

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung von Wohngrundstücken für die nähere Zukunft soll das Gebiet Vogelberg mit verbindlicher Bauleitplanung überzogen werden. Hier befinden sich Wohnbaulandreserven für ca. 900 WE. In einem städtebaulichen Wettbewerb sind die Kriterien für eine städtebaulich optimale Gesamtlösung für die Teilgebiete "Vogelberg/Buschhausen" und "Vogelberg/Buschhausen/Kirchhahn" entwickelt worden. Zunächst soll der erste Abschnitt "Vogelberg/Buschhausen" zur Aufnahme von ca. 380 Wohneinheiten und zur Bereitstellung eines Grundstückes für eine dreizügige Grundschule mit Turnhalle überplant werden. In unmittelbarer Nachbarschaft, jedoch im Erschließungssystem im Bereich des Gebietes "Vogelberg/Kirchhahn" wird das Grundstück für einen bis zu 4 Gruppen umfassenden Kindergarten vorgesehen.

2. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Nach einer Flächenbilanzierung und einer Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahre 1990 ist die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet bisher von einer jährlichen Grundnachfrage nach ca. 150 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Für das gegenwärtige Wohnraumdefizit sind im wesentlichen folgende Faktoren verantwortlich: Die Bevölkerungsfortschreibung bezogen auf das Stadtgebiet zeigt über Jahre eine positive Wanderungsbilanz, die 1990 ihren Höhepunkt hatte und in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat. Die Gruppe von Wohnungssuchenden im Stadtgebiet selbst, deren Wohnbedürfnisse angestiegen sind und deshalb eine größere Wohnung wünschen und suchen, erhöht zusätzlich den Druck auf die Wohnungsnachfrage. Die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten sei in diesem Zusammenhang als zusätzlicher Faktor genannt.

Die heute drängenden Wohnungsprobleme erfordern nach Schätzungen der Stadtverwaltung zur Bedarfsdeckung innerhalb Lüdenscheids eine durchschnittliche Wohnungsneubaurate von 300 - 400 WE pro Jahr, um den Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990 zu bewältigen.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheids zeigt, daß der Lüdenscheider Wohnungsmarkt bei den neugebauten Wohnungen mit einer Verzögerung von 2 - 3 Jahren auf die höchsten Bevölkerungszuwächse reagiert. Die Aufwärtsentwicklung bei den neugeschaffenen Wohnungen erreichte erst 1992 die bisherige Höchstmarke von 408 WE pro Jahr.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinden Balve und Herscheid) gelten landesrechtliche Verordnungen, in denen bestimmte Beschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte bei der Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt sind.

Diese landesrechtlichen Bestimmungen beziehen sich speziell auf Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 24.04.1990) bzw. mit Mietwohnungen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit fünfjähriger Kündigungsfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - Kündigungssperrfristverordnung - KSpVO - vom 19.03.1991) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Da die Stadt Lüdenscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises an die Bestimmungen dieser Verordnungen gebunden ist, sieht sie hierin einen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt das planungsrechtliche Ziel, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes neues Wohnbauland auszuweisen und bereitzustellen, um der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach § 2 Abs. 6 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 können Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und die gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, von der Gemeinde unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat in Kraft gesetzt werden. Nach dieser Rechtsvorschrift sind derartige Bebauungspläne nicht nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches beim Regierungspräsidenten im Rahmen einer Rechtskontrolle anzuzeigen.

Gesetzgeberisches Ziel ist die zeitliche Straffung des Bauleitplanverfahrens, um den Gemeinden die Möglichkeit einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland zu eröffnen.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, den Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - Maßnahmengesetzes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

3. Einfügung in die überörtliche Planung

Das gesamte Gebiet Vogelberg ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich vorgesehen. Im Entwurf des Landschaftsplanes liegen im Randbereich eine Parzelle mit Buchenhochwald und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ohne weitere Verfahrensschritte die Begrenzung des Landschaftsplanes entsprechend verändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich "Vogelberg/Buschhausen" ein allgemeines Wohngebiet und im Bereich "Vogelberg/Kirchhahn" Wohnbauflächen dargestellt. Insbesondere wegen der Standortfixierung der Einrichtungen für Gemeinbedarf ist die 77. Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes eingeleitet worden. Der Abschluß des Verfahrens wird vor Rechtskraft dieses Planes erfolgen.

4. Abgrenzung des Plangebietes, bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gelände ist bisher unverplant. Das Gebiet des neuen Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Bebauung nördlich Am Galgenberg, Oberer Worthhagen, Mittlerer Worthhagen und Wacholderstück an.

Im Bereich des Oberen Worthhagens schließt sich der Bebauungsplan Nr. 507 und im Bereich des Wacholderstückes der Bebauungsplan Nr. 563 an. Wegen der Verkehrsanschlüsse wird ein Teil des letztgenannten Bebauungsplanes durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Flächen in unmittelbarer Nähe des neuen Gebietes, z. B. auch Teile der Dorflage Vogelberg, müssen nicht in das Plangebiet einbezogen werden, da wegen geringer Auswirkungen der Neuplanung auf diese Flächen ein Planerfordernis nicht besteht.

5. Wohnbauflächen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das der Gewinnung von Wohnraum dient; jedoch wird ein Gebietscharakter angestrebt, der auch Wohnfolgenutzungen einschließt, z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Stadtrandlage, die besondere Eignung der Flächen für Wohnnutzung und die Sicherung eines ruhigen Wohnumfeldes verbieten die Zulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Von den rd. 380 möglichen Wohneinheiten können 130 in eingeschossigen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern, 20 in zweigeschossigen Reihenhäusern und 230 in zwei- oder dreigeschossigen Wohnhäusern realisiert werden. Die Vielfalt der zulässigen Haustypen berücksichtigt die unterschiedlichen Wünsche der zukünftigen Bauherrschaft; sie trägt damit auch möglichen konjunkturellen Schwankungen Rechnung. Sämtliche Wohngebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die Längenbegrenzungen bei den eingeschossigen Doppelhäusern (18 m), den Reihenhäusern (24 m) sowie bei den zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbauten (38,0 m) eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung gewährleisten. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Grundflächen- und Geschößflächenzahlen.

Die Ausnutzungswerte für die Berechnung der Geschößfläche (0,4 bei I, 0,6 bei II, 0,8 bei III) liegen in einer Höhe, die normalerweise nicht ausgeschöpft wird. Damit wird beabsichtigt, daß es nicht mehr in besonderen Fällen (z. B. Eckgrundstücke, kleiner Grundstückszuschnitt) zu Überschreitungen kommt und somit Zeitverzögerungen durch erhöhten Planungsaufwand für die Architekten und auch die Stadt vermieden werden. Auf diese besondere Planungssituation wird ausdrücklich hingewiesen, denn es besteht damit durchaus auch die Möglichkeit, daß aus Gründen des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen oder aus anderen Gründen, die z.B. mit der Art der Nutzung zusammenhängen, das Erreichen der Höchstgrenze gar nicht möglich ist. Ein Anspruch auf volle Ausnutzung des GFZ-Wertes besteht also nicht.

