

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese"

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Nördlich der Straße An der Heerwiese liegt zwischen der Waldfläche des Heerwieser Kopfes ein Grundstücksstreifen brach, der über die vorhandene Anliegerstraße erschlossen werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine Arrondierung der dortigen Einfamilienhausbebauung durch eine Abschlussbebauung nördlich der Stichstraße an. Durch eine einzeilige Neubebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern entlang der Stichstraße wird ein städtebaulich klarer Abschluss des Bebauungszusammenhanges gegenüber der freien Landschaft geschaffen. Die sich derzeit in einem baufälligen Zustand befindliche Straße An der Heerwiese soll als Mischverkehrsfläche mit einer abschließenden Wendeanlage ausgebaut werden.

Die Stadt Lüdenscheid ist bestrebt, eine bauliche Arrondierung und Nachverdichtung bebauter Ortlagen anstelle einer Neuausweisung von Wohnbaulandflächen in der freien Landschaft zu unterstützen. Eine beidseitige Bebauung der dortigen Anliegerstraße ist städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll und deckt sich letztendlich mit der Bodenschutzklausel des § 1 a des Baugesetzbuches, wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die geplante einzeilige Abschlussbebauung erfordert im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf den zusätzlichen Baugrundstücken regelt. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese" aufgestellt werden.

2. Art der baulichen Nutzung / Abstände zum GE-Gebiet

Analog zur vorhandenen Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite werden die Neubaugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Städtebaulich denkbar sind aber auch Wohnfolgenutzungen, wie beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ferner sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind, zulässig sein. Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, sofern sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind und von ihnen keine Störungen oder Belästigungen ausgehen.

Die Lage des Plangebietes zur vorhandenen Wohnbebauung und zum Waldbereich des Heerwieser Kopfes sowie die Grundstückszuschnitte und -größen machen es für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ungeeignet, so dass diese Nutzungskategorien ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Wohnnutzung in der näheren Umgebung wurde das GE-Gebiet im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 790 "Heedfelder Straße/Grebecker Weg" hinsichtlich seiner Emissionen anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Lan-

des Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 eingeschränkt. Durch die Zonierung der zulässigen Betriebsarten anhand der Abstandsliste sowie durch die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wurde durch den Bebauungsplan Nr. 790 sichergestellt, dass auf die vorhandenen Wohngebäude entlang der Straße In der Heerwiese keine nachteiligen gewerblichen Immissionen einwirken. Die nunmehr geplanten überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Mindestabstand von 100 m zu dem nach der Abstandsliste gegliederten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 790 ein, so dass auch hier mit keinen nachteiligen gewerblichen Einwirkungen zu rechnen ist.

3. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die maximal I-geschossigen Einfamilienhäuser sollen analog zum gegenüberliegenden Gebäudebestand nur als freistehende Einzelhäuser errichtet werden können. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gleichfalls auf ein Höchstmaß von 0,4 begrenzt.

4. Kinderspielflächen

Das Wohngebiet Grebbecke ist hinsichtlich der Ausweisung von Spielflächen für Kinder unterversorgt. Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich im Wohnquartier Wehberg und sind praktisch für Kinder aus dem Bereich Grebbecke nicht erreichbar (Fußwege bis zu 1.400 m, Höhendifferenzen bis zu 70 m, die Heedfelder Straße als gefährliche Verkehrsbarriere). Angesichts der grundstücksmäßigen Verfügbarkeit (städtisches Eigentum) soll aus grünplanerischer Sicht auf der östlich an die Wohnbaugrundstücke angrenzenden Fläche eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz - vornehmlich für Kinder im Alter von 1 - 6 Jahren" ausgewiesen werden. Die Fläche ist so groß bemessen, dass sie zu den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Wald) hinreichend gut abgepflanzt und eingegrünt werden kann.

5. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Für die Erschließung An der Heerwiese ist die Verlegung eines Trennsystems vorgesehen. Dieses wird an die vorhandenen Kanäle (Schmutz- und Regenwasserkanal) im Grebbecker Weg angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers der geplanten Straßenfläche ist in den Regenwasserkanal vorgesehen. Ein erstelltes hydrogeologisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Oberflächenwasser der Neubaugrundstücke aufgrund der topographischen und hydrogeologischen Verhältnisse gleichfalls in den Regenwasserkanal abzuführen ist.

Um der gesetzlichen Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG NW) nachzukommen, wird in jedem Falle über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Stellplatzoberflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Ferner sind die Flachdächer von Garagen mindestens extensiv zu begrünen, um eine Wasserrückhaltung bei Niederschlägen zu unterstützen.

6. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, zu bilanzieren, auszugleichen und zu ersetzen. § 1 a BauGB regelt die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische

Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Vermeidungs- und Ausgleichsgebote des § 8 BNatSchG sind bei ihrer Anwendung in der Bauleitplanung kein striktes Recht, sondern unterliegen wie die übrigen in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Leitsätze einer Abwägung. Entsprechend § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) sind im Bebauungsplan geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB, zu treffen.

Aufgrund seiner geringen Flächengröße fällt der Bebauungsplan nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz.

Gemäß § 1 a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im vorliegenden Bebauungsplan nach einer ökologischen Bestandsaufnahme in den nachfolgenden Bereichen betroffen:

- Der Eingriff in den Gewässerhaushalt besteht in einer Bodenversiegelung und der damit verbundenen Verminderung der natürlichen Versickerungsrate des Niederschlagswassers (Reduzierung der Grundwasserneubildung, Hochwasserabfluss). Dieser Eingriff wird durch die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzoberflächen und durch die extensive Begrünung der Garagendächer teilweise kompensiert.
- Der Eingriff in den Boden durch die Zulassung einer Neuversiegelung im Bereich der WA-Flächen und der Straßenfläche in einer Größenordnung von rund 3.437 m² ist nicht ausgleichbar. Die durch die Neuversiegelung hervorgerufenen gewässer- und grundwasserbezogenen Eingriffe können teilweise durch wasserdurchlässige Stellplatzoberflächen ausgeglichen werden.
- Durch die Planung werden forstwirtschaftlich anrechenbare Waldflächen in einer Größenordnung von 2.500 m² in Anspruch genommen und sind nach Maßgabe des Bundeswaldgesetzes und der Forstbehörde durch Neuaufforstungen in einer Größe von 0,25 ha zu ersetzen. Der Ausgleich erfolgt auf der ehemaligen Steinbruch- und Anschüttungsfläche an der Höh. Die Flächengröße der Aufforstungsfläche mit Laubholz beträgt ca. 2.600 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid.

Aus Sicherheitsgründen muss ein 25 m breiter Streifen des Waldes nördlich der Baugrundstücke in einer Flächengröße von rund 6.562 m² abgenommen und als gestufter Waldmantel neu angelegt werden. Der hierdurch hervorgerufene ökologische Eingriff wird im Absatz Natur und Landschaft über die Erfassung durch Ökoprojekte sowie über konkrete Anpflanzungsvorschläge berücksichtigt.

- Aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastung finden sich weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Der Eingriff in den Biotopverbund beschränkt sich auf eine Störung des Biotopgefüges durch den Verlust von Freiflächen im Zusammenspiel mit bewaldeten Flächen einerseits und großflächigen Hausgärten andererseits. Dadurch wird ein Lebensraumverlust für verschiedene Tierarten, die teils offene, teils bewaldete Bereiche besiedeln, bewirkt. Größere Zerschneidungseffekte und Trenneffekte in den Biotopverbund werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Da in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes geeignete Lebensräume für die Tierarten vorhanden sind - darunter auch Freiflächen - ist eine Artenverarmung nicht zu erwarten.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild wirkt sich ausschließlich örtlich aus und kann durch die Eingrünung des Bauvorhabens durch den angrenzenden Wald teilweise ausgeglichen werden. Der verbleibende Restbedarf kann vor Ort nicht ausgeglichen werden und auch an einem anderen Orte nicht sinnvoll ersetzt werden.

