

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 793

"Paulmannshöher Straße"

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 793 "Paulmannshöher Straße" im Stadtteil Hellersen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Wohnhausgrundstückes Paulmannshöher Straße 6 für eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. Das ehemalige Wohnhaus Paulmannshöher Straße 6 einschließlich des dazugehörigen Grundstückes, das drei Flurstücke mit einer Gesamtgröße von rund 1,4 ha umfasst, ist von der Hellerforth-Schwarz-Paulmannshöher Straße GbR als privatem Investor erworben worden und soll nach dem bereits erfolgten Abriss der vorhandenen Bausubstanz einer Neubebauung zugeführt werden. Der sich im südöstlichen Bereich befindliche Laubwald soll dabei erhalten bleiben. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung ist vom Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die geplante Bebauung und Erschließung erarbeitet worden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Hellersen, südlich der Paulmannshöher Straße und westlich des Kreiskrankenhauses Hellersen, in der Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 71 und umfasst die Flurstücke 11, 12 und 14 (Flurstück 11: 2643 m²; Flurstück 12: 3052 m²; Flurstück 14: 8403 m²). Westlich grenzt die gewerbliche Bebauung der Firma Hasco an und östlich das Wohnhaus Paulmannshöher Straße 8. Südlich an die Flurstücke 12 und 11 schließt die Wohnbebauung des Westerfelder Weges und des Röntgenweges an. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,2 km Luftlinie südöstlich des Zentrums.

2.2 Planerische Vorgaben

Der seit dem 11. 06. 1975 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als ein 'Allgemeines Wohngebiet' dar. Die westlich angrenzenden Flächen sind als 'Mischgebiet' dargestellt. Das Flurstück 11, der östliche Teilbereich des Flurstückes 12 und der südöstliche Eckbereich des Flurstücks 14 unterliegen als Waldflächen dem Bundeswald- und Landesforstgesetz. Dies bedeutet, dass die Belange des Forstes (Waldabstand) bei der Bauleitplanung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu berücksichtigen sind.

2.3 Städtebauliche und verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mischgebietes der Herscheider Landstraße (L 561) und des Kreiskrankenhauses. Nördlich angrenzend befindet sich das Krankenhaus für Sportverletzte. Die Paulmannshöher Straße, die über die L 561 zur Innenstadt als auch zur Autobahn A 45 (Anschlussstelle Lüdenscheld-Süd) angebunden ist, stellt die Haupteinfahrtsstraße für die Kliniken in diesem Bereich dar. Diese Krankenhäuser haben aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung einen entsprechend hohen Parkplatzbedarf. Um die Paulmannshöher Straße von parkenden Autos freizuhalten, besteht beidseitig der Straße nahezu durchgehend ein absolutes Halteverbot. Die Straße verfügt über eine dritte Fahrspur für den links einbiegenden Verkehr in die Zufahrt des Sportkrankenhauses. Gehwege befinden sich auf beiden Seiten der Paulmannshöher Straße. Haltepunkte von 6 Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in unmittelbarer Nähe sowohl in der Paulmannshöher Straße als auch im Kreuzungsbereich Herscheider Straße / Paulmannshöher Straße. Die Baustruktur in der näheren Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen. So grenzt unmittelbar westlich die viergeschossige Bebauung der Firma Hasco mit Flachdach an. Das Wohnhaus Paulmannshöher Straße 4 ist zweigeschossig und hat sowohl ein steiles Satteldach als auch einen Anbau mit Walmdach. Im Osten auf dem Flurstück 84 befindet sich ein eingeschossiges villenartiges Wohngebäude mit Walmdach. Die Sonderbauten der gegenüber liegenden Klinik sind mehrgeschossig und haben überwiegend Flachdächer. Analog dieser Baustruktur ist auch eine entsprechende Mischung der Nutzungen vorzufinden.