Die Anpassung der Bauleitplanung an das gegenwärtig gültige städtebauliche Leitbild, hier insbesondere auch die stärkere Betonung stadtökologischer Aspekte, hat zu der nachfolgenden Regelung geführt. Die Neufassung der Baunutzungsverordnung (1990) legt fest, daß bei der Ermittlung der Grundfläche u. a. die Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten mitzurechnen sind. Aufgrund der insbesondere bei den Geschößwohnungsbauten notwendig werdenden Stellplätzen ist bei allzu großzügiger Festsetzung der GRZ-Obergrenze von 0,8 (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einer sehr hohen Versiegelung der Baugrundstücke zu rechnen. Aus dieser Vorstellung wurde für das gesamte Neubaugebiet eine Begrünungsformel festgesetzt, die dafür sorgt, daß eine GRZ-Obergrenze von 0,6 nicht überschritten wird.

Bei der Bauausführung kann sich im Einzelfall für Grundstücke in Hanglage die Notwendigkeit zur Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ergeben. Je nach Betrachtungsweise kann im Einzelfall das Kellergeschoß ein Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW sein. Um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zu gewährleisten, soll somit im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß unterhalb des untersten zulässigen Vollgeschosses erlaubt sein.

Diese Regelung trifft vor allem teilweise auf die talseitig der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke zu, bei denen sich wegen der teilweise starken Neigung des natürlichen Geländes zwangsläufig Untergeschosse ergeben, die baurechtlich als Vollgeschosse zu werten sind.

Für die Fälle, in denen diese Situation durch die topographischen Verhältnisse gegeben ist, soll eine Regelung in den Plan aufgenommen werden, die die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (EG) bezogen auf das Straßenniveau festschreibt. Da wegen der lebhaften Geländebebewegung nicht genau zu lokalisieren ist, wo die beschriebene Situation auftritt, kann diese Regelung nur in Form einer Ausnahme in den Plan aufgenommen werden. Die Festlegung der maximalen Erdgeschoßhöhe verhindert zugleich extreme Höhengegensätze zwischen den einzelnen Gebäuden und führt zu einer Höhenangleichung der Bebauung an die Straße. Hierdurch wird die Qualität des Straßenbildes erhöht und eine bessere Einfügung der gesamten Bebauung in die Landschaft erreicht.

5.1 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan enthält abweichend von § 3 der Garagenverordnung die Festsetzung, daß Garagen in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Dieser Stauraum dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da Rangiermanöver innerhalb der Straßenfläche reduziert werden (Radius beim Einparken in die Garage führt nicht über die Gegenspur/ das Kfz steht bei verschlossener Garage nicht in der Verkehrsfläche). Andererseits soll durch diese Maßnahme der Versiegelungsgrad der Einfamilienhausgrundstücke vermindert werden. In der Regel werden im Baugenehmigungsverfahren 1,25 bis 1,5 m notwendige Stellplätze pro Wohneinheit gem. § 47 BauO NW gefordert. Weil ein nach § 3 Abs. 1 der Garagenverordnung nur 3,0 m tiefer Garagenvorplatz auf die notwendigen Stellplätze nicht anrechenbar ist, wird folglich die Anlage eines weiteren Stellplatzes erforderlich, um der bauaufsichtlichen Forderung zu entsprechen. Diese zusätzliche Versiegelung soll durch den festgelegten 5,0 m -Stauraum, der als Stellplatz anrechenbar ist, unterbunden werden. Die Regelung stellt eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 BauGB dar.

Die Freihaltung eines 2,0 m breiten Streifens von Garagen und Stellplätzen entlang öffentlicher Grünflächen und Fußwege dient dem Zweck, bebaute Garagenwandschluchten beidseitig der Fußwege zu verhindern. Derartige "Gehkanäle" sind stadtgestalterisch unschön und werden von den Fußgängern nicht angenommen.

Andererseits sollen technische Aufwendungen für Garagen und Stellplätze, die durch die topographischen Gegebenheiten erforderlich werden (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, damit verbundene Böschungen, Stützmauern) nicht bis in die öffentliche Grünfläche hineinragen, indem der 2,0 m Streifen hierfür genutzt wird.

6. Flächen für Gemeinbedarf

Im Schulentwicklungsplan 1991 - 1995 der Stadt Lüdenscheid, der vom Rat am 23.03.1992 beschlossen worden ist, wird für den Grundschulbereich als Schülerzahlenprognose eine steigende Schülerzahl an Lernanfängern dargelegt. Durch eine Geburtenenerhebung nach dem Stand Ende 1992 wird für das Schuljahr 1994/95 eine weitere Steigerung belegt. Die Schülerzahlen des Schuljahres 1992/93 und die Anmeldungen der Lernanfänger für das kommende Schuljahr 1993/94 bestätigen die Prognosen des Schulentwicklungsplanes, wonach vorrangig auf die Errichtung der dreizügigen Grundschule im Wohngebiet "Vogelberg/Buschhausen" zum frühestmöglichen Zeitpunkt hingewiesen wird. Entscheidend hierfür ist sowohl die dringend notwendige Entlastung der Tinsberger Schule, wie auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich "Vogelberg/Buschhausen".

Im Bebauungsplangebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, die mit ca. 9.000 m² für den Neubau der dreizügigen Grundschule mit einer Turnhalle ausreichend groß bemessen ist. Der Standort liegt nördlich der Fuelbecker Straße an der geplanten Verlängerung des Vogelberger Weges. Hier läßt sich die Erschließung unabhängig von der Realisierung der Verlängerung des Buschhauser Weges, der die Haupterschließung des Neubaugebietes "Vogelberg/Buschhausen" übernehmen wird, mit dem geringstmöglichen Aufwand sichern.

Die städtebaulichen Vorteile liegen in der Lage im Schnittpunkt der Erschließungsachse beider Baugebietsteile, im Ansatzpunkt des städtischen Straßennetzes, in der guten Erreichbarkeit für Kinder aus dem Baugebiet und Tinsberg sowie in der guten Bedienbarkeit durch den ÖPNV (Wendemöglichkeit im Kreis direkt neben der Schule). Darüber hinaus bietet sich die Lage neben dem Dorf Vogelberg an, da die Schulnutzung etwas weniger empfindlich als Wohnungen gegenüber der benachbarten Schreinerei ist, zumal die Stellung der Turnhalle einen Abschirmeffekt hat.

7. Erschließung

Das Gebiet ist über zwei Zufahrten zu erreichen: Vogelberger Weg und Buschhauser Weg. Die neuen Bauflächen können nicht über die vorhandene Einmündung der Fuelbecker Straße in die Altenaer Straße angefahren werden, das untere Straßenstück ist zu steil und nur unzureichend an die Altenaer Straße anzubinden. Die Verbindung Mittlerer Worthhagen/Oberer Worthhagen bleibt zur Befahrung mit großen Fahrzeugen wie bisher bestehen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden jeweils eine Wendeanlage am Ende der Straßenzüge angeordnet. Eine Verknüpfung mit dem Neubaugebiet erfolgt über Fußwege.

Es wurde besonderer Wert darauf gelegt, das Erschließungsnetz dem Gelände anzupassen, um extreme Gefällesituationen zu vermeiden. Die Straßen sind in der Regel zweiseitig zu bebauen und haben einen geschwungenen Verlauf, um die Raumbildung zu verstärken, die sich durch die Straßenbegrünung oder auch die Gebäude ergibt.

