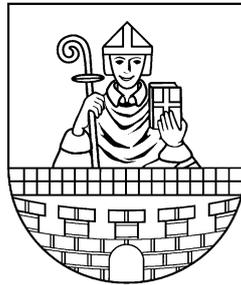
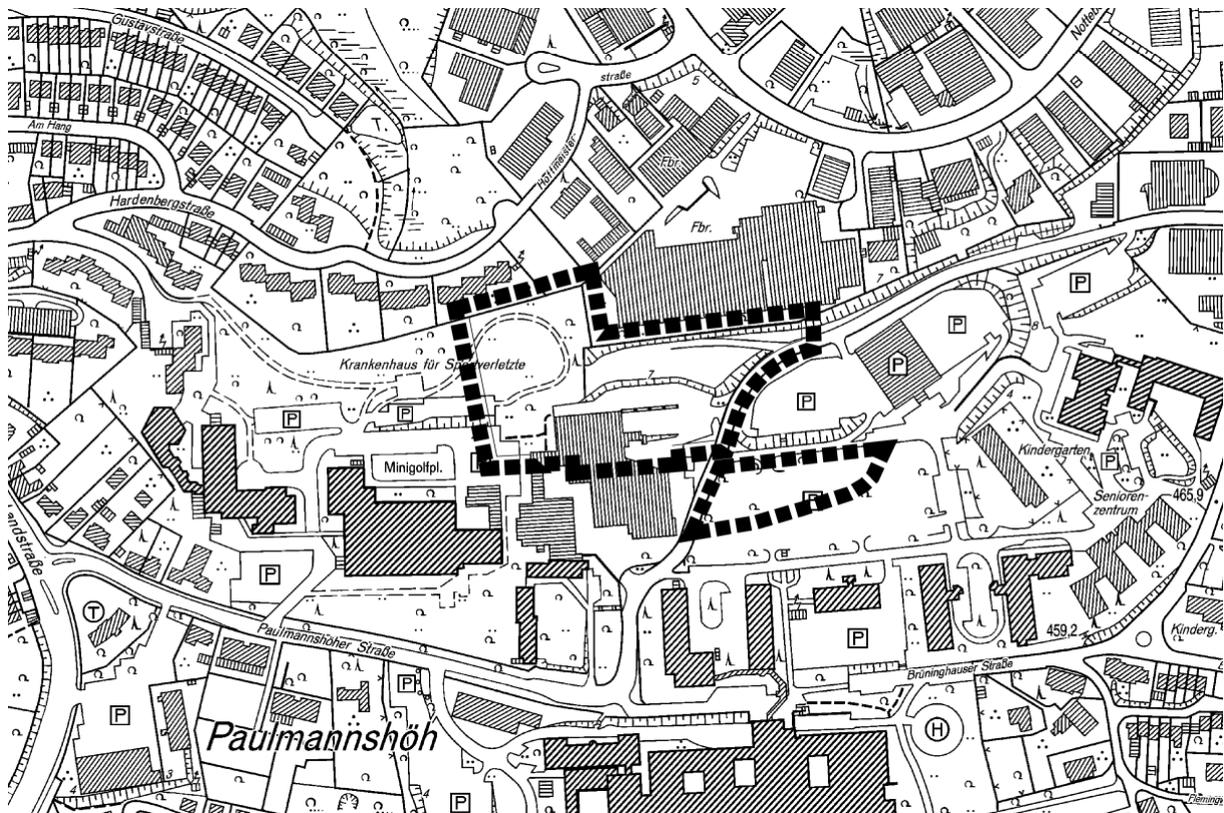


**Stadt Lüdenscheid  
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**



**Bebauungsplan Nr. 784 „Erweiterung Kreiskrankenhaus  
Hellersen“, 1. Änderung und Erweiterung**

**Begründung  
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**



## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	4
4. Textliche Festsetzungen	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche	7
Grünfläche, Fläche mit Bindung von Bäumen und Sträuchern	8
Grünfläche, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
Erhaltung von Bäumen	8
Örtliche Bauvorschriften	9
5. Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz	9
Umweltuntersuchung	9
Artenschutz	10
6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung	11
7. Erschließung	12
8. Vorbeugender Immissionsschutz, Lärmschutz, Störfallbetriebe	13
Lärmschutz Gewerbelärm	13
Lärmschutz Verkehrslärm	16
Störfallbetriebe	17
9. Denkmalschutz und Denkmalspflege	17
10. Altstandorte	17
11. Kosten	18