2.4 Landschaftliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf einem leicht geneigten Südhang. Von der Paulmannshöher Straße (ca. 465 m.ü.NN) fällt das Gelände bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 12 um rund 5 Meter. Weiter südöstlich in dem vorhandenen Waldstück am Südrand des Flurstückes 11 fällt es weiter auf ca. 450,00 m.ü.NN, so dass insgesamt ein Niveauunterschied von ca. 15 Metern auf dem Grundstück vorzufinden ist. Im südöstlichen Planbereich (Flurstücke 11 und 12) befindet sich ein Waldstück, in dem Buchenbestände vorherrschen. Bei einem Ortstermin mit der Forstbehörde ist der Waldrand gemäß der Bestandskartierung mit der Forstbehörde festgelegt worden. Im Rahmen der Vermessung des Plangebietes sind neben dem Höhennivellement des Grundstücks die erhaltenswerten Baumbestände nach Art, Stammumfang und Kronendurchmesser kartiert worden. Entlang der Paulmannshöher Straße prägen drei Buchen und eine Linde sowie kleinere Gehölzstrukturen und Buschwerk den Straßenraum. Im nordöstlichen Teilbereich zwischen der Straße und dem mittlerweile abgerissenen Wohnhaus Paulmannshöher Straße 6 befindet sich eine dominante Gehölzgruppe von sechs Buchen, die einen Stammumfang von 1,3 Meter bis 3,1 Meter aufweisen. Südlich des Wohnhauses befinden sich wiederum zwei Buchen von 2,5 bis 2,8 Metern Stammumfang, die als Relikte der ehemaligen Gartenanlage auf den entsprechenden Parkcharakter des Grundstückes verweisen. An der Westgrenze des Plangebietes steht eine Vielzahl von Hochstämmen aus Eschen, Buchen, Ahorn und Fichten, die das viergeschossige Betriebsgebäude auf dem Nachbargrundstück abschirmen. Die südöstliche Waldfläche bildet zusammen mit den südlichen Freiflächen des Flurstückes 84 (Wohnhaus Paulmannshöher Straße 8) den Übergang zu dem Gelände des Kreiskrankenhauses. Es schließen sich Gebüschstrukturen und Rasenflächen im Übergang zu den Klinikbauten an.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Planungsziel ist es, dieses Grundstück in städtebaulich reizvoller Südhangelage einer Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Die vorgesehene städtebauliche Konzeption berücksichtigt den umgebenden Gebietscharakter und das Gelände des Plangebietes. Es sieht vor, durch eine private Verkehrsfläche, die mittig an die Paulmannshöher Straße anbindet, das Baugrundstück zu erschließen. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass von der Haupteerschließung Stichwege abgehen, die dann die einzelnen Häuser und Hauszeilen anbinden. Eine Zufahrt für Müllfahrzeuge mit entsprechender Wendemöglichkeit (Wendehammer) ist nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Abfallentsorgung soll im Bereich der Paulmannshöher Straße ein Müllcontainer- bzw. -tonnenstandplatz festgesetzt werden. Das Erschließungssystem innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den Vorgaben des Brandschutzes ausgebaut. Die offenen Stellplatzflächen sollen in wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden.

Für die Paulmannshöher Straße ist gemäß einer verkehrstechnischen Analyse aus dem Jahr 1995 eine Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz/Tag ermittelt worden. Aufgrund der gleichzeitig angestellten Prognose von ca. 12.000 Kfz/Tag für das Jahr 2010 kann zum heutigen Zeitpunkt von einer Verkehrsbelastung von ca. 11.000 Kfz/Tag ausgegangen werden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplanten 63 Wohneinheiten ca. 220 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag auf der Paulmannshöher Straße entstehen. Obwohl es sich bei der Paulmannshöher Straße bereits derzeit um eine vergleichsweise stark frequentierte Straße handelt, wird aus verkehrlicher Sicht eine derartige Steigerung des Verkehrsaufkommens für vertretbar gehalten.

Die Andienung der Forstfläche kann über die angrenzenden Privatwege und die Stellplatzanlagen erfolgen. Sofern entsprechende forstwirtschaftliche Arbeiten erforderlich werden, kann der Abtransport nur mit Kleinfahrzeugen erfolgen.