Die bedeutenden Kreuzungen und Einmündungen sind in besonderer Form ausgebildet: Als Kreis oder als Rechts-vor-Links-Knoten (120 ° Einmündung). Hierdurch wird der optischen Verödung, die von großflächigen Versiegelungen ausgeht, entgegengewirkt und gleichzeitig ein sicheres Befahren erreicht. Der Rechts-vor-Links-Knoten, mit dem in Lüdenscheid schon Erfahrungen gesammelt werden konnten, ist durch Übersichtlichkeit und schlüssigen Ausbau gut begreifbar. Diese Knotenkonzeptionen bieten neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit auch die Gelegenheit, auf technische Einbauten (Schilder, Signalanlagen) weitestgehend zu verzichten.

Die HAUPTerschließungsstraßen, die die Buslinien aufnehmen (Kappbuchten), werden als Alleen ausgebildet. Die nicht als Baumscheiben genutzten Flächen innerhalb der beidseitig angelegten Streifen werden zur Aufnahme der Besucherfahrzeuge oder vorübergehend erhöhten privaten Parkdrucks genutzt. Der verlängerte Vogelberger Weg wird mit einem einseitigen Gehweg versehen.

Die untergeordneten Verkehrsflächen erhalten den Charakter einer Mischfläche. Die 5,5 m breiten Verkehrsflächen werden durch Pflanzbeete und Stellplatzflächen gegliedert, die 4,75 m breiten bleiben ungegliedert. Am Übergang von durch Hochborde abgegrenzten Fahrbahnen zu den gegliederten Mischflächen werden Verengungen der Verkehrsflächen angeordnet, die, gleich Portalen, auf die Änderung des Wohnumfeldcharakters hinweisen. Am Beginn der ungegliederten Mischflächen sind Standorte für bewegliche Abfallbehälter vorgesehen, weil die Müllfahrzeuge in diesen Straßen nicht wenden können.

Die mit getrennten Gehwegen und Fahrbahnen ausgestatteten Verkehrsflächen werden als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Die Ausbauelemente (Radien, Fahrbahneinengungen und -aufweitungen, Ausbildung der Einmündungen, Anordnung der Bushaltestellen auf der Fahrbahn) werden darauf eingerichtet, daß sie die Einhaltung dieser Vorschrift unterstützen. Die Geschwindigkeitsreduzierung dient der Wohnumfeldverbesserung (geringere Lärmbelästigung, höhere Verkehrssicherheit etc.).

Ein Fußwegsystem verbindet die Verkehrsflächen mit denen des angrenzenden Baugebietes, berührt die das Baugebiet durchziehenden Grünflächen und die freie Landschaft. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Fußwege werden gepflastert. Die Lage der innerhalb der Grünflächen geplanten Fußwege wird den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

7.1 Sperrung der Fuelbecker Straße für den Durchgangsverkehr

Wie bereits erwähnt, scheidet aus Sicht der Verkehrsplanung eine Anbindung des Neubaugebietes über die Fuelbecker Straße aus, da diese Straße aufgrund der gefährlichen Einmündung in die Altenaer Straße sowie der Fußgängergefährdung auf der engen Fahrbahn ohne Gehwege für eine Erschließung des Baugebietes nicht geeignet ist.

In diesem Zusammenhang plant die Stadt Lüdenscheid eine Sperrung der Fuelbecker Straße für den Durchgangsverkehr in Verbindung mit einer Wendeanlage im Knick der Fuelbecker Straße in Höhe des Gebäudes Nr. 5.

Die alte Ortslage Vogelberg wird dann im wesentlichen über die Planstraße A 1 bzw. den Vogelberger Weg erschlossen, so daß der Anliegerverkehr in das bestehende Verkehrsnetz mit lichtzeitgeregelten Kreuzungen geleitet wird. Eine verkehrstechnisch sichere Einfädelung in den Hauptverkehrsstrom (Lennestraße/Altenaer Straße) ist damit sichergestellt. Im übrigen empfiehlt sich die Sperrung an der beschriebenen Stelle, damit die alte Ortslage städtebaulich an die Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Läden) des Neubaugebietes angebunden werden kann.

Bei der Sperrung handelt es sich um eine verkehrslenkende Maßnahme, die sich primär auf die alte Ortslage Vogelberg bezieht und mit der geplanten Verkehrsführung im Neubaugebiet nicht zusammenhängt. Deshalb wird die Detailplanung der Wendeanlage unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Vegetation, Topographie, Grundstücksverhältnisse) separat vom Bebauungsplanverfahren entwickelt und vollzogen.

8. Öffentlicher Nahverkehr

Es ist beabsichtigt, eine Buslinie in das Gebiet hineinzuführen. Der Kreis, auf den die beiden Wohnsammelstraßen Planstraße A (verlängerter Vogelberger Weg) und Planstraße B (verlängerter Buschhauser Weg) zulaufen, kann ggf. als Wendefläche für Schulbusse genutzt werden. Haltestellen mit Wartehallen werden in Verbindung mit der MVG festgelegt. Die Busaufstellung an den Haltestellen wird wie in vergleichbaren Situationen in der Stadt auf der Fahrbahn erfolgen. Dies dient der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in den Wohnstraßen.

9. Verkehrslärm

In zweierlei Hinsicht sind Auswirkungen des Verkehrslärms zu untersuchen:

- Einwirkungen der im Osten verlaufenden Autobahn A 45 sowie der im Westen verlaufenden Altenaer Straße auf das neue Baugebiet (Gesamtfläche einschl. Kirchhahn),
- Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf die bestehende Bebauung am Buschhauser Weg und am Vogelberger Weg.

a) A 45/Altenaer Straße

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Graner u. Partner, Bergisch Gladbach, vom 12.05.1993 stellt fest, daß die auf das gesamte Gebiet Vogelberg einwirkenden Verkehrslärmemissionen der A 45 nur bei Mitwindsituationen in Abhängigkeit von der Windstärke und Windrichtung mehr oder weniger deutlich spürbar sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden tagsüber eingehalten (max. 53 dB(A) bei Mitwindsituation) und auch des nachts bei den überwiegend herrschenden Westwind-Wetterlagen. Bei bestimmten Wettersituationen können die Orientierungswerte nachts jedoch nicht eingehalten werden, deshalb ist von einem zeitweise vorbelasteten Gebiet zu sprechen. Die vorhandenen Außenlärmpegel lassen sich jedoch mit Isolierverglasungen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich sind, auf die anzustrebenden Innenraumpegel reduzieren; der Orientierungswert wird nachts um 3,2 dB(A) überschritten.

