

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan

Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung

sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung sowie für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 a bzw. § 6 BauGB.

Die Stadt Lüdenscheid hat den Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung aufgestellt sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Damit soll dem dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Lüdenscheid begegnet werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht veröffentlicht worden sind. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.1 Grund und Boden

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Sportplatz mit entsprechenden Gebäuden (Umkleidegebäude, Hausmeisterwohnung) muss das Plangebiet als bereits genutzt betrachtet werden, so dass kein neuer, erstmaliger Bedarf an Grund und Boden erkannt werden kann. Vielmehr muss eine Wiedernutzung festgestellt werden. Im Übrigen wurde die Fläche seinerzeit zur Herstellung des Sportplatzes bereits angeschüttet und somit anthropogen überformt.

Flächennutzungsplan

Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einem ehemaligen Sportplatz folgt dem 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.

Der Eingriff wird als ‚gering‘ bewertet. Ausgleichsmaßnahmen sind durch Rücknahme anderer, sich als ungeeignet erwiesener Bauflächen im Flächennutzungsplanvorgesehen.

Bebauungsplan

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.

Im Bereich des Sportplatzes sind Bodenbewegungen durch Baugrubenaushub und Gebäudeumfüllungen zu erwarten. Positive Auswirkungen sind 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).

Der Potentialverlust der versiegelbaren Anteile der Baugrundstücke wird über Ökopunkte im Rahmen des ökologischen Verlustes ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Planung, die Sportplatznutzung aufzugeben und stattdessen Wohnnutzung zu planen, erfolgte im Übrigen 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. 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.

Eingriffe resp. Verschlechterungen der Bodenqualität finden nicht statt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.2 Emissionen

Flächennutzungsplan

Auf Emissionen aller Art hat die Änderung geringen Einfluss. Die Lärm- und Abgasemissionen werden geringfügig steigen. Die Beibehaltung des Status quo ändert die Situation im Hinblick auf Emissionen aller Art und das Schutzgut Mensch nicht.

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.

Die Auswirkungen werden als ‚sehr gering‘ einzustufen sein. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

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).

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.

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.

1.3 Tiere und Pflanzen

Flächennutzungsplan

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.

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.

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

- einem mit ca. 15 Jahre alten Gehölzen bestandenen Lärmschutzwall,
- 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.

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 Nist-

plätze 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 Lebensraumansprüche 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 Wurfneester 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.

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

Bebauungsplan

Die Nutzungsbilanz zeigt die fast vollständige Verschiebung der vorhandenen Nutzungen mit eindeutiger Tendenz zu baulicher geprägten Nutzungen. Dies ist ein bislang bundesweit un-

gebremster, kumulierender Effekt, der im Bereich des Tier- und Artenschutzes mit dem Verlust natürlicher Biotope und Habitats sowie mit Artenverlust, im Bereich der Hydrologie mit zunehmenden hydraulischen Problemen einhergeht.

Im Fall der Nullvariante kann das Grundstück an der Parkstraße bebaut werden. Der Lärmschutzwall 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.

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 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.)

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

Da sich die Sportplatzfläche erst im 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 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. Migrationskorridore werden durch die Planung nicht unterbrochen.

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.

Da für die allermeisten planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Ausgleichsbedarf für die Versiegelungsrate 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 Rechnungsbild mit anschließend unterschiedlichen Prozentsätzen bei der anteiligen Finanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird im Detail auf den Umweltbericht 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.

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

Artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen sind gleichfalls 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).

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

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.

1.4 Luft und Klima

Flächennutzungsplan

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. 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.

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

Bebauungsplan

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

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.

Mit der Planung ist nur eine unwesentliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse verbunden, da die bisherige Flächenbeschaffenheit als Sportplatz einen geringen klimarelevanten

ten 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.

1.5 Landschaft

Flächennutzungsplan

Auswirkungen sind nicht gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

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

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.