Das Bauungskonzept sieht unter Berücksichtigung der Geländegestalt und des erhaltenswerten Grünbestandes nach Süden orientierte parallele Baurassen vor. Aufgrund des bestehenden Parkdrucks im Umfeld des Plangebietes sollen im Plangebiet für die vorgesehenen 63 Wohneinheiten 44 Garagen sowie 68 offene Stellplätze erstellt werden. Hierdurch ergibt sich eine Stellplatzbilanz von 1,78 Stellplätzen pro Wohneinheit.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung

Es sind insgesamt neun Mehrfamilienhäuser in fünf hangparallelen Bauzonen geplant. In einem Abstand von 6 Metern parallel zur Paulmannshöher Straße ist das erste Baufeld für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten vorgesehen. In einem Abstand von ca. 16 Metern ist die zweite Bauzeile für ein baugleiches Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Auf der gleichen Geländeterrasse östlich des mittigen Privatweges ist ein Baufeld für zwei Sechsfamilienhäuser in einem Abstand von 8,5 Metern (nördl. Baugrenze) zu dem Nachbargrundstück Paulmannshöher Straße 8 festgesetzt. Die dort festgesetzte maximale Geschosshöhe (II) berücksichtigt die östlich angrenzende eingeschossige Bebauung und schafft damit einen Übergangsbereich zu den westlich geplanten dreigeschossigen Wohnhäusern. In der Wegeachse der mittigen Privateerschließung bildet ein Doppelmehrfamilienhaus mit jeweils sechs Wohneinheiten den Abschluss. Weiter südlich hieran schließt sich auf dem untersten Geländeplateau noch ein weiteres Siebenfamilienhaus an.

Die Wohnbebauung wird als ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel ein erhöhter Freiflächenverbrauch und eine Vielzahl von Stellplätzen mit entsprechender Frequentierung einhergeht und somit die gewünschte Wohnruhe beeinträchtigt wird. In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird eine offene Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung für alle Baufelder mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgeschrieben. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist bis zu 0,8 für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, um die notwendige Stellplatzzahl in diesem Neubaugebiet unterbringen zu können. Für die Baufelder 1 und 2 wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und die Geschosshöhe III festgesetzt. Für die Baufelder 3, 4 und 5 wird eine GFZ von 0,8 und eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Sofern aufgrund der vor den Wohnhäusern gelagerten Garagen die Unter-, bzw. Kellergeschosse baurechtlich als Vollgeschosse gelten, sind diese ausnahmsweise zulässig. Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,5 m kann zugelassen werden, da diese über den Garagen und Stellplatzflächen liegen und somit kaum in Erscheinung treten. Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt jeweils neben der festgesetzten maximalen Geschosshöhe die Möglichkeit der Unterbringung eines Staffelgeschosses. Für das Baufeld 3 wird die Höhenfestsetzung differenziert, um mögliche Verschattungen des östlich angrenzenden Wohnhauses Nr. 8 zu minimieren. Die Beschränkungen der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten) in den Gebäuden begrenzt die Möglichkeit der Nachverdichtung dieses Grundstückes und gewährleistet das angestrebte Stellplatzverhältnis pro Wohneinheit.

Mit den Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW bezüglich der Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten, Geländeaufschüttungen / Böschungen, Mauern und Bepflanzung sollen Fehlentwicklungen im äußeren Erscheinungsbild der Freianlagen verhindert werden. Darüber hinaus soll die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatz- und Zufahrtsflächen dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung tragen und den Versiegelungsgrad auf diesem privaten Baugrundstück begrenzen.