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt nach der Eingriffsbilanzierung 8,675 Wertpunkte. Diese Zahl berücksichtigt den Potentialverlust auf den versiegelbaren Flächen und den Eingriff in die Forstfläche als Biotop. Die 25 m breite Waldumbaumaßnahme kann als Eingriff in den Waldbestand durch die Anlage des gestuften Waldmantels vor Ort teilweise ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet selbst nicht vorgenommen werden, weshalb folgende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen sind: Eine Ersatzaufforstung im Bereich Lüdenscheid Höh (Gewinn 2,75 WP), die Beseitigung des Tierasyls Höh einschließlich Aufforstung (Gewinn 1,7 WP) und die Umwandlung einer 0,47 ha großen Fichtenfläche zu Laubwald südwestlich des Sportplatzes Höh (Gewinn 4,225 WP).

Maßnahmen im Bereich Biotopverbund sind auf Grund der Bestandaufnahme nicht erforderlich. Nicht wieder hergestellt werden kann die Funktion der Korrespondenz zwischen offener Fläche (Brache) und bestockter Fläche (Wald). Dieser Verlust kann nur allgemein über Ökopunkte und damit durch strukturverbessernde Maßnahmen an anderem Orte ersetzt werden.

Da die Stadt Lüdenscheid Eigentümerin der geplanten Bauflächen ist, kann die Refinanzierung der erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen über den Grundstückspreis erfolgen. Gleichzeitig ist die Stadt Eigentümerin der Grundstücke für die Ersatzmaßnahmen im Bereich Höh, so dass die Durchführung der Maßnahmen durch die Stadt selbst gewährleistet ist.

Die Stadt Lüdenscheid geht in ihrer Abwägung folglich davon aus, dass die durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen annähernd ausgeglichen werden.

7. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet - hier Typ 2.2.1 - festgesetzt gemäß Landschaftsplan Nr. 3 "Lüdenscheid" des Märkischen Kreises. Damit ist die Planung nur dann realisierbar, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung nicht widerspricht. Schutzziel des Landschaftsplanes ist im dortigen Bereich der Erhalt einer im Ganzen erhaltenswerten, reich strukturierten Landschaft, die durch offenen Charakter, d.h. durch einen Wechsel zwischen Wald und landwirtschaftlichen Flächen, geprägt ist. Die Plangebietsfläche ist von landschaftlich untergeordneter Bedeutung, weil der Kontrast zwischen Freifläche und Wald aufgrund der geringen Flächengröße nur unmittelbar wahrgenommen werden kann und die Größenordnung daher unbedeutend ist. Die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises hat dem Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen einer vorgezogenen Trägerbeteiligung wegen der bereits bestehenden einseitigen Bebauung, der Zuwegung und der damit einhergehenden Vorbelastungen auf die Natur und Landschaft zugestimmt.

8. Wald

Durch die festgesetzten Baugrenzen im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und angrenzendem Waldrand unterschritten. Eine Verminderung der überbaubaren Grundstücksfläche würde die bauliche Ausnutzbarkeit der geplanten WA-Flächen auf Null reduzieren, so dass eine Wohnbebauung unmöglich wird.

Um mögliche Sicherheitsrisiken durch umstürzende Bäume oder Waldbrände auszuschließen, sind in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde innerhalb dieser Waldbereiche (25 m parallel zur Grundstücksgrenze des WA-Gebietes) Maßnahmen zum Waldumbau - d. h. ein stufiger Waldrandaufbau aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung - bzw.

besondere Bewirtschaftungsformen vorzunehmen. Die genaue Auswahl der Gehölzarten für die Anlage des Waldmantels wird in Abstimmung mit dem Forstamt vorgenommen. Der Waldumbastreifen wird planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b als Fläche für Wald festgesetzt und gesichert. Im Anschluss an diese Waldumbaufläche ist eine in der Regel 10,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche als zusätzlicher Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Die für den Waldumbau erforderlichen Pflanzmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Durchführung werden durch die Stadt Lüdenscheid, die auch Eigentümerin des angrenzenden Waldgebietes ist, sichergestellt.