## **1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die an der Paulmannshöher Straße 21 ansässige Firma Wirtschaftsdienste Hellersen GmbH (Widi) hat sich historisch 1971 aus einer „Krankenhaus-Zentral-Wäscherei“ entwickelt und ist heute eine eigenständige GmbH. Der Standort der Widi ist über Jahrzehnte ohne vorangehende Gesamtplanung gewachsen (derzeit sehr beengte Verhältnisse) und somit von der Flächenausnutzung der Grundstücke nicht optimal gestaltet. Große Gebäudeteile wie z.B. das Heizkraftwerk dienen auch der Klinikumsversorgung. Für die Anlieferung / Abholung durch Sattelzüge sind große, versiegelte Flächen als Rangierflächen notwendig, die aufgrund ihrer Spannweiten von mind. 50 m eine Überbauung nicht möglich machen. Der Gebäudebestand hat eine Doppelfunktion für ein Sterilisationscenter und Wäscherei sowie ein Nebeneinander von „Reinen“ und „Unreinen“ Arbeitszonen. Trotz der benötigten zusammenhängenden Erweiterungsfläche sollen diese Arbeitszonen zukünftig baulich getrennt werden. Hierfür möchte Widi seine Wäscherei erweitern, wobei die zusätzlich benötigten 5.000 qm Geschossfläche flächensparend auf 2 Geschossen angeordnet werden sollen. Ein drittes Geschoss soll optional für Büroflächen vorgesehen werden.

Die umfangreiche Prüfung einer alternativen Auslagerung der Wäscherei an einen neuen Standort hat mehr Nachteile als Vorteile zu erkennen gegeben. Abgesehen von dem mangelnden Angebot an geeigneten Gewerbeflächen im Stadtgebiet entstehen auch zusätzliche Verkehre zum verbleibenden Standort an der Paulmannshöher Straße sowie zu dem im Hellersen ansässigen Kreiskrankenhaus. Außerdem sprechen die Synergieeffekte durch die Nutzung des angekoppelten Heizwerkes für den Verbleib der Wäscherei an diesem Standort. Eine Erweiterung des Betriebes an der Paulmannshöher Straße ist aufgrund der Nutzungen und Logistik im bestehenden Gebäude nur in nördlicher Richtung möglich.

Die geplante Fläche für die Betriebserweiterung liegt teilweise innerhalb des seit dem 22.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 784 „Erweiterung Kreiskrankenhaus Hellersen“ und teilweise außerhalb der überplanten Bereiche. Der Bebauungsplan setzt in den betreffenden Grenzen ein Sondergebiet Klinikgebiet fest. Der geplante Erweiterungsbau soll eine Größe von ca. 2.630 qm haben und überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen über die Bebauungsgrenze hinaus in den unbeplanten Innenbereich. Das außerhalb des Bebauungsplans in Anspruch genommene Grundstück ist parkähnlich angelegt und derzeit der benachbarten Sportklinik zugeordnet. Die in Rede stehende Fläche ist hängig und fällt nach Norden hin ab. In den Randbereichen ist die Fläche mit Büschen und Bäumen bestanden, im Zentrum als Rasenflächen angelegt.

Nördlich schließt ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Hardenbergstraße und nordöstlich das Gewerbegebiet „Nottebohmstraße“ an. Östlich der Paulmannshöher Straße befinden sich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Parkplätze des Kreiskrankenhauses Hellersen und südwestlich Gebäude des Klinikkomplexes. Südlich befinden sich ein Schwesternwohnheim und ein Heizkraftwerk. Westlich der Widi grenzt im nicht beplanten Innenbereich das Sportkrankenhaus Hellersen mit seinen Parkplatflächen an.

Durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 784 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Widi geschaffen werden.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2012 ist das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet 1, Zweckbestimmung „Klinik“ und im Bereich des unbeplanten Bereichs als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Des Weiteren grenzt eine Grünfläche an. Da die Überplanung eines Teilbereichs der Gemeinbedarfsfläche „Sondergebiet Klinik“ und privater Grünflächen im Grenzbereich dieser bereits vorhandenen Darstellungen nur einen geringfügigen Teil ausmacht, die im Rahmen der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplan-Maßstabs vernachlässigbar ist, kann auf eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

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

Nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Bei der geplanten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 784 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die einem ansässigen Betrieb dient.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen, mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4.600 qm, das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung insgesamt beträgt ca. 17.705 qm. Allerdings werden hiervon ca. 2.383 qm als Grünfläche festgesetzt, welche für die Grundflächenberechnung nicht herangezogen wird. Von der somit 15.322 qm großen Baulandfläche ergibt sich durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung eine mögliche Grundfläche von ca. 12.260 qm. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt damit deutlich unterhalb der Grenzgröße von 20.000 qm und erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen (der vorliegende Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 784 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden.

#### **4. Textliche Festsetzungen**

##### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 784 wird das Plangebiet wie das umgebende Baugebiet als ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ (SO) nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird der Nutzungskatalog für die SO 1 und SO 2 Flächen übernommen. In dem festgesetzten SO 2-Gebiet sind neben

- Anlagen für medizinische Forschungseinrichtungen,
- Verwaltungsgebäude, sofern sie den im SO1 (Krankenhausgebiet) allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