Lediglich im Plangebiet nördlich angrenzend an die Wohnbebauung Am Galgenberg und östlich vom Buschhauser Weg - hier wird der Orientierungswert um 4,3 dB(A) überschritten - empfiehlt der Gutachter, schallgedämmte Lüftungsfenster für Schlafräume vorzusehen, damit ein vom Öffnen des Fensters unabhängiger Schallschutz bei gleichzeitiger Lüftung möglich ist. Diese Wohnhäuser sind bei einer Mitwindsituation verstärkt den Verkehrslärmmissionen der A 45 ausgesetzt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Eigenlärm im neuen Wohngebiet führt am Beginn der Haupterschließungsstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von bis zu 1 dB (A) tags und 3 dB (A) nachts. Die Bauflächen werden jedoch nicht weiter als 5 m von der Straße abgerückt, damit der Gartenbereich, der weniger beschallt ist, ausreichend groß bemessen bleibt. Im übrigen sorgen die Fenster bereits für ausreichenden Schallschutz. Die Lärmeinwirkungen von der Altenaer Straße sind nicht so groß, daß sie im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen wären.

b) Verkehrslärmerhöhung am Vogelberger Weg und am Buschhauser Weg

Die Verkehrslärmschutzordnung vom 12. Juni 1990 und die Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien vom 02.10.1987 sind auf den Vogelberger Weg und den oberen Teil des Buschhauser Weges nicht anwendbar, da sie das Merkmal "wesentliche Änderung" von (öffentlichen) Straßen jeweils nicht erfüllen. Diese sind lediglich für die Häuser am Ende des Mittleren Worthagens heranzuziehen, weil sie von der Verlängerung des Vogelberger Weges betroffen sind.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms wird zukünftig von einer höheren Frequentierung des Vogelberger Weges und des Buschhauser Weges verursacht, wobei diese höhere Frequentierung schon heute tatsächlich und rechtlich möglich wäre, nur bislang nicht von den Verkehrsteilnehmern in Anspruch genommen wurde. Entschädigungsansprüche sind daher nicht zu begründen. Lediglich für die Häuser am Mittleren Worthhagen träfe dies zu.

Zur Information der Bürger als auch des Rates über die Konsequenzen aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen in den Straßen hat sich das Ingenieurbüro Graner u. Partner, Bergisch Gladbach, in zwei schalltechnischen Gutachten vom 01.03.1993 und 12.05.1993 mit den zukünftig vom Verkehrslärm stärker betroffenen Fassaden der Häuser westlich und östlich sowohl des Buschhauser Weges als auch des Vogelberger Weges befaßt. Bei der Prognostizierung des künftigen Verkehrsaufkommens ist von der Bebauung des gesamten Gebietes Vogelberg von über 900 Wohneinheiten ausgegangen worden, wobei auch die bestehende Wohnbebauung in der Ortslage Vogelberg eingerechnet worden ist. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Vogelberger Weg wird ein Teil der Bebauung des Gebietes "Vogelberg/Buschhausen" (20 % von den geplanten 380 WE) dem Vogelberger Weg zugeschlagen. Die beschriebene Belastung tritt also erst nach vollständiger Bebauung des gesamten Neubaugebietes auf.

Nach der Bebauung des gesamten Neubaugebietes Vogelberg wird - grob geschätzt - mit folgenden Fahrzeugbewegungen in den beiden Zufahrtsstraßen gerechnet:

- Bereich Galgenberg, Oberer und Mittlerer Worthhagen
z. Z. 1590 Fz/Tag, zukünftige Mehrbelastung
1670 Fz/Tag, Gesamtaufkommen 3260 Fz/Tag.
- Bereich Unterm Vogelberg, Vogelberger Weg z. Z.
1680 Fz/Tag, zukünftige Mehrbelastung 4200 Fz/Tag, Gesamtaufkommen 5880 Fz/Tag.

Wie bereits unter Punkt "Erschließung" erläutert, wird im Neubaugebiet eine Tempo-30-Zone eingerichtet, die konzeptionell auch die Zufahrtsstraßen mit einschließt. So können die ermittelten Werte um 2 dB(A) verringert werden und es ergibt sich folgendes Bild:

Ausgehend von den Beurteilungspegeln (59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts) der Verkehrslärmschutzverordnung liegen am Buschhauser Weg an den der Straße unmittelbar zugewandten Fassaden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bis 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts vor. Am Vogelberger Weg ergeben sich auf der westlichen Seite (Wacholderstück) ebenfalls nur auf den Fassaden unmittelbar an der Straße Überschreitungen bis zu 3 dB(A) tags und nachts.

Bereits die Fenster der Schallschutzklasse 1 wären ausreichend zur Sicherung eines zumutbaren Innenpegels. Da in der Regel aufgrund der Wärmeschutzverordnung die Häuser mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausgestattet sind, wird die Immissionssituation noch weiter entschärft. Es liegt also keine unzumutbare Lärmbelastigung vor.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Energie wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen.

Seit 1982 hat die Stadt Lüdenscheid für das Gebiet Vogelberg einen Zentralabwasserplan genehmigt vorliegen, in dem der Bereich Vogelberg-Buschhausen erfaßt ist. Hierbei wird die Entwässerung im Mischsystem durchgeführt. Das Gebiet ist im Entlastungsnachweis des Ruhrverbandes für das Rahmedetal enthalten.

Bei der Herstellung der Erschließung wird ein Massenausgleich angestrebt. Überschüssiger Bodenaushub soll ebenso wie bei der Bebauung anfallender Bauschutt auf zugelassenen Deponien gelagert werden.

Die Beseitigung des Abfalles erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Wie unter Punkt "Erschließung" beschrieben, brauchen die Müllfahrzeuge die ungegliederten Mischflächen nicht zu befahren. In der Legende des Bebauungsplans wird unter "Sonstige Darstellungen" auf diese besondere Situation hingewiesen. In öffentlichen Grünflächen in Richtung Stadt werden Wertstoffsammelstellen eingerichtet.

11. Hochspannungsleitung

Quer durch das gesamte Gebiet Vogelberg verläuft eine 110-kV Vierfach-Hochspannungsfreileitung der Elektromark. Im Schreiben vom 19.07.1993 teilt Elektromark mit, daß - wie bereits vor 14 Jahren mitgeteilt - eine Verkabelung in diesem Bereich aus netztechnischen Gründen nicht durchgeführt werden könne.

In einem ergänzenden Schreiben von Elektromark vom 14.02.1994 werden - auf eine entsprechende Anfrage der Stadt hin - die Kosten für die technischen Maßnahmen angegeben, die für ein Verkabelungs-Projekt erforderlich wären:

Einschließlich der Verlagerung der Umspannstation, die mit 18 Mio. DM veranschlagt wird, ist mit Gesamtkosten in Höhe von 22 Mio. DM zu rechnen.

Da bereits die Kosten für die Verkabelung ohne den Neubau der Station mit 4 Mio DM sehr hoch lägen, soll diese Alternative nicht weiter verfolgt werden.

Für den Fall, daß die Stadt Lüdenscheid auf eine Bebauung innerhalb des Freileitungsschutzstreifens nicht verzichtet, fordert die Elektromark die Berücksichtigung einer Reihe von Auflagen in der Legende zum Bebauungsplan.

Zur Gefährdungsabschätzung liegen Informationen und Stellungnahmen u. a. der Elektromark, des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsvereins e. V., Essen, des Bundesgesundheitsamtes und der Forschungsstelle für Elektropathologie an der Universität Witten-Herdecke, Institut für Psychologie, vor.