3.3 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Über die Paulmannshöher Straße können alle Ver- und Entsorgungsleitungen in das Baugebiet geführt werden. Auf Grund der vorhandenen Geländegestalt (leichter Südhang) soll das Schmutzwasser über eine Hebeanlage gepumpt und an den städtischen Kanal in der Paulmannshöher Straße angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser soll gemäß § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) nicht in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden, sondern auf dem Grundstück einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Hierzu ist vom Vorhabenträger das Büro für Umweltgeologie "Fülling - Beratende Geologen GmbH" aus Wuppertal beauftragt worden. In zwei Gutachten vom 09.04.1998 und 13.12.2000 hat das Büro die Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächenwassers der Dach- und Fahrflächen aufgezeigt. Da in dem Neubaugebiet weder ausreichend Flächen für die Versickerung (Mulden-Rigolen-System) durch die belebte Bodenzone bereitstehen und Versickerungseinrichtungen aus Gründen des Landschaftsschutzes in dem Waldgebiet nicht vorgesehen werden können, hat der Gutachter Sickergräben in einer Gesamtlänge von ca. 91 Meter, aufgeteilt in mehrere Grabenstücke, vorgeschlagen. Die Tiefe beträgt 2,1 Meter und die Breite 1,6 Meter. Gemäß den Geländeuntersuchungen ist der angetroffene Boden für die Anlage von Sickergräben geeignet. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 für die Rückhaltung

und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, so dass die Forderungen des LWG NW erfüllt werden. Im Bereich des Standortes für den Müll-container- / -tonnenstandplatzes wird eine Versorgungsfläche für die Deutsche Telekom zur Errichtung eines Kabelverzweigerschranks (754x400x1005 mm) ausgewiesen.

Die seitens der Feuerwehr erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m³/h - Zeitraum 2 h ist im Bereich der Paulmannshöher Straße gemäß Angaben der Stadtwerke sichergestellt.

3.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept orientiert sich an dem erhaltenen Baumbestand. Dieser wird entsprechend der Bestandskartierungen weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Im Umfeld dieser Baumgruppen sind private Grünflächen vorgesehen, auf denen im unmittelbaren Wohnungsumfeld die gem. Spielplatzsatzung der Stadt Lüdenscheid erforderlichen Spielplätze errichtet werden sollen. Die Forstfläche im südöstlichen Planbereich wird gemäß der Abstimmung mit der Forstbehörde als Wald gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. In einem Abstand von 25 Metern sind ausschließlich Stellplätze und Erschließungsflächen zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird aus ökologischen Gründen ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Grünverbindung zwischen den zu erhaltenden Baumgruppen und dem Wald herzustellen.

3.5 Erläuterungen zum Eingriff bzw. Ausgleich

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung des Grundstücks innerhalb der bebauten Ortslage vorsieht, das bisher nur mit einem Wohngebäude bebaut war, handelt es sich um einen Eingriff in die Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB durch entsprechende Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu kompensieren ist. Die nachfolgenden Tabellen stellen den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und die neue planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes gegenüber. Die Waldfläche bleibt gemäß den Absprachen mit der Forstbehörde unverändert. Eine nachfolgend detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung zeigt, dass trotz eines Teilerhalts an Grünbeständen und -flächen der Eingriff im eigentlichen Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Insgesamt ist festzustellen, dass ein Defizit von ca. 47.037 "Ökopunkten" außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen ist. Der Ausgleich soll auf Grundstücken in Niederbrenscheid und Horringhausen erfolgen. In Niederbrenscheid soll ein grundwasserbeeinflussender Auenbereich der Elspe von einer Weihnachtsbaumkultur befreit werden und zum Teil mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In Horringhausen sollen auf einer städtischen Fläche Hecken, Waldmäntel und eine Obstwiese angelegt werden. Die detaillierte Ausgestaltung und Bereitstellung der externen Ausgleichsflächen wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

3.6 Sonstige Umwelteinwirkungen

Wie bereits ausgeführt befindet sich auf der Westseite des Plangebietes der Gewerbebetrieb der Firma Hasco. Planungsrechtlich handelt es sich hier um ein Mischgebiet. Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, für das gemäß DIN 18005 "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" von Mai 1987 immissionsseitig 55 dB am Tage und 40 dB in der Nacht (Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) einzuhalten sind. Es ist ein Lärmschutzgutachten von dem Ingenieurbüro für

