der Bachstraße und der offenen Bebauung an der Mozartstraße.

Grünflächen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Zuschnitt ergibt sich aus der Überplanung des ursprünglichen Planes. Die ehemals als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wird nicht in Gänze für die Realisierung der Wohnbebauung beansprucht, so dass die knapp 70 m² große Fläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“ in der Fassung der 1. Änderung zugeschlagen werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB können Bestimmung der BauNVO Einzug in den Bebauungsplan finden. In Verbindung mit § 89 BauO NW werden somit in dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Beschaffenheit der Stellplätze getroffen.

Auf Wohngebäuden werden entsprechend der umgebenden Dachlandschaften nur geneigte Dachflächen zugelassen. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,80 m lang) durchbrochen werden, wenn die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte nicht zulässig. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 2. Änderung, geltend im Bereich Unterm Freihof 2 und 2a, wird das maximale Maß von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten von drei Metern auf 5,80 m erhöht. Für eine barrierefreie innere Erschließung der Gebäude sind Treppenanlagen und ein Personenaufzug entsprechend DIN 18040 geplant. Auch im Dachgeschoss müssen die Wohneinheiten erschlossen sein, so dass der Zwerchgiebel, in dem sich die Treppenanlage und der Lift befinden, die Breite von etwa 5,80 m aufweisen wird.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagwassers von befestigten Oberflächen sind Stellplatzoberflächen, inklusive des Ober- und Unterbaus, wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Artenschutzprüfung

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung, die sich in drei Stufen aufteilt. Stufe I umfasst die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bei der Umsetzung des Plans beziehungsweise des Vorhabens. In der zweiten Stufe werden vertiefend die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG „Tötungs-, Störungsverbot, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen/-standorten“ geprüft. Stufe III beinhaltet

das Ausnahmeverfahren (§ 45 Abs. 7 BNatSchG), sobald gegen die Verbote der zweiten Stufe verstoßen wurde. Sofern in der ersten Stufe keine Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt oder keine planungsrelevanten Arten betroffen sind, kann auf die nachfolgenden Stufen verzichtet werden.

Für die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ prüfte das Büro Ökoplan-Kordges aus Hattingen im Juni 2019 das Artenspektrum und die Wirkfaktoren für das Vorhaben entsprechend der Artenschutzprüfung der Stufe I.

Aufgrund der Lage im urbanen Raum, angrenzend an Siedlungs- und Verkehrsflächen, sind erhebliche planungsrechtlich relevante Vorhabenswirkungen ausgeschlossen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden durch fehlende Habitatsstrukturen für Fledermäuse und planungsrelevante Brutvogelarten nahezu ausgeschlossen.

Um den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gerecht zu werden, sind Rodungs- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonendem Umgang mit Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung wird insofern Rechnung getragen, da sich die Fläche an einem integrierten Standort befindet, keine zusätzliche Fläche für die Erschließung in Anspruch genommen werden muss und das Grundstück mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser effizient, das heißt wenige Quadratmeter Boden pro Wohneinheit, ausgenutzt wird.

Weiter ist ein wesentlicher Teil der geplanten Wohnbaufläche von 1900 m² auch nach dem derzeitigen Planungsrecht, ca. 1550 m² Gemeinbedarfsfläche, bebaubar. So wird die mögliche Neuinanspruchnahme von Flächen gering gehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Wie schon im Abschnitt der Artenschutzprüfung erläutert, wird mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ das Schutzgut Tiere und Pflanzen in geringem Maß beeinflusst, da sich der Standort innerhalb eines urbanen Raumes befindet und geeignete Biotop- und Habitatsstrukturen fehlen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Lärmimmissionen und Gerüche gehen von der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht aus. Insbesondere lärmende und olfaktorisch störende Nutzungen wie sportliche Anlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen.

Die Geräuschemissionen der Umgebung, insbesondere der Zufahrt der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes, wurden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans untersucht. Schädliche Umwelteinwirkung gingen in Bezug auf die damals geplante Wohnbebauung, Unterm Freihof 2a, nicht aus. Die Geräuschemissions- Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)) wurden nicht überschritten. Die Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung in südwestlicher Richtung entfernt sich von der Zufahrt und somit auch von den eventuell auftretenden Emissionen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Stehende Gewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur gesichert.

Südlich der Flächen befindet sich ein Siepen, der allerdings von dem Plan nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Einerseits ist die Nachverdichtung von integrierten Standorten im Hinblick auf die klimaneutrale fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsbereichen (Einzelhandel, Ärzte, Dienstleistungen) und Anschluss an die technische Infrastruktur als positiv zu betrachten. Die zusätzliche Versiegelung von Grünflächen und die Rodung der straßenbegleitenden Bäume haben andererseits negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Stadtteil.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Ebenso sind Bodendenkmäler nicht registriert und eine Entdeckung ist nicht zu erwarten.

Somit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6. Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 017 „Buckesfeld“ eingetragen. Es handelt sich um eine Altablagerung.