Den vorliegenden Informationen zur Folge werden die empfohlenen Grenzwerte unter der Leitungstrasse nicht überschritten. Im Sinne einer besonders vorsichtigen Gefährdungsabschätzung sollen jedoch lediglich Verkehrsflächen, Grünanlagen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Garagen unter der Hochspannungsfreileitung oder in dem von der Elektromark festgelegten ca. 50 m breiten Schutzstreifen angeordnet werden.

Die von der Elektromark zu berücksichtigenden Vorschriften (s. Bebauungsplanlegende) sind auch in diesem Falle wesentlich, da diese u. a. für die Bepflanzung, für die Zugänglichkeit und auch für die Einrichtung von Baustellen gelten.

11.1 Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost

Über den gesamten Planbereich "Vogelberg" verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost Telekom, die dem Fernmeldeverkehr dienen.

Die maximal zulässige Bauhöhe ist von der Telekom mit 483,00 bzw. 517,00 m über NN angegeben. Da das Gelände im Schutzbereich der Richtfunkverbindungen etwa 110 m tiefer liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die neue, maximal III-geschossige Wohnbebauung ausgeschlossen.

Eine Kennzeichnung bzw. konkrete Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

12. Immissionsschutz

Aus einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung Buchholz, 58017 Hagen, vom 22.12.1993 zur Lärm- Immissionssituation im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn" läßt sich ersehen, daß auch auf das Plangebiet Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" keine unzulässigen Immissionen von den Gewerbebetrieben entlang der Altenaer Straße einwirken.

Ergänzend dazu teilte das Ingenieurbüro Buchholz im Schreiben vom 23.09.1993 weiter mit, daß auch durch den an das Plangebiet Nr. 750/I angrenzenden holzverarbeitenden Betrieb Schmidt keine unzulässigen Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Nach den Schallmessungen zufolge wird der Tages-Immissionswert für WA-Gebiete von 55 dB(A) auch bei geöffneter Tür (Sommer-Zustand) sowohl für die Schule, als auch für die geplante Wohnbebauung südlich der Fuelbecker Straße nicht überschritten.

Nach Angaben des Betriebsinhabers wird die Späneabsaugung demnächst umkonstruiert und die geräuschintensiven Anlagenteile in die Hallenzwischendecke verlegt, so daß nur noch ein kurzer Rohrstrang nach außen zum Spänesilo führt, der praktisch keine Geräusche mehr verursacht.

Der Bestand der Schreinerei ist somit nicht gefährdet. Durch eine entsprechende Stellung des Turnhallenkörpers in bezug auf die lärmempfindlicheren Unterrichtsräume der Schule wird zusätzlich sichergestellt, daß die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

12.1 Bestehende landwirtschaftliche Betriebe

In der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, die nebenberuflich bewirtschaftet werden. Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage Buschhausen halten zur nächstmöglichen Wohnbaufläche im Plangebiet einen ausreichenden Abstand von ca. 200 m ein.

Der landwirtschaftliche Betrieb in der alten Ortslage Vogelberg hält derzeit ca. 20 bis 25 Stück Zucht- und Mastrinder in Weidehaltung mit Aufstallung auf Festmist im Winter. Es findet zusätzlich ein Getreideanbau und eine Heugewinnung für den eigenen Bedarf statt. Es wird ferner eine Ammenhaltung angestrebt.

Zur geplanten Turnhalle hält dieser Betrieb einen Abstand von ca. 80 m, zur Schule von ca. 100 m und zu den nächstmöglichen Wohnbauflächen im Plangebiet einen Abstand von ebenfalls ca. 100 m ein.

In der alten Dorflage Vogelberg grenzen an diesen Betrieb unmittelbar Wohnhäuser an, so daß sich bereits aus dem Bestand für beide Nutzungen eine Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt.

Ferner wirken die topographischen Gegebenheiten begünstigend, wenn der erforderliche Abstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und neugeplanten Wohnbauflächen beurteilt wird.

Den betroffenen Landwirten ist bekannt, daß die Ausbringung von Gülle auf den Flächen innerhalb des Baugebietes mit fortschreitender Bebauung nicht mehr möglich sein wird.

Im übrigen ist davon auszugehen, daß die Eigentümer nach erfolgter Erschließung eine alsbaldige Verwertung ihres potentiellen Baulandes anstreben werden, so daß eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf diesen Flächen hinfällig wird.

Im eingeleiteten Umlegungsverfahren können diesbezügliche Fragen erfahrungsgemäß gelöst werden.

13. Grünplanung/Spielanlagen

Der Wauertsiepen, eine Geländemulde, die sich am Vogelberger Weg beginnend bis in die Mitte des Gebietes hineinzieht, wird als schützenswertes Biotop von Bebauung freigehalten. Um sie als naturgegebenes Gliederungselement zu aktivieren, soll diese gegen die umliegende Wohnbebauung durch eine Hecke abgegrenzt werden. Diese Fläche dient einerseits der Naherholung der dortigen Bevölkerung - ein Fußweg soll die Mulde queren -, andererseits ist sie als Brache von hohem ökologischen Wert.

Als Ausfluß aus der Umweltverträglichkeitsprüfung wird insbesondere aus landschaftsgestalterischen Gründen entlang der östlichen Grenze des Baugebietes ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Zwischen den beiden neuen Baugebietsteilen und auch der Ortslage Vogelberg wird eine optische Zäsur geplant, in Form eines Grünzuges zwischen dem Buchenberg an der Altenaer Straße und dem Buchenhochwald, der mit einer Initialpflanzung versehen wird.

Einer Bestimmung des Spielplatzbedarfs zufolge, weisen die an den Bebauungsplan angrenzenden Wohngebiete bereits ein Spielplatzdefizit aus. Der Standort für eine große Spielplatzfläche wird deshalb an einer Stelle fixiert, die sowohl für die Kinder aus den vorhandenen Häusern als auch aus dem neuen Wohngebiet günstig gelegen ist. Nördlich der Bebauung am Oberen Worthagen liegt eine Waldinsel mit einer Lichtung, die, ohne entsprechende Spielgeräte auszuweisen, seit Jahren von den Kindern zum Spielen aber auch allgemein zur Naherholung genutzt wird. Hier kann der Spielplatz eingerichtet werden.

Ein Ballspielplatz wird in direkter Verbindung zum Schulgelände vorgesehen. Dieser wird in den o. g. Grünzug integriert.

14. Natur und Landschaft/Eingriffsregelung

a) Gesetzliche Grundlagen und Verfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sowohl landwirtschaftlich genutzte wie brachliegende Flächen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden somit natürliche und naturräumliche Gegebenheiten nachhaltig verändert. In Anbetracht dessen muß untersucht werden, ob die vorliegende Bauleitplanung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist und wie ggf. ein Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden kann (gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Mit der Änderung des BNatSchG vom Mai 1993 ist das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bauleitplanung sowie zu Baugenehmigung bundeseinheitlich geregelt worden.

Es gibt kein zweistufiges Verfahren mehr (Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren). Sofern in einem Bauleitplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und wie die anderen abwägungsbeachtlichen Belange zu behandeln (gem. § 1 Abs. 6 BauGB).