Die forstliche Erschließung der Waldbereiche um den Heerwieser Kopf ist über die Anbindung des bestehenden Waldweges an die geplante Wendeanlage gewährleistet.

9. Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung hat der Märkische Kreis den Verdacht einer Altablagerung im Bereich des Bebauungsplanes vorgetragen und die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung gefordert. Die Stadt Lüdenscheid hat daraufhin die JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH, in Schwerte, mit einer entsprechenden Bodenuntersuchung einschließlich Bewertung beauftragt. Es wurden im Plangebiet Schürfen durchgeführt, wovon zwei Verunreinigungen mit Bauschutt aufwiesen. Die entnommenen Bodenproben wurden in einem Labor organoleptisch und analytisch untersucht. In den untersuchten Mischproben zeigt sich nach den Ergebnissen des Gutachtens vom 03.04.2002 in keinem der analysierten Parameter (KW, EOX, PAK/EPA) eine Überschreitung von Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohnbebauung oder Kinderspielflächen. Aufgrund dieser Ergebnisse ist nach Aussage der Gutachter die geplante Nutzung als unbedenklich zu bewerten. Die Stadt Lüdenscheid hat das Gutachten der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises zur fachlichen Prüfung und Stellungnahme zugeleitet. Mit Schreiben vom 12.04.2002 teilte der Märkische Kreis in seiner Stellungnahme mit, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung vom untersuchten Geländebereich der Altablagerung ausginge. Eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 797 könne nach Ansicht der Fachbehörde somit entfallen.

10. 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) 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: 02761/9375-42, 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 Monate 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.

11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltung der Wohngebäude werden örtliche Bau-

vorschriften nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, die sich an den Vorschriften vergleichbarer Wohngebiete innerhalb Lüdenscheids orientieren. Auf den Wohngebäuden sind aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht nur geneigte Dachflächen zulässig. Es wird ein bestimmter Anteil an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Baugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen festgelegt. Aus ökologischen Gründen (Minimierung des Versiegelungsgrades und damit verbundene Entlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen, Grundwasserneubildung) sind Stellplatzoberflächen wasserdurchlässig herzustellen.

12. Bestehendes Wohnhaus An der Heerwiese 6

Innerhalb des westlichen Waldbereiches befindet sich ein Holzhaus, das mit einer Wohneinheit zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Die Zuwegung befindet sich im Einmündungsbereich Grebbecker Weg / An der Heerwiese. Dem ursprünglichen Eigentümer - der Bundesrepublik Deutschland - war die Existenz dieser Wohnnutzung inmitten des Waldes bekannt. Die Sicherung des jetzigen Zustandes (bestehende Wege- und Wohnrechte) wurde für die derzeitigen Bewohner im Zuge der Kaufverträge zwischen der Bundesrepublik einerseits und der Stadt Lüdenscheid geregelt. Die Stadt Lüdenscheid duldet die Wohnnutzung bis zum Ableben der jetzigen Bewohner, danach erlöscht sie. Zusätzlich wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht auf Lebenszeit) für die Nutzung der vorhandenen Zuwegung zum Wohnhaus im Grundbuch eingetragen.

13. Kosten

Es entstehen der Stadt Lüdenscheid Baukosten für die Erstellung der Erschließungsstraße, für den Bau des Kinderspielplatzes, des Regen- und des Schmutzwasserkanals und für die ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Diese Kosten können erst nach erfolgten, detaillierten Ausbauplanungen beziffert werden. Da die Stadt Eigentümerin der geplanten Bauflächen ist, kann die Refinanzierung dieser Kosten über den Grundstückspreis erfolgen.

Lüdenscheid, 31.01.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen

Beigeordneter