Über die Art der Zusammensetzung der Altablagerung liegt hier, auf der Grundlage eines Gutachtens vom Büro Schütz von 01/1987 mit 2 Bohrungen, die Aussage vor, dass die Mächtigkeit der Anschüttung an diesen Bohrpunkten 5,90 bzw. 7,60 m beträgt. Festgestellt wurden Sandsteine, Felsbruch, Lehm, Sand, Mörtelreste. Unterhalb der Anschüttung wurde steiniger Lehm und dann Fels erbohrt. Zudem liegen keine Hinweise auf "Industriemüll oder Hausmüll" vor. Die entnommene Wasserprobe beurteilt der Gutachter ebenfalls als unproblematisch.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde von Mai 2013 gibt es keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung der relevanten Schutzgüter. Somit sieht der Märkische Kreis eine „textliche Kennzeichnung“ in der Begründung als ausreichend an und wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich Standardauflagen erteilen. Bei erneuter Abfrage wurde diese Aussage bestätigt.

7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich drei Betriebe, die unter die 12. Bundesimmissionsschutzverordnung –Störfallverordnung- bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Umweltrichtlinie 2012/18/EU –Seveso III-Richtlinie- fallen.

Es handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH. Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet (Firma J. D. Geck GmbH).

Das Plangebiet liegt außerhalb der gutachterlich festgestellten Achtungsabstände zu den Störfallbetrieben.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-

Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

9. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2034 Quadratmeter, von denen 1967 m² als allgemeines Wohngebiet und 67m² als Grünfläche festgesetzt werden.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. Über eine geschlossene Planungsvereinbarung werden dem Investor anteilig die Kosten des Verfahrens übertragen.

Lüdenscheid, den 17.08.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter



SELH AöR · Lennestraße 2 · 58507 Lüdenscheid

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid

Ihr Gesprächspartner
Simon Holterhof
Telefon 02351 6632 120
Telefax 02351 6632 200
Simon.holterhof@selh.de

08. Juli 2020

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplan Nr. 511 nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Grundstück liegt – wie beschrieben – unmittelbar oberhalb eines Siepen und somit in einem topographischen Senkenbereich.

Urbane Sturzfluten, die nach Überlastung der Kanalisation dem natürlichen Geländegefälle und insbesondere den Straßenzügen folgend oberflächlich dem Grundstück zufließen, können auf Grund des theoretischen Einzugsgebietes bei typischen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 150 l/m² zu Schäden führen. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Stadtentwässerungsbetrieb
Lüdenscheid Herscheid AöR

i. A. Simon Holterhof

FB 44 - Natur- und Umweltschutz

Herr Strotkemper
Zimmer 311
Durchwahl: 02351 966-6879

E-Mail: b.strotkemper@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr
donnerstags zusätzlich 13:30 - 15:00 Uhr

**Geschäftszeichen: 44.20.00 BPlan Nr. 511
10082020**
Datum: 10.08.2020

MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

Stadtverwaltung Lüdenscheid
FD Stadtplanung
58505 Lüdenscheid

Per Mail an: Frau Anna Plichta
anna.plichta@luedenscheid.de

Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Friedhof“, 4. Änderung
bezug: Ihre Mail vom 06.07.2020
hier: Stellungnahme nach gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme FD 45 Gewässer

Ich weise darauf hin, dass sich im südlichen Bereich des Grundstückes ein namenloses Gewässer befindet, hierzu muss ein Abstand auf beiden Seiten von der Gewässeroberkante von 5 Metern eingehalten werden.

Stellungnahme Sgb. 44.2 Untere Bodenschutzbehörde

Bodenschutzrechtlich liegen keine neuen Erkenntnisse zur Altablagerung Nr. 00/017, welche auf der Fläche des o. g. B-Plans liegt, vor. Dementsprechend verbleibt es bei der Stellungnahme zum B-Plan vom 08.08.2013 (Anlage). Aus abfallrechtlicher Sicht sind für die Errichtung folgende Auflagen bzw. Hinweise in die Genehmigung aufzunehmen:

1. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle zur Beseitigung sind auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage im Märkischen Kreis zu verbringen.
2. Auf die Überlassungspflicht von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und den Anschluss- und Benutzungszwang nach der Satzung über die Abfallwirtschaft im Märkischen Kreis in der derzeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Sollte es sich um gefährliche Abfälle handeln, so empfiehlt sich vor der Entsorgung eine telefonische Anfrage bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (02351/966-6391).

Darüber hinaus liegen keine Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Strotkemper

B-Plan Nr. 511 „Unterm Freihof“ 3, Änderung

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Keine grundsätzlichen Bedenken.

In den Erläuterungen (Punkt 9. Altlasten) zum B-Plan Nr. 511, Lüdenscheid sind die betreffenden Altablagerungen/Altstandorte beschrieben.

Eine Kennzeichnung der Flächen im B-Plan ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende bodenschutzrechtliche Stellungnahmen zu den konkreten Bauvorhaben von Seiten des FD 44 abgegeben.

Brenner