Soweit Ausgleich und Ersatz in Betracht kommen, können im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben, erfolgen. Ob alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Planung gesichert werden sollen oder können, ist eine Frage, die der Träger der Planungshoheit im Rahmen der Abwägung prüfen muß. Kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, muß dieses ggf. erweitert oder an anderer Stelle ergänzt werden. Da der Gesetzgeber keine Aussage über einen Mindestersatzumfang getroffen hat, liegt das Problem des abwägungsgerechten Ausgleichs- und Ersatzumfanges bei den Gemeinden.

Die im Verfahren ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können zum einen auf den Baugrundstücken selbst, zum anderen aber auch außerhalb derselben festgesetzt, dann aber den Baugrundstücken zugeordnet werden (§ 8 a Abs. 2 BNatSchG). Für den Vollzug der Maßnahme ist die Bauaufsichtsbehörde gem. § 6 Abs. 1 Landschaftsgesetz i. V. m. § 8 a Abs. 2 BNatSchG zuständig.

Sofern eine Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmten Bauflächen gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG vorgenommen wird, soll die Gemeinde diese Maßnahmen im Vorfeld durchführen - es sei denn, die Durchführung läßt sich anderweitig sichern - und sich den Betrag von den Grundstückseigentümern erstatten lassen (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG), sobald die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG). Dadurch werden ausschließlich die tatsächlichen Kosten umgelegt, ohne daß der Gemeinde oder den Eigentümern durch Orientierung an einer mehr oder minder genauen Kostenschätzung ein Verlust entsteht.

Die Bemessung der Kostenaufteilung richtet sich nach den Grundsätzen des § 8 a Abs. 4 BNatSchG. Zugemessen werden kann nach überbaubarer Grundstücksfläche, zulässiger Grundfläche oder der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die Maßstäbe können miteinander verbunden werden.

- b) Gesamtbewertung des Bebauungsplan-Vorentwurfs durch die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.07.1993

Vorschlag von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Abwägung (siehe Planskizze im M. 1:5000, Anlage)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.07.1993 bewertet die Auswirkungen des Eingriffs in die verschiedenen Funktionsbereiche fast durchgehend als "erheblich", der Eingriff sei nicht in allen Teilen ausgleichbar.

Unter Bezug auf die Eingriffsregelungen der §§ 8 a ff. BNatSchG werden jedoch Möglichkeiten für die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen skizziert. Abschnittsweise werden die abwägungsbeachtlichen Sachverhalte der einzelnen Funktionen und Nutzungen einschl. des erforderlichen Abwägungsergebnisses abgehandelt.

1. Biotop- und Artenschutz

Die UVP stellt in ihrer Bestandsaufnahme fest, daß schützenswerte Biotope gem. § 20 c Abs. 1 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden seien.

Lediglich der Verlauf des Wauertsiepens sei unter § 20 c Abs. 1 Nr. 1 einzuordnen, d. h., er ist grundsätzlich geschützt und darf nicht überplant werden.

Der Flächennutzungsplan hat dies bereits dadurch berücksichtigt, daß er in diesem Bereich Bauflächen nicht darstellt.

Als sehr hochwertig und damit auf jeden Fall erhaltenswert stuft die UVP folgende Flächen ein:

Fl. Nr. 1: Buchenhochwald Auf der Kuppe nördlich des Wauertsiepens

Fl. Nr. 8: Waldparzelle östlich des Buschhauser Weges (Elis)

Fl. Nr. 12: Waldinsel mit Lichtung nördlich Worthhagens

Fl. Nr. 13: Brachflächen (mit Weiden) zwischen Worthhagen und Wauertsiepen

Fl. Nr. 14: Hohlweg parallel zur Fuelbecker Straße

Fl. Nr. 20: Bachlauf oberhalb des Vogelberger Weges

Nach der UVP fällt der Eingriff in den Biotop- und Artenschutz in den mittleren Bereich. Sie schlägt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vor:

- Verzicht auf Bauflächen im Bereich der sehr wertvollen Flächen 13 (Brachflächen) und 12 (Waldinsel mit Lichtung). Gleichzeitig könne die nördlich des Wauertsiepens gelegene Baufläche näher an den Bachlauf herangezogen werden, weil hier eine weniger wertvolle Ackerfläche betroffen sei. Um den Wert des Biotops jedoch nicht zu gefährden, sei allerdings auch eine Verlagerung des in der Waldinsel Nr. 12 (Waldinsel mit Lichtung) vorgesehenen Spielplatzes an eine anderen Stelle nötig. Im übrigen könne der Verlust an Wohnbaufläche durch die zwingende Ausweisung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern problemlos ausgeglichen werden. Durch die Anordnung von Wendepunkten am Ende der beiden Stichstraßen Mittlerer und Oberer Worthagen ist die Erschließung weiterer Grundstücke in der durch die Nachbarschaft vorgegebenen Bauweise gesichert. Der größte Teil der Baufläche liegt innerhalb des Bereiches, der bereits durch den Verbindungsweg zwischen den genannten Stichstraßen gebildet wird und bereits jetzt von der übrigen Brachfläche abgeschnitten ist. Auf diese Bauflächen soll nicht verzichtet werden.

Ein Heranführen der Baufläche nördlich des Wauertsiepens an den Bachlauf bis auf ca. 10 m wird bei der Endfassung des Bebauungsplanentwurfes zugunsten der Baufläche vor dem Buchenhochwald berücksichtigt. Hierdurch kann die Tiefe der Baufläche vor dem Buchenhochwald vergrößert werden, was dem Schutz des Waldrandes zugute kommt. Mit der Öffnung des Siepens von ca. 70 m bleibt ein räumlich gut geführter Übergang zu den Brachflächen nördlich des Vogelberger Weges.

Auf den Spielplatz in der Waldinsel kann nicht verzichtet werden, weil diese Fläche bereits von den Kindern des südlich gelegenen Wohngebietes Worthagen genutzt wird und optimal im Schnittpunkt sowohl der bereits bestehenden, als auch der geplanten Wohnbebauung liegt.

Eine zwingende Ausweisung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern berücksichtigt nicht konjunkturelle Schwankungen und soll deshalb nicht zur Anhebung der Verdichtung herangezogen werden. Im übrigen sind die genannten Wohnungstypen allgemein zulässig.

- Die Wegeführung im Bereich der besonders wertvollen Biotope Nr. 12, 13, 14 und 20 sollte nach der UVP so gelegt werden, daß diese Flächen nur randlich tangiert werden.

Auf die Wegeführung im Bereich der Waldinsel und den angrenzenden Brachflächen kann nicht verzichtet werden, weil hier "eingetretene Pfade" aufgenommen werden können, die sich gut mit dem Wegenetz des neuen Baugebietes verknüpfen lassen. Im Rahmen der Naturierung des Bachlaufes im Wauertsiepen ist bereits die Anlage eines Steges geplant worden. Dieser Bereich soll für den Bürger der Umgebung erlebbar bleiben. Bei der Überarbeitung der Planung ist darauf geachtet worden, daß der Hohlweg lediglich im Randbereich durch einen Fußweg tangiert wird.

- Die UVP schlägt vor, die Verlängerung des Vogelberger Weges unter die Hochspannungsleitung zu verlegen, da durch die Vorschriften der Elektromark diese Flächen nur in eingeschränkter Weise zu bepflanzen sind.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht die Verlagerung eines Teilstücks des verlängerten Vogelberger Weges vor, weil damit eine Reihe weiterer Vorteile verbunden ist: geschwungene Fahrbahnführung zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, Abrücken von der Wohnbebauung am unteren Worthagen, Aufweitung des Bachlauf-Biotops.