Akustik und Lärmimmissionschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz erarbeitet worden, welches nachweist, dass die Lärmschutzwerte eingehalten werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen durch die an das Plangebiet grenzende Paulmannshöher Straße wurde ebenfalls auf das Berechnungsverfahren der DIN 18005 "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" von Mai 1987 zurückgegriffen. Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von ca. 11.200 Kfz/Tag, die sich aus dem Mittelwert einer DTV-Analyse (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) aus dem Jahr 1995 und einer für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsstärke errechnet, ergeben sich danach Belastungswerte von 59,6 dB am Tage und 50 dB in der Nacht. Die ermittelten Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tage und 45 dB in der Nacht. Auf eine Festsetzung dadurch notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan kann jedoch verzichtet werden, da die nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin erforderlichen Isolierglasfenster der Wohnhäuser bereits der Schallschutzklasse II entsprechen und ein Dämmmaß von ca. 32 dB erreichen. Damit werden in der Regel bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 65 dB bei Wohngebäuden keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Negative Ein- bzw. Auswirkungen auf oder von dem Gebiet sind ansonsten nicht zu erwarten. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen haben sich bei der Baugrunduntersuchung vom März 2000 nicht ergeben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege (Bodendenkmäler)

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld Einzelbaudenkmale noch Ensembles vorzufinden sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 9375-0; Fax 02761 / 2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 DSchG NW).

3.8 Städtebauliche Daten

1. Räumlicher Geltungsbereich	14.098 m ²
- Flurstück 11:	2.643 m ²
- Flurstück 12:	3.052 m ²
- Flurstück 14:	8.403 m ²

2.	Waldfläche:	5.018 m ²
3.	Baugebiet:	9.080 m ²
3.1	Bruttobauland:	6.954 m ²
3.11	Wohngebiet WA:	5.061 m ²
3.12	Privates Grün:	2.121 m ²
3.13	Privaterschließung:	1.893 m ²
	Bauflächen-/ Felder: ca.	2.228 m ²
-	GA/St: ca.	1.860 m ²
-	maximale Versiegelung: (einschl. Privatwegen)	5.981 m ²

3.9 Kosten und Umsetzung (Städtebaulicher Vertrag)

Sämtliche Kosten für erforderliche Gutachten und die Vermessung werden vom Vorhabenträger getragen. Die drei Flurstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Die erforderlichen Regelungen für die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lüdenscheid vereinbart. Dieser Vertrag soll weiterhin die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Konzept, den Bau der Privaterschließung und der Versickerungsanlagen sowie die Herstellung der notwendigen Stellplätze regeln.

Lüdenscheid, den 26.06.2002

Der Bürgermeister

In Vertretung



Ziemann
(Techn. Beigeordnete)

Bau 19.06.02
Mü 19.06.02

Anhang

Eingriffsbilanz (Eingriffs- / ausgleichsberechnung)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-Flächenwert qm (Sp 4 x Sp 7)
1	6.6	Forst / Wald	5.172	9	1	9	46.548
2	1.1	Haus / Garage	360	0	-	0	-
3	1.3	Zufahrt	730	1	-	1	730
4	4.2	Park / Rasen	2.245	4	-	4	8.980
5	8.1	Gehölzflächen / -streifen	1.150	7	-	7	8.050
6	8.2	Baumgruppen Einzelbäume	4.441	8	-	8	35.528
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							99.836
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m2 %	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-Flächenwert qm (Sp 4 x Sp 7)
Gebäude	1.1	offene Fuge Bestand (neu) Asphalt	2.215	0	-	-	0
Garagen	1.1		605	0	-	-	0
Stellplätze	1.4		1.255	1	1	1	1.255
Wald	6.6		5.172	5	-	9	46.560
Garten	4.2		1.790	3	1	3	5.370
Wege	1.1		1.075	0	-	-	0
Priv. Grün	8.1 + 8.2		1.986	6	1	6	11.917
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							65.089
C. Wertverlust aus aktuellem Biotopbestand (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) :							<u>34.747</u>
D. Wertverlust aus Potentialverlust :							<u>12.302</u>
E. Gesamtverlust / Defizit :							<u>47.037</u>