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

Der Sportplatz als Bewegungsfläche entfällt ersatzlos.

Im Fall der Nullvariante kann die Sportplatznutzung bei Bedarf wiederaufgenommen werden; bei Aufgabe der Nutzung wird das Gelände durch Birkenanflug sukzessive mit Wald zuwachsen. Hinsichtlich der fußläufigen Erschließung ändert sich nichts.

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.

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.

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 eben-monotoner 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.

Durch die Planänderung und ihre Umsetzung wird das Ortsbild somit insgesamt verbessert. Ein Eingriff findet daher nicht statt. Die fußläufige Erschließung wird verbessert. Die Auswirkungen werden als ‚sehr gering‘ bewertet.

1.6 Wasser

Flächennutzungsplan

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

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.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Bebauungsplan

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 Regeneignissen nach Norden in die dortigen Waldflächen und Gewässer ab (auch Starkregeneignisse).

Das Grundwasser ist fern.

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. 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.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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). Niederschlagswasser der Straßen wird gesammelt und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, die nach Auskunft der SELH AöR hierfür noch ausreichend Kapazitäten enthält.

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.

1.7 Landwirtschaft, Jagd und Fischerei

Flächennutzungsplan

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

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.

Mangels geeigneter Gewässer wird im Plangebiet keine Fischerei ausgeübt.

Eingriffe in die betreffenden Nutzungen finden nicht statt.

Bebauungsplan

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

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

Mangels geeigneter Gewässer wird im Plangebiet keine Fischerei ausgeübt.

Eingriffe in die betreffenden Nutzungen finden nicht statt.

1.8 Forstwirtschaft

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

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.

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. 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.

1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

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

1.10 Wechselwirkungen

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

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.

1.11 Fazit

Umweltbelange wurden hinreichend beachtet und werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Maßnahmen zur Umweltüberwachung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Märkischer Kreis

Flächennutzungsplan

Der Märkische Kreis bemerkte, 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.

Zu 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) durch den Bürgermeister der Stadt Lüdenscheid 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 Buchholz 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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.

Den Anregungen wurde somit teilweise gefolgt.

Bebauungsplan

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.

Zu 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) durch den Bürgermeister der Stadt Lüdenscheid 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 übergeht und dann in den Lösenbach mündet. 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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 Naturschutz Märkischer Kreis, der hinsichtlich der Maßnahme satzungsgemessen 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 den zukünftigen Bauherren anheimgestellt werden. Alternativ können auch diesbezügliche Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen 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.

2.2 Westnetz

Flächennutzungsplan

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/l. 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. Baggermatratzen, 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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 Geländenniveaus 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.

Bebauungsplan

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. Baggermatratzen, 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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.

2.3 Enervie Vernetzt

Flächennutzungsplan

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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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.

Bebauungsplan

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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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.

2.4 Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen

Flächennutzungsplan

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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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

Bebauungsplan

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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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

2.5 Zentrale Gebäudewirtschaft

Flächennutzungsplan

Darüber hinaus ist intern 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 Feuerwehzufahrt 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 Feuerwehzufahrt 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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 Feuerwehzufahrt 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.

Bebauungsplan

Darüber hinaus ist intern 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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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 deut-

lich 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 topgrafisch 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.

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und 3 (2) BauGB

Ein Bürger

Bebauungsplan

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.

Abwägend wurde mit dieser Kritik wie folgt umgegangen:

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 kleinen, 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.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Flächennutzungsplan

Bei Verzicht auf die Planung kann das Plangebiet für die bisherige Nutzung verwandt werden.

Bebauungsplan

Ohne Bebauungsplanverfahren kann das Planungsziel nicht erreicht werden. Anderweitige bauliche Nutzungen bieten sich aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht an. Die Nichtdurchführung der Planung würde zu einer natürlichen Sukzession der Vegetation auf den Plangebietsflächen führen.

Lüdenscheid, den 01.04.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Mielke