

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“, 10. Änderung**

#### **- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **1. Anlass und Ziel der 10. Planänderung**

Im südwestlichen Bereich des Danziger Weges setzt der Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ (Rechtskraft 24.05.1967) eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Baugrundstück für soziale Zwecke“ fest. Dort befinden sich das Wohnheim diabetischer Jugendlicher sowie die Karl-Reeber Seniorenwohneinrichtung. Zwischen beiden sozialen Einrichtungen liegt das brach gefallene, städtische Flurstück 149 (Flächengröße 1.987 m<sup>2</sup>), das in eine WA-Fläche umgewidmet werden soll, um dort eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung realisieren zu können.

Eine Wohnbebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung würde sich in den dortigen Gebäudebestand und in die Wohnnutzungen, die in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind, sehr gut einfügen. Städtebaulich handelt es sich um eine Baulücke, in die sich aufgrund der Lage und der Nachbarbebauung sowohl Einfamilien- oder Doppelhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser oder auch eine terrassierte Wohnbebauung, die die Topographie aufnimmt, einfügen würden.

Für die vorgesehene Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO, welche vorwiegend dem Wohnen dienen soll, ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 erforderlich.

#### **2. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der seit dem 11.06.1975 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Grundstücke entlang des Danziger Weges, auf denen sich die sozialen Einrichtungen befinden, entsprechen der Realnutzung als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Aus dieser zusammenhängenden Gemeinbedarfsfläche soll eine 1.987 m<sup>2</sup> große städtische Fläche im Rahmen einer WA-Gebietsausweisung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Diese, in ihrem Umfang geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht flächennutzungsplan-relevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich, da der Inhalt des Flächennutzungsplanes – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamtträumlichen Entwicklungskonzeptes – durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 nicht berührt wird (vgl. Urteil des BVerwG vom 26.02.1999

– 4 CN 6.98). Der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan kommt im vorliegenden Fall im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes kein Gewicht zu.

Im aktuellen Entwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid sind die Gemeinbedarfsflächen entlang des Danziger Weges entsprechend ihrer tatsächlichen Wohnnutzung für jugendliche Diabetiker und für Senioren als Wohnbauflächen dargestellt.

### **3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 soll eine brach gefallene Baulücke einer Wohnbebauung zugeführt werden, um das Grundstück einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Durch die Planung soll einem Bedarf an Wohnraum, den die Lüdenscheider Bevölkerung im dortigen Wohnquartier hat, Rechnung getragen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Projektes begründet, das einer UVP-Pflicht unterliegt / im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / der vorliegende Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 558 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

### **4. Inhalt der 10. Planänderung**

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der BauNVO von 1990 wie folgt neu festgesetzt:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die genannten Nutzungen sind dazu geeignet, den Wohnbedürfnissen der Bewohner des dortigen Baugebietes zu dienen.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 der BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Lagebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 BauNVO städtebaulich für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Wohnumgebung ein, in dem die benachbarte Wohnbebauung durch die Tankstellennutzung belästigt oder gestört wird. Für Gartenbaubetriebe, die in der Regel eine entsprechende Bewirtschaftungs-, Garten- und Freifläche benötigen, ist die Fläche aufgrund ihrer Lage inmitten von bebauten Grundstücken ungeeignet.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines WA-Gebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO, wonach Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt auch nach dem Ausschluss der dort nach der BauNVO 1990 ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gewahrt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden dadurch gewahrt. Aufgrund der III- bis zu V-geschossigen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung wird im Plangebiet eine maximal III-geschossige Bauweise festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein Höchstmaß, so dass planungsrechtlich auch beispielsweise I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser zulässig wären.

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Bauvorhaben im Plangebiet in der offenen Bauweise, mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die straßenseitige und die rückwärtige Baugrenze werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so bemessen, dass das Plangebiet mit Einfamilienwohnhäusern oder Doppelhäusern, mit Mehrfamilienhäusern oder mit terrassierten Wohnhäusern, die den Verlauf des natürlichen Geländes aufnehmen, bebaut werden kann.

## **5. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutz**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht danach in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet zu werden. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, auf der Rechtsfolgeseite die ökologische Kompensationspflicht – wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt – außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung auch die ökologische Ausgleichspflicht.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 wird eine Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan als Baufläche für den Gemeinbedarf und mit entsprechenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung versehen war. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzung liegt bei der 10. Planänderung vor.

Durch die Überplanung der Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird sich durch die Überplanung der GRZ vermindern. Die maximal versiegelbare Grundstücksfläche liegt bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen, die das Baugrundstück nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 1990 bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 überdecken dürfen, bei 0,4 plus 50 % Zuschlag für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Zuwegungen etc. folglich bei maximal 0,6. Das heißt, die künftig maximal zulässige Versiegelungsmöglichkeit liegt bei 60 % des Baugrundstückes. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan, für den die Vorschriften der BauNVO von 1962 gelten, brauchten die Flächen von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zuwegungen nicht in die GRZ von 0,4 eingerechnet zu werden. Der tatsächliche Versiegelungsgrad konnte somit die 60 %-Marke übersteigen, sofern das Hauptgebäude eine GRZ von 0,4 einhält. Insofern stellt sich durch die Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 hinsichtlich der maximalen Versiegelungsrate auf dem Vorhabengrundstück eine ökologische Verbesserung ein.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Planänderungsgebiet keine durch diese Bestimmung geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihrer Population beeinträchtigt werden. Es handelt sich um ein Grundstück, für das bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ aus dem Jahr 1967 Baurechte begründet wurden. Durch die bisherige Nutzung des Grundstückes für Freizeitwecke (Grillplatz, kleine Bolzwiese, Fußwege, überdachter Freisitz) und der damit verbundenen „Unruhe“ eignet sich die Fläche bestenfalls als Lebensraum für verschiedene, urban auftretende Vogelarten. Durch die Umwidmung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt kein Eingriff in den Artenschutz.

Hinweise auf die Anwesenheit der Zwergfledermaus oder anderer, besonders geschützter Arten konnten nicht gefunden werden.

## **6. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ent-

deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

## **7. Altstandorte**

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anzeichen vor, dass das Plangebiet Flächen enthält, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## **8. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe**

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen).

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich vier Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet, dieser Betrieb wirkt auf Grund seiner Nähe auf das Lüdenscheider Stadtgebiet ein.

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

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

Nach dem bisherigen Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid, der auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basiert, ergibt sich bei diesen fünf, für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb dieser 500 m Bereiche, die die fünf Störfallbetriebe umgeben.

## 9. Kosten

Für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 11.2012

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

Martin Bärwolf  
Fachbereichsleiter