- Ein von der UVP vorgeschlagener, 25 m breiter Verbindungstreifen zwischen der Biotopfläche Nr. 12 (Waldinsel mit Lichtung) und der Fläche Nr. 13 (Waldparzelle) östlich des Buschhauser Weges soll nicht vorgenommen werden, weil dies nur auf Kosten wertvoller Bauflächen geschehen könnte. Im übrigen soll in der Waldinsel ein Spielplatz angelegt werden, wodurch die Bedeutung der Biotopvernetzung wesentlich geringer ist.
- Die UVP schlägt vor, die vorgesehenen Fußwege grundsätzlich nur in wassergebundener Decke auszuführen, um Neuversiegelungen zu vermeiden.

Der Planentwurf strebt an, die Wege innerhalb der Waldinsel lediglich der Örtlichkeit anzupassen und nicht zu versiegeln.

2. Landschafts- und wohngebietsbezogene Erholung

Die UVP stellt fest, daß die Erschließung und die Gliederung des Baugebietes eine kurzzeitige Erholung in hervorragender Weise ermöglichen. Auch die Einbindung des

Gebietes in die Landschaft sei sichergestellt. Der landschaftsbezogenen Erholung gingen selbstverständlich viele Freiflächen verloren. Teilweise sei dieser Verlust ausgleichbar.

3. Landschaftsbild

Die UVP hat die Bewertung und die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Verfahren Adam/Noel/Valentin vorgenommen. Der nach dieser Berechnung ermittelte Ersatzflächenbedarf in Form von Anpflanzungen läßt sich teilweise im Plangebiet unterbringen: z. B. Alleenpflanzungen in der Haupterschließung, Anpflanzungen für neu zu schaffende Biotopverbindungen oder anzulegende Schutzstreifen zwischen geplanter Bebauung und wertvollen Biotopen. Die für die nächstgelegenen Erlebnisräume erforderlichen Ersatzpflanzungen lassen sich im Randbereich des Neubaugebietes unterbringen.

4. Landwirtschaft

Die UVP stellt fest, daß der Eingriff in die Landwirtschaft weder vor Ort ausgleichbar, noch an anderer Stelle ersetzbar sei, da landwirtschaftliche Flächen nicht mehr neu gewonnen werden könnten. Zwei gesetzliche Vorschriften stünden dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen entgegen: Die Vorschriften des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes und die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zur Bauleitplanung, die einen Ersatz für den vorgenommenen Eingriff verlangen, die immer nur auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen erfolgen können.

5. Wasserhaushalt

Die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Fließgewässer könnten nach der UVP durch eine Reihe von Maßnahmen vermieden werden, z. B.:

- Versickerung von Dachabwässern auf den Grundstücken,
- Verbot des Anschlusses von Stellplatzanlagen und Terrassen an die Kanalisation bei gleichzeitiger Herstellung von Stellplatzflächen aus halbdurchlässigen Materialien,
- Garagendachbegrünung,
- Wasserrückhaltung durch Brauchwassernutzung.

Maßnahmen, die sich positiv auf den Wasserhaushalt und die Fließgewässer auswirken, seien deshalb als besonders wertvoll zu bezeichnen, weil sie durch ihre Qualität geeignet seien, an die Stelle anderer flächenzehrender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treten.

Die Versickerung von Dachabwässern kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Das ist einem Erlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und dem Ministerium für Bauen und Wohnen auf eine entsprechende Anfrage der Stadt Essen zu entnehmen. Nicht nur die Ökologen, hier auch die untere Landschaftsbehörde, sondern auch die Experten der Wasserwirtschaft, das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und der Ruhrverband haben im Planverfahren deutlich zum Ausdruck gebracht, daß die Versickerung von Dachabwässern angestrebt werden sollte.

Der Bebauungsplan trifft folgende Regelung:

Es wird ein Hinweis in die Legende eingetragen, daß das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht in das Abwasserkanalsystem eingeleitet werden soll und ein Antrag auf Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist.

Diese erforderliche Erlaubnis ist einzelfallbezogen, denn sie hängt von den hydrologischen Verhältnissen und der Bodenbeschaffenheit ab. Durch ein Gutachten ist ermittelt worden, daß die Versickerung nicht unmöglich ist.

Die Versickerung läßt sich also nicht erzwingen. Allerdings hat die Stadt als Grundstückseigentümer die Möglichkeit, beim Verkauf eine entsprechende Forderung über die Grundstücksverträge weiterzugeben. Dies würde bereits die Versickerung in 30 % der Fälle sichern. Darüber hinaus ist es realistisch, weitere 10 bis 15 % der übrigen Bauherren einzurechnen. So kann man bei der abschließenden Finanzierung mit einer Versickerung in 40 % der auftretenden Fälle rechnen.

6. Klima

Die geplante Bebauung liegt in einer klimatisch sehr exponierten Lage am Nordrand eines bereits vorhandenen Baugebietes. Obwohl sie südexponiert liegt, ist sie dennoch gleichzeitig sehr oft der kalten und sehr windigen Westwitterung ausgesetzt. Sowohl die gezielte Bepflanzung der Bebauungsränder und der das Baugebiet gliedernden Grünflächen als auch die Pflanzung von Alleebäumen werden diesen beschriebenen Negativauswirkungen mildern.

c) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, planerische Umsetzung

Die Bilanzierung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erneut aufgestellt worden. Sie hat sich bei der Ausgleichsberechnung ausschließlich befaßt mit den schwer betroffenen Funktionsbereichen des Naturhaushaltes im endgültigen Planentwurf:

- Biotop- und Artenschutz,
- Boden und Bodenversiegelung
- und Gewässerhaushalt.

Zunächst wurden die Flächen der einzelnen Funktionsbereiche, auf denen Eingriffe stattfinden, ermittelt und bewertet und zwar jeweils getrennt für Wohnbauflächen, Schule, Spielplätze sowie Straßen und Wege.

Daraus ergaben sich Wertpunkte, nach denen dann der Ausgleichsbedarf ermittelt wurde.

Anhand einer Auflistung der Wertpunkte ließ sich sodann der Umfang der erforderlichen Maßnahmen bestimmen.

Es sind dann Maßnahmen erarbeitet worden, die auf den Baugrundstücken im Zusammenhang mit den Vorhaben realisiert werden sollen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über

- Garagendachbegrünung, sofern Flachdächer gebaut werden,
- und die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis in die Legende eingetragen, daß das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht in das Abwasserkanalsystem eingeleitet werden soll und ein Antrag auf Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist.

Außerhalb der Baugrundstücke, aber noch im Plangebiet, sind weitere Maßnahmen festgesetzt worden:

- Abpflanzungen im Randbereich des Neubaugebietes, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mildern,
- Anlage von Schutzstreifen zwischen geplanter Bebauung und wertvollen Biotopen,
- Anlage von Trenngrün zwischen Ortslage und den neuen Baugebietsteilen,
- Alleenpflanzungen in der Haupterschließungsstraße.

