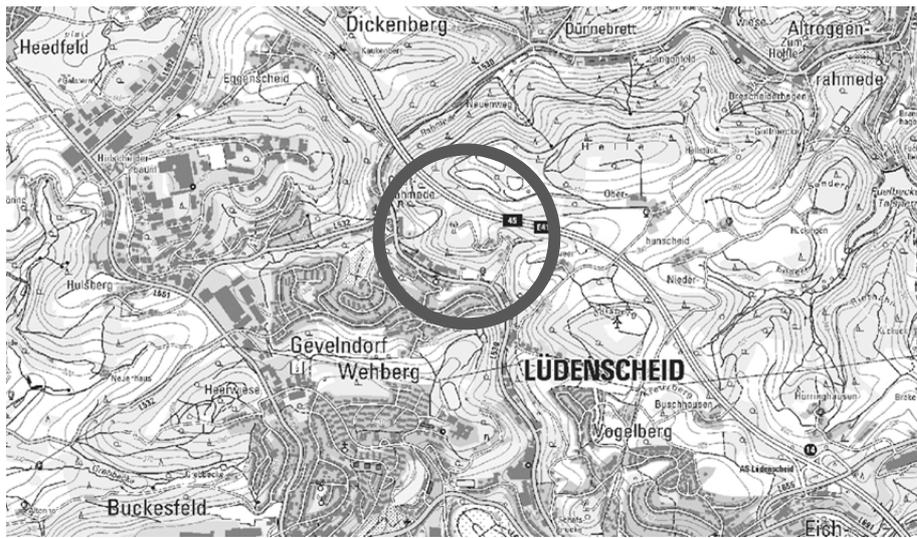


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“
der Stadt Lüdenscheid



April 2020 | Entwurf

Verfasser

Bramey.Partner Architekten AG

Mühlenweg 28

58579 Schalksmühle

Tel. 02355 / 9283 - 0

Fax 02355 / 9283 - 40

info@brameygroup.de

www.brameygroup.de/architekten

Auftraggeber

FCJG e.V.

Wislader Weg 9

58513 Lüdenscheid

Tel. 02351 / 3580 – 39

info@fcjg.de

www.fcjg.de

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
3	RÄUMLICHE LAGE	4
4	PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1.2	LANDSCHAFTSPLAN	6
4.1.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	6
4.3	DENKMALSCHUTZ	7
4.4	IMMISSIONSSCHUTZ	7
4.5	KLIMASCHUTZ	9
4.6	EIGENTUMSVERHÄLNISSE	10
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6	WESENTLICHE PLANINHALTE	12
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
	SONSTIGE SONDERGEBIETE SO 1, SO 2, SO 3	13
	SONSTIGES SONDERGEBIET SO 4	13
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	14
6.4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN GEMÄß §§ 12, 14 BAUNVO	14
6.5	GRÜN- UND WALDFLÄCHEN	14
6.6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	15
6.7	VER- UND ENTSORGUNG	16
7	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	17
	ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN IM PLANGEBIET (AUSWAHLLISTE):	19
8	DENKMALSCHUTZ	19
9	KOSTEN	20
10	UMWELTPRÜFUNG	20
11	FLÄCHENBILANZ	20

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und die BauGB-Novelle, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt vom 12. Mai 2017 (BGBl. Teil I Nr.25, S.1057ff)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Anlass und Ziel der Planung

Die Freie Christliche Jugendgemeinschaft (FCJG e.V.) als Eigentümer des Campus Wislade, zwischen Altenaer Straße und Bundesautobahn 45 gelegen, beabsichtigt, ihre Fläche nachhaltig und in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Lüdenscheid zu nutzen und zu entwickeln.

Die FCJG betreibt auf dem Campus u.a. ihre Fachschule mit Internat für sozialmissionarische Dienste. Schwerpunkte ihrer Tätigkeiten sind u.a. ein- bis dreijährige Kurse mit dem Ziel, junge Menschen in den Bereichen Drogenrehabilitation, Obdachlosenbetreuung sowie auch christliche Jugend- und Sozialarbeit auszubilden. Darüber hinaus werden Wochenendschulungen sowie ein- bis vierwöchige Schulungen zu verschiedenen Themenbereichen, Gebetsgruppentreffen und -abende u.w.m. aktiv und regelmäßig durchgeführt.

Der überwiegend alte Gebäudebestand entspricht nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße und qualitative Schulungsarbeit und entsprechende Unterbringung der Schüler und Mitarbeiter mit ihren Familien. Um weiterhin ein qualitativ hohes Angebot darzubieten, ist neben erforderlichen Sanierungen von Teilbereichen eine räumliche Ausdehnung des Baubestandes notwendig.

Darüber hinaus sind für den weiteren Schulbetrieb u.a. ein Medienhaus und eine Sporthalle geplant. Ein neues Seminargebäude mit Cafeteria soll den vermehrt durchgeführten Kurzschulungen Rechnung tragen.

Zu diesem Zweck plant die FCJG die Erweiterung des Campus Wislade, um so der stetig wachsenden Nachfrage nach sozialen und kulturellen Handlungen, Ereignissen und Bereicherungen gerecht zu werden.

Derzeit befindet sich der Campus Wislade im Außenbereich der Stadt Lüdenscheid. Nach den in den vergangenen Jahren bereits getätigten baulichen Erweiterungen ist eine künftige bauliche Entwicklung gemäß § 35 BauGB nicht bzw. nur sehr begrenzt zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 825 „Wislade“ der Stadt Lüdenscheid, mit dem der Campus als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ bzw. „Gebetshaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird, soll für die FCJG langfristig Planungssicherheit für entsprechende Erweiterungsvorhaben gewährleistet werden, sodass dadurch die funktionalen Anforderungen an den Campus in herausragender Weise erfüllt werden. Gleichzeitig können andererseits Bereiche, in denen eine bauliche Entwicklung der städtebaulichen Ordnung entgegensteht, frei gehalten werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 825 „Wislade“ am 18. Mai 2011 gefasst. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan (Abb. 1) sowie aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Räumliche Lage

Das Plangebiet mit seiner Lagegunst, v.a. bezüglich der geplanten Nutzung, im Außenbereich der Stadt Lüdenscheid gemäß § 35 BauGB und nahe der Bundesautobahn 45 mit seinem unmittelbaren Anschluss an die Landstraße 530 -Altenaer Straße- befindet sich nördlich des Zentrums Lüdenscheids in ca. 3 km Entfernung.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst vollständig die Flurstücke 68, 189, 353, 360, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 387, 410, 415, 420, 427, 432, 433, 453, 454, 560, 561, 563, 610 und 611 mitsamt der Gebäude des Schulungszentrums Wislade und seiner Nebenanlagen sowie in Teilen die Flurstücke 361 der Flur 93, Gemarkung Lüdenscheid-Land der Stadt Lüdenscheid.

Weiterhin umfasst der räumliche Geltungsbereich vollständig das Flurstück 220 der Flur 64, Gemarkung Lüdenscheid-Land der Stadt Lüdenscheid. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch Wald, im Norden durch die Bundesautobahn 45 und im Osten durch die am Wislader Weg anliegende Wohnbebauung und deren Gartengrundstücke begrenzt.

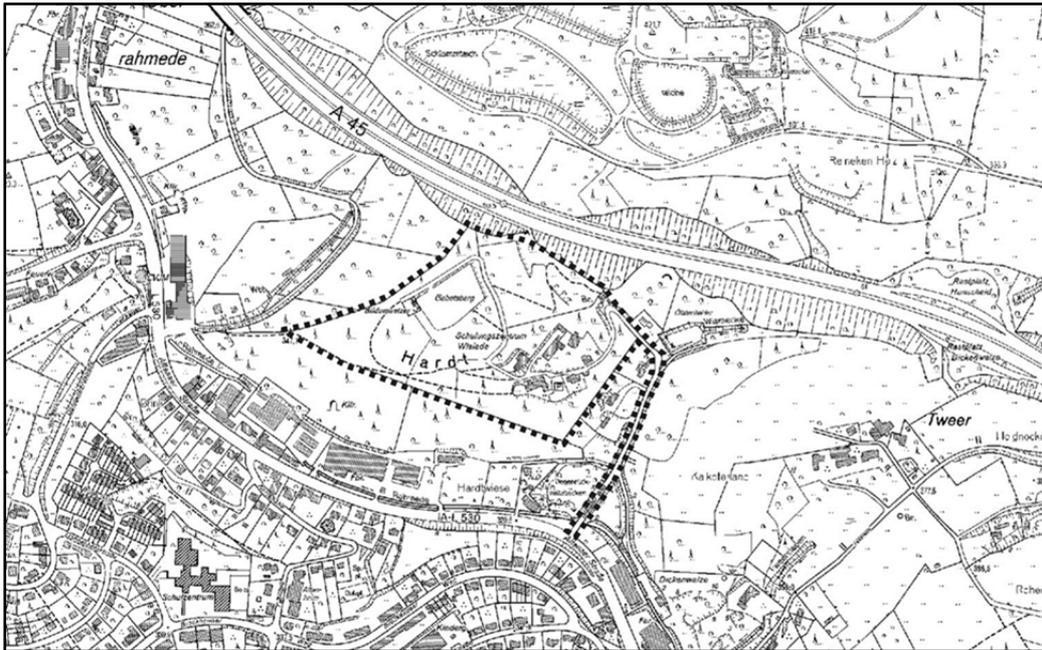


Abbildung 1 Lage des Plangebiets (DGK, o.M.)

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 7,4 ha, welche sich v.a. aus den vorhandenen Gebäuden, aus den Stellplatz- und Nebenanlagenflächen, aus Wald- und weiteren Grünflächen zusammensetzt. Die übrigen Flächen bilden der Erschließungsweg innerhalb des Geländes sowie die Zufahrtsstraße Wislader Weg.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über den Wislader Weg mit unmittelbarem Anschluss an die Landstraße 530 -Altenaer Straße- geregelt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23.08.2000 und 23.03.2001 genehmigte und seit dem 27.09.2000 und 17.07.2001 rechtskräftige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stellt das Plangebiet zum Teil als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ und zum anderen Teil als „Waldbereich“ dar.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung ist Lüdenscheid als Mittelzentrum mit der Konzentration mittelzentraler Einrichtungen für Nordrhein-Westfalen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (nachhaltige Siedlungsentwicklung, Sicherung und Entwicklung des Freiflächensystems, zentralörtliches Gliederungssystem und Schwerpunktbildung, Infrastrukturentwicklung, Sicherung von besonderen Orts- und Landschaftsbildern) nicht.

4.1.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vom rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ aus dem Jahr 1994 mit seiner ersten Änderung von 2005 erfasst. Demnach liegt das Plangebiet inmitten des sich mehr nach Osten erstreckenden Landschaftsschutzgebietes Typ A (Kennung: LPL3_2.2.1, Fläche: ca. 3.172 ha) mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" (Kennung: LPL3_1.1, Fläche: ca. 644 ha). Die Erhaltung des wesentlichen Charakters der Landschaft sichert ihre Hauptfunktion hinsichtlich Erholung, Wasserwirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung ökologisch bedeutsamer Strukturen im Plangebiet. In naher Entfernung sind im Landschaftsplan südlich des Plangebietes zwei Flächen als ein Naturdenkmal mit der Kennung LPL3_2.3.19 (2 Bergahorne) dargestellt. Die Festsetzung als Naturdenkmal erfolgt zur Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen, die aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit das Landschaftsbild und – soweit sie im Bereich von Ortslagen stehen – das Ortsbild im besonderen Maße beleben, gliedern oder prägen.

Südlich des Plangebietes links- und rechtsseitig des Wislader Weges, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, sind 2 Teilflächen der Brachfläche im Tal der Rahmede östlich Hardtwiese mit der Zweckbestimmung „natürliche Entwicklung“ festgesetzt (Kennung: LPL3_3.3, Fläche: ca. 0,7 ha).

4.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, rechtskräftig seit dem 19.12.2012, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ und als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“ bereitet die Nutzungsart Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ bzw. „Gebetshaus“ gemäß § 11 BauNVO vor und setzt zudem bestehende Waldflächen als Wald fest. Demzufolge sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans und somit der Bebauungsplan an sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid entwickelt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet und angrenzende Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für das gesamte Plangebiet sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgestellt worden. In südlicher mittelbarer Nachbarschaft, die Altenaer Straße begleit-

tend, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 818 „Einzelhandel Altenaer Straße“ der Stadt Lüdenscheid.

Der vorliegende Bebauungsplan steht dem Bebauungsplan Nr. 818 nicht entgegen. Die Geltungsbereiche sind räumlich getrennt und nicht angrenzend, die Zielstellungen differieren.

Während der Bebauungsplan Nr. 818 den Einzelhandel an der Altenaer Straße regelt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 825 um die planungsrechtliche Sicherung der weiteren städtebaulichen und architektonischen Entwicklung sowie Erweiterung des Schulungszentrums „Campus Wislade“.

4.3 Denkmalschutz

Auf den Flächen des Plangebiets befinden sich nach heutigen Kenntnissen weder Bau- noch Bodendenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) und keine Naturdenkmale gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW).

4.4 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Des Weiteren sind Immissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Das städtebauliche und architektonische Konzept wurde nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Lüdenscheid so den Erfordernissen angepasst, dass mögliche Konfliktpotentiale vermindert werden. Neue Internatswohnungen sind in Richtung Südwesten (hangabwärts und von der Bundesautobahn weggerückt, abgeschirmt durch die Gebäude mit Funktionen wie Mehrzweckhalle, Media- oder Seminargebäude) geplant. Sämtliche Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt befinden sich somit von Richtung Bundesautobahn hinter den Gebäuden, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind. Dasselbe gilt auch für die baulichen Anlagen (Gebetshaus) auf der Sonstigen Sondergebietsfläche SO 4 als die an der Bundesautobahn 45 nächstgelegenen Gebäude. Diese Gebäude sind ebenso nicht für den dauerhaften Aufenthalt bestimmt (siehe dazu Abbildung 2).

Das Plangebiet ist im Hinblick auf den Immissionsschutz mit möglichen Konfliktpotenzialen aufgrund der auf das Plangebiet von außen einwirkenden Lärmimmissionen, verursacht durch die im Nordosten angrenzende Bundesautobahn 45 sowie die südlich verlaufende Altenaer Straße, belastet.

Die Anbauverbotszone (40m) bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der Autobahn sind

Hierzu wurde vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz ein Gutachten gefertigt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass innerhalb des Plangebiets Lärmimmissionen vorliegen. Die Empfehlung des Gutachters zu der inhaltlichen Aufnahme in die Begründung und Ergänzung der Bebauungsplanfestsetzungen lauten wie folgt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

1. Festsetzung

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung ($R'_{w,ges}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	71 bis 75 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	76 bis 80 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB

Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, sind darüber hinaus die Festsetzungen 2 und 3 zu berücksichtigen

2. Festsetzung

Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, gelten um +5 dB höhere Anforderungen. Es ist somit der jeweils nächst höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.

3. Festsetzung

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

4. Festsetzung

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Im Plangebiet selbst entstehen keine planungsrechtlich relevanten Emissionen.

4.5 Klimaschutz

Der Ratsbeschluss vom 30.09.2019 zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen einerseits sowie durch Regelungen in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag andererseits umgesetzt.

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

Weitere Regelungen mit klimaschützenden Wirkungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen:

Flachdächer von Neubauten sind demnach flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Somit kann das Niederschlagswasser durch die Dachbegrünung zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden, was zu einer kleinklimatischen Kühlung beiträgt. Photovoltaik-Anlagen können zusätzlich innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufgeständert errichtet werden.

Auf den nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen ist der Investor verpflichtet, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind mit überwiegend einheimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Die vertragsgemäße Bepflanzung ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Somit ist die Anlage von Schottergärten oder mit Steinen durchsetzten Flächen hier unzulässig. Damit wird sowohl ein Beitrag zur Artenvielfalt und zur Verbesserung des Mikroklimas und somit letztlich auch zum Klimaschutz geleistet, als auch die Gestaltqualität der Freiflächen verbessert.

Darüber hinaus verpflichten sich die zukünftigen Bauherren, sich über die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen zu informieren. Die künftigen Bauherren müssen eine

Die FCJG verpflichtet sich zudem, auf dem Baugrundstück eine Brauchwasseranlage zur Versorgung der Gartenbewässerung anzulegen. Die Zisterne der Brauchwasseranlage hat 5 m³ Volumen sowie eine automatische Einspeisung aus dem Trinkwassernetz für den Fall des Trockenfallens zu enthalten.

Im Hinblick auf die Erzeugung und Versorgung der zu errichtenden Gebäude mit Strom und Wärme wird die FCJG ein Energiekonzept erarbeiten oder erarbeiten lassen. Im Energiekonzept wird schriftlich und zeichnerisch dargelegt, wie sich Erzeugung und Versorgung der zu errichtenden Gebäude mit Strom und Wärme zukünftig darstellen werden. Ziel des Energiekonzeptes ist es, den Primärenergiebedarf der Gebäude so weit wie möglich zu minimieren. Bei den zu errichtenden Gebäuden ist außer dem Bedarf für Wärme auch der Energiebedarf für Beleuchtung, Kühlung und Belüftung zu senken. Die hierfür notwendige Ausgestaltung von Gebäudehülle, Gebäude- und Elektrotechnik, Energiebereitstellung ist detailliert darzulegen und muss nach aktuellen Standards und unter Verwendung hochwertiger Bauteilqualitäten und der Nutzung z. B. effizienter Leuchtmittel der neuesten Generation erfolgen. Für die Energieerzeugung sind Techniken wie z. B. Wärmepumpen, Pelletheizungen; BHKW und die Nutzung von Photovoltaik vorzusehen, für die Energiebereitstellung die Verwendung von zertifiziertem Ökostrom bzw. die Nutzung von Geothermie und Solarthermie. Im Bauantragverfahren ist die Einhaltung dieser Regelungen des städtebaulichen Vertrages nachzuweisen.

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

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich bis auf den äußeren Erschließungsweg Wislader Weg vollständig im Eigentum der Freien Christlichen Jugendgemeinschaft (FCJG e.V.) Der Wislader Weg ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Auf den Flächen der FCJG im Nordwesten des Plangebietes besteht gemäß Grundbuch eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Telekom bis zu ihrem Sendemast.

5 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht vor, das Gelände bzw. den Campus des Schulungszentrums der FCJG zu erweitern, um so der stetig wachsenden Nachfrage nach sozialen und kulturellen Handlungen, Ereignissen, Bereicherungen und Schulungen gerecht zu werden.

Die geplante äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie Rad- und Fußverkehr erfolgt über die Landstraße 530 -Altenaer Straße- und anschließend über den Wislader Weg mit direkter Anbindung an das Gelände und seiner inneren Erschließungsstraße. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Campus über die Haltestelle Noell (Stadtbuslinien 42 Noell – Niederschemm Wendestelle, 53 Dickenberg – GS-Vogelberg, 245 Hülscheiderbaum – Wehberg Wendestelle sowie die Regionalbuslinie LÜD Kulturhaus-Iserlohn – Letmathe Mitte) und die Haltestelle Abzweig Wislade (Stadtbuslinie 245 Dickenberg – Buckesfeld; hier jedoch nur über einen sehr eingeschränkten Verkehr an Schultagen) an der Landstraße 530 und somit in fußläufiger Entfernung erschlossen. Auf dem Campus selbst sowie am Gebetsberg werden Stellplätze in ausreichender Menge geplant und bestehende weitergenutzt, sodass die Fahrzeuge der Besucher des Schulungszentrums aufgefangen werden können.

6 Wesentliche Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erlangung einer langfristigen Planungssicherheit für entsprechende Erweiterungsvorhaben auf dem Campus Wislade wird ein Planteilbereich mitsamt der Gebäude der schon bestehenden Anlagen für die Nutzung als Campus als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ bzw. „Gebetshaus“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Planbereich soll den Charakter einer Gesamtanlage für den Schulbetrieb der FCJG – Fachschule für sozialmissionarische Dienste, Betreuungs- und Beherbergungsstätte, Schulungsstätte, Stätte für kulturelle Ereignisse der FCJG u.w.m. – beibehalten.

Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Als Sonstige Sondergebiete kommen daher insbesondere auch Hochschulgebiete oder artverwandte – wie hier vorliegend – in Betracht.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen und unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung ist das Sonstige Sondergebiet aufgeteilt in die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 nimmt dabei eine Sonderstellung auf dem Campus ein, da es dem Schulungszentrum zwar zu- und untergeordnet, aber nur bedingt Schulungszwecken dienlich ist. Es dient vielmehr als Stätte für kulturelle Ereignisse und sozialmissionarische Dienste sowie Gebetsgruppentreffen und -abende, als Versammlungs- und Veranstaltungsfläche sowie Gebetsstätte. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO 4 wurde aus diesem Grunde anders benannt als die der übrigen Sonstigen Sondergebiete SO 1-3. Das SO 4 hat die Zweckbestimmung „Gebetshaus“.

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3

Zulässig in den Sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind Gebäude und Anlagen, die dem Schulbetrieb dienen sowie für Veranstaltungen, Vereinstreffen, Gottesdienste und sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung der FCJG zuzuordnen sind:

- Seminar- und Lehrgebäude,
- Mediengebäude (mit Bibliotheksfunktion, Funktionsgebäude für Printmedien, Film und Internet),
- zweckgebundene Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Mensa,
- Anlagen für soziale Zwecke, die der Hauptnutzung zugeordnet sind,
- Gebetsgebäude/-räume,
- Mehrzweck-Sporthalle,
- Nebengebäude für betriebstechnische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Schulungszentrums und zur Materiallagerung.

Darüber hinaus sind zusätzlich folgende Gebäude und Anlagen zulässig:

- Wohngebäude für das Betriebspersonal und für die Betriebsbetreiber,
- Wohngebäude für Ausbilder und Auszubildende,
- Beherbergungseinrichtungen für Gäste, Besucher und andere Nutzer des Schulungszentrums mit maximal 80 Betten.

Sonstiges Sondergebiet SO 4

Zulässig in dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Veranstaltungen, Vereinstreffen, Gottesdienste (Festwiese) der FCJG,
- Gebetshaus.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, werden für die Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen angegeben. Für das Sonstige Sondergebiet SO 4 wird insbesondere zur städtebaulichen Fixierung der Planung und aufgrund der besonderen Eigenart der Nutzung die Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung der SO 1-4 ergibt sich aus den im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausnutzungsziffern.

Für die Realisierung der Erweiterung des Campus wird eine Grundflächenzahl von 0,35 für SO 1, 0,4 für SO 2 sowie 0,5 für SO 3, gemäß § 17 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt. Zudem wird für das SO 1 eine GFZ von 1,2, für das SO 2 eine GFZ von 1,6 und für das SO 3 eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen in den SO 1-3 wird in Bezug zum Bestand und den vorherr-

schen topografischen Verhältnissen gesetzt. Sie sind den jeweiligen Baufenstern (BF 1-6) zugeordnet. Mit den Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung wird ein ausreichender Spielraum für die Planung gewährleistet.

Bezugnehmend auf die besondere Eigenart des Gebetsberges mitsamt seiner geplanten Bebauung wird für das SO 4 die Grundfläche mit 420 m² festgesetzt. Die Geschosigkeit wird im SO 4 mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise der bestehenden Gebäude ist offen, sodass diese ebenfalls in dem Bebauungsplan als solche festgesetzt wird. Die Bauweise weiterer Bebauung wird ebenso als offene Bauweise festgesetzt. Somit wird durch eine aufgelockerte Bebauung der Charakter eines Campus gewahrt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der Bestandssituation. Sie ist so gewählt, dass beabsichtigte Bauvorhaben städtebaulich fixiert sind, aber eine flexible Ausnutzung und zukünftige flexible Sanierungen durch die mit der Baugrenze getroffene Festsetzung gewährleistet werden. Die Lage der Baugrenzen unterstützt die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, die Ausformung eines Campus.

6.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen für die Bedarfsabdeckung des Schulbetriebes sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO 1- 3) zulässig. Nördlich des Gebetsberges sind 20 Stellplätze geplant.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind Nebenanlagen und Stellplätze zum Schutz der besonderen Eigenart der Flächen nicht zulässig.

Garagen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 zulässig, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 aufgrund der besonderen Eigenart der Flächen nicht zulässig.

6.5 Grün- und Waldflächen

Die Grünflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 (private Grünfläche 1 – pG 1) und angrenzend an das SO 4 (private Grünfläche 2 – pG 2) werden als private Grünflächen festgesetzt. Der Charakter eines ruhigen Schulhofes wird mit dem pG 1 in besonderem Maße hervorgehoben. Die Besonderheit des pG 2 ist, dass auf dieser Grünfläche eine Bebauung von bis zu 10 Gebetshütten zulässig ist. Diese Gebetshütten dienen zur separaten und individuellen Meditation. Sie werden nur zu diesen Zwecken genutzt und sind somit nur temporär und ohne dauerhaften Aufenthalt in Nutzung.

Als verbindende „grüne“ Elemente zwischen den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und 4 werden die nichtbebauten Flächen zum einen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum anderen als Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese Flächen verbinden optisch die einzelnen Sondergebietsflächen zu einer Einheit. Weiterhin dient die Grünfläche der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Der Baumbestand bleibt erhalten. Diese Festsetzung dient zudem der Auflockerung des Plangebiets. Die übrigen Freiräume werden als Wald festgesetzt, sodass eine bauliche Nutzung oder Umwandlung des bestehenden Waldes dort nicht erfolgen kann. Damit wird insbesondere dem Naturschutz und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

(Zu den einzelnen Vermeidungs-/Verminderungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen siehe Kapitel Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.)

6.6 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die private Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (innere Erschließung) an den Wislader Weg (äußere Erschließung) und nachfolgend über die Landstraße 530 - Altenaer Straße-.

Das Ingenieurbüro Gevas Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH hat im Oktober 2010 zur verkehrlichen Erschließung des Campusgeländes Wislade gutachterlich Stellung genommen. Gemäß Stellungnahme ist das Campusgelände für den Normalwerktag ausreichend verkehrlich erschlossen. Der Verkehr eines Normalwerktag wird hinsichtlich der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Altenaer Straße – Wislader Straße leistungsfähig abgewickelt. Die Zufahrt zum Gelände ist gemäß BauO NRW ausreichend bemessen, um die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten. Zusätzlich kann auch ein Begegnungsfall auf der Zufahrt zum Gelände ohne Störung der freien Fahrt des Rettungsfahrzeuges durch die Einrichtung von Ausweichbuchten (siehe Planzeichnung: Ausweichbucht auf dem Flurstück 563 der Flur 93, Gemarkung Lüdenscheid-Land der Stadt Lüdenscheid) gewährleistet werden.

Müllfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes werden also den Campus Wislade über die o. g. Anbindung erreichen. Auf evtl. vorkommende Sichtverschattungen auf dem Wislader Weg aufgrund der Topografie und des angrenzenden Bewuchses wurde der Wislader Weg straßenplanerisch untersucht und mit der planerischen Aufweitung als zureichend festgestellt. Mit der Erweiterung des Campus Wislade wird keine höhere Frequentierung des Geländes mit Müll- und ähnlich großen Fahrzeugen vorbereitet. Die private Verkehrsfläche wurde so festgesetzt, dass Rettungsdienste insbesondere auch die Serpentincurven sehr gut überwinden können.

Auf dem Gelände sind im Planzustand ausreichend Stellplätze vorhanden. Die befestigten Stellplatzflächen innerhalb des Campus und die Stellplatzfläche nördlich des ehemaligen Sportplatzes außerhalb der Sonstigen Sondergebiete dienen zur Beherbergung der Besucherfahrzeuge für den Schulbetrieb, für verschiedene Veranstaltungen sowie für das Wohnen.

Aufgrund dessen, dass die nördliche Stellplatzanlage nur für Langzeitparken für Seminarteilnehmer (Seminare, die über mehrere Tage hinausgehen) genutzt wird und der deutlich überwiegende Teil der sonstigen Stellplätze im Bestands- bzw. auch im Erweiterungsgebiet liegt, wird ein reger und ständiger Verkehrsfluss zum Gebetsberg nicht hergestellt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Campus Wislade mit Strom, Telekommunikationseinrichtungen, Wasser, Abwasser und Löschwasser ist über vorhandene Leitungen im Plangebiet gewährleistet und wird in nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Für den Brandgrundschutz wird über das Gebäude Wislader Weg 9 in einem Umkreis von ca. 300 m eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h zur Verfügung gestellt.

Die Wärmeversorgung wird durch eine betriebsinterne zentrale Wärmeerzeugungsanlage gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den im Wislader Weg vorhandenen kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die bestehenden Häuser Nr. 6, 7, 9 leiten mit entsprechender Erlaubnis das anfallende Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal. Für das Haus Nr. 8 wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Lüdenscheid im Jahr 2000 eine Muldenversickerungsanlage für anfallendes Regenwasser konzipiert, genehmigt und umgesetzt. Die bestehenden Häuser haben somit eine zureichende Ableitung des anfallenden Regenwassers. Das anfallende Regenwasser der neu zu errichtenden Häuser soll ebenfalls über die belebte Bodenzone versickern. Da das Vorhaben, Erweiterung des Campus, ein Entwicklungsprozess und keine einmalige ganzheitliche Baumaßnahme sein wird, werden Konzepte zur Versickerung mit den jeweiligen Baugenehmigungsanträgen eingereicht werden.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein Versickerungsgutachten nachgewiesen. Das Bodengutachten gibt den Grundwasserhorizont erst in einer Tiefe von über 10 m an, der generelle Durchlässigkeitswert beträgt $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s.

Auf dieser Basis wurden für die einzelnen Bauflächen erforderliche Versickerungsanlagen dimensioniert und beispielhaft im Plangebiet verortet.

Für die erforderlichen Versickerungsanlagen wurden sowohl offene Erdbecken als auch Versickerungsrigolen als Variante untersucht. Bei Rigolen ist zu beachten, dass eine zusätzliche Reinigungsstufe erforderlich wird, da hier ja die Reinigung über die Bodenpassage entfällt. Als Reinigungsstufe ist zum Beispiel die Vorschaltung eines Filterschachtes denkbar. Beide Varianten erbringen die erforderlichen Ergebnisse und sind auch in Kombination denkbar.

Die bestehenden Leitungen im Plangebiet sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Versorgung festgesetzt.

7 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung zu bearbeiten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die geplanten Gebäude werden im Umfeld der vorhandenen Bebauung des Campus errichtet. Dieses Umfeld wird hauptsächlich von Gärten mit Scherrasen geprägt, sodass auf diesen Flächen keine großen Beeinträchtigungen aus landschaftsökologischer Sicht zu erwarten sind. Außer den Gärten sind von dieser Planung angrenzende Fichtenforste betroffen, die keine große ökologische Wertigkeit aufweisen.

Das Gebetshaus wird auf dem ehemaligen Sportplatz errichtet. Der verdichtete Sportplatz ist aus landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Sicht erheblich vorbelastet. Aktuell ist die Fläche stellenweise vegetationsfrei oder wird von Trittrasengesellschaften besiedelt. Aus landschaftsästhetischer Sicht wird dieser Bereich durch die Funkanlage der Telekom vorbelastet. Im Südwesten und Nordwesten des ehemaligen Sportplatzes grenzen Fichtenwälder an. Der Osten wird von lichten Buchen-Eichenwäldern geprägt.

Die Brachflächen mit ihren nitrophilen Ruderalfluren zwischen dem ehemaligen Sportplatz und der Bundesautobahn 45 eignen sich hervorragend als Ausgleichsflächen. Hier können entsprechende Gehölze eingebracht werden, die später auch zu einer landschaftsästhetischen Einbindung der Gebetshalle beitragen.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe können im Plangebiet ausgeglichen werden, in dem naturferne Fichten- und Lärchenforste in naturnahe Laubwälder umgewandelt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die vorliegende Planung keine seltenen Tiere, Pflanzen (Rote Liste) oder Vegetationsbestände (§ 62-Biotop etc.) betroffen sind. Das Plangebiet wird in erheblichem Maß durch die forstwirtschaftliche Nutzung sowie die Nähe zur Bundesautobahn 45 beeinflusst. Die eigentlichen Baumaßnahmen sind im Bereich von anthropogen vorbelasteten Biotoptypen geplant.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung und weitere Regelungen zur Grünordnung und zum Artenschutz sind im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert ausformuliert.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan die Maßnahmen M5 – M7 festgesetzt.

- M5 – Erhalt vorhandener Einzelbäume: Die erfassten Einzelbäume innerhalb der Sondergebiete, sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- M6 – Erhalt von Feldgehölzen: Die den ehemaligen Sportplatz umgebenden Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- M7 – Erhalt von Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen: Das extensiv genutzte Grünland und die damit verzahnten Feldgehölze sind im derzeitigen Zustand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan die Maßnahmen A1 – A3 festgesetzt.

- A1 – Anpflanzung von Einzelbäumen: Zur Anreicherung des inneren Geländes mit hochwertigen Biotopstrukturen und zur Einbindung in die Landschaft werden innerhalb des SO 3 drei großkronige Laubbäume gemäß Artenliste gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Baumstandorte können in Abhängigkeit von der künftigen Wegeführung geringfügig verschoben werden.
- A2 – Anpflanzung von Heckenstrukturen: Nördlich des SO 3 sind zur Einbindung der Bauwerke in die Landschaft Heckenstrukturen aus standortheimischen Gehölzarten gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- A3 – Entwicklung von standortheimischem Laubwald: Zur Umstockung des Fichtenbestandes in einen standortheimischen Laubwald erfolgt die restlose Entnahme der Nadelhölzer. Die Pflanzung von Laubhölzern gemäß Artenliste wird in Abstimmung mit dem Forstamt durchgeführt. Die Maßnahme ist entsprechend den Sondergebietsflächen SO 1-4 zugeordnet. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Artenlisten für Anpflanzungen im Plangebiet (Auswahlliste):*Einzelbäume*

Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Grünanlagen und Anpflanzung von Heckenstrukturen

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ilex aquifolium	Hülse
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Entwicklung von Laubwald

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme

8 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es können aber bei Bodeneingriffen Bodendenkmale (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 Bodendenkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9 Kosten

Für die Stadt Lüdenscheid entstehen Verwaltungskosten. Alle sonstigen mit der Aufstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten übernimmt der Auftraggeber.

10 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Bericht ist gemäß § 2a Abs. 3 BauGB der Begründung zur Bauleitplanung beigelegt.

Während der Umweltprüfung wurden die Umweltsituation analysiert, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt ermittelt und im Umweltbericht textlich zusammengefasst.

11 Flächenbilanz

Der Planzeichnung sind für den Geltungsbereich folgende Flächenwerte zu entnehmen:

· Geltungsbereich	74.073 m ²
· Sondergebietsflächen	15.995 m ²
· Private Grünflächen	1.578 m ²
· Waldflächen	38.285 m ²
· Maßnahmenflächen (M6, M7, A2)	12.311 m ²
· Öffentliche Verkehrsfläche	2.175 m ²
· Private Verkehrsfläche	3.345 m ²
· Versorgungsfläche Telekommunikation	384 m ²

gez. Bramey

Bramey.Partner Architekten AG
Schalksmühle, September 2020