Zwei weitere Maßnahmen liegen innerhalb des Plangebietes:

- der Bereich um den Bachlauf bleibt als Brachfläche liegen,
- die Wiese nördlich des Vogelberger Weges soll brach fallen.

Da die Maßnahmen innerhalb des Neubaugebietes die Eingriffe nicht ausgleichen können, müssen noch Ersatzflächen einbezogen werden. Diese werden als Teilgebiete des Bebauungsplanes "Vogelberg/Buschhausen" deklariert, und in der Legende zum Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen als Festsetzungen aufgeführt.

- Obstwiese in Kalve. In Kalve gibt es eine städtische, ca. 2,1 ha große Fläche, die sich für eine Ersatzmaßnahme eignet. Hier kann eine Obstwiese mit ca. 170 Bäumen im Raster ca. 10 x 12 m angelegt werden. Nach heutigen Maßstäben liegt der ökologische und ökonomische Wert von Streuobstbeständen in der Seltenheit des Biotoptyps und in der extensiven Bewirtschaftung. Die untere Landschaftsbehörde begrüßt die Anlage von Obstwiesen, denn sie hat auch bereits in anderen Bebauungsplanverfahren diese gefordert.
- Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald im Stadtwald. Auf einer ca. 18 ha großen städtischen Fläche auf dem Südwesthang oberhalb der Firma Hueck soll im Zuge der Durchforstung das Nadelholz entnommen, der Boden vorbereitet und Buchen gepflanzt werden. Die Maßnahme ist in Verbindung mit dem Forstamt Lüdenscheid erarbeitet worden und wird sich über 15 Jahre hinziehen. Auch die Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald wird von der unteren Landschaftsbehörde begrüßt; in anderen Bebauungsplanverfahren hat sie derartige Maßnahmen ebenfalls gefordert.

d) Kosten und Durchsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die außerhalb der Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach grober Schätzung etwa 400.000 DM kosten. Die Maßnahmen werden den Bauflächen gem. § 8 a Abs. 2 BNatSchG zugeordnet. Die Bemessung der Kostenaufteilung wird gem. § 8 a Abs. 4 BNatSchG nach der GRZ vorgenommen, dies ist die gerechteste und praktikabelste Lösung. Je m² Baufläche ergibt sich so ein Kostenanteil von - grob geschätzt - 3,00 DM, d. h. auf ein ca. 500 m² großes Grundstück entfallen 1.500,00 DM.

Es empfiehlt sich, die nach § 8 a BNatSchG mögliche Abrechnung durch eine freiwillige Vereinbarung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern vorzunehmen, da die Zahl der Beteiligten gering ist. Dies könnte bereits im Zuge der Bodenordnung geschehen.

Sollte ein solcher städtebaulicher Vertrag bis zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes nicht zustande kommen und will die Stadt nicht als alleiniger Kostenträger auftreten, muß eine Satzung gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG beschlossen werden, die den Gemeinden die Erhebung entsprechender Beträge gestattet. Der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat den Städten und Gemeinden bereits eine Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände an die Hand gegeben. Erfahrungsgemäß (analog Erschließungsbeitragsrecht) ist dies aber ein sehr komplexes Verfahren, das in Anbetracht des geringen Kostenumfanges und der sehr aufwendigen Abwicklung möglichst vermieden werden sollte.

15. Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet grenzt im östlichen Bereich an die vom Regierungspräsidenten in Arnsberg förmlich festgesetzte Wasserschutzzone II für das Einzugsgebiet der Fuelbecke-Talsperre (Wasserschutzgebietsverordnung Fuelbecke-Talsperre vom 23.02.1991), überplant diese aber nicht. Nach Auffassung der im Planverfahren beteiligten Fachbehörden werden von etwaigen Versickerungen von Niederschlagswässern im Neubaugebiet keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erwartet.

16. Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese orientieren sich an den Vorschriften vergleichbarer Wohngebiete.

Inhalt und Begründung:

- a) Festlegung von geneigten Dachflächen, der maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe, der zwei- und dreigeschossigen Gebäude und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen,
- b) Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedungen entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit und gestalterischen Einheit, ferner die Festlegung der maximalen Höhe der übrigen Einfriedungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden,
- c) Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern,
- d) Festlegung von begrünten Garagendächern sowie der Ausgestaltung der Stellplätze.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. 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 § 15 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 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 nicht vor.

18. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Durch Beschluß des Umlegungsausschusses wurde die Umlegung in dem gesamten Baugebiet bereits eingeleitet.

19. Kosten

Die Erschließungskosten werden auf 16.800.000 DM geschätzt, davon entfallen ca. 10.100.000 DM auf die Anlieger. Es gibt zwei Abrechnungsmöglichkeiten:

- a) Mit den derzeitigen Grundstückseigentümern wird ein Ablösevertrag über die zu erwartenden Beträge geschlossen. So ist z. B. im Neubaugebiet Hellersen-Süd verfahren worden. Dadurch könnte eine gerechte Verteilung der Erschließungskosten erreicht werden; denn für die unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude (I, II und III) ergäbe sich jeweils nur ein bestimmter Mischpreis. Der Preis je m² Baugrundstücksfläche läge
 - für das gesamte Gebiet (Vogelberg/Buschhausen und Vogelberg/Kirchhahn) bei 37,00 DM(I), 45,00 DM(II) und 52,00 DM(III),
 - für das Gebiet Vogelberg/Buschhausen (also dieses Bebauungsplangebiet) bei 42,00 DM(I), 50,00 DM(II) und 59,00 DM(III).

b) Es wird mit den zukünftigen Grundstückseigentümern/Bauherrn nach Herstellung der Erschließungsanlagen einzeln abgerechnet. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dann die Bildung von Erschließungseinheiten wie unter a) nicht möglich. Nach den dann geltenden Richtlinien ergäben sich bei den eingeschossigen Gebäuden je nach Lage zwei unterschiedliche Werte. Der Preis je m² Baugrundstück läge

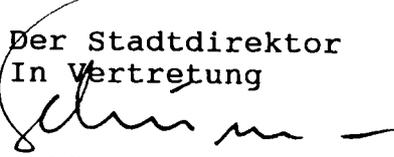
- für das Gebiet Vogelberg/Buschhausen (also dieses Bebauungsplangebiet) bei 23,00 DM bzw. 47,00 DM(I), 56,00 DM(II) und 66,00 DM(III).

Es muß betont werden, daß der Berechnung der Beitragsbelastung nur eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen beitragsfähigen Erschließungsaufwandes anhand des Bebauungsplanentwurfes zugrunde liegt. Vor allem ist vor dem Hintergrund sich ständig ändernder Rechtsprechung im Erschließungsbeitragsrecht damit zu rechnen, daß im Falle der Einzelabrechnung nach einem längeren Zeitraum aufgrund geänderter Rechtslage neue Verteilungsmaßstäbe gelten könnten, die andere Beitragsbelastungen pro Grundstücksfläche zur Folge hätten.

Neben dem Anteil der Stadt an dem Erschließungsaufwand entstehen ihr Kosten in Höhe von ca. 10.650.000 DM für den Bau der Grundschule.

Lüdenscheid, 30.05. 1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter


30.05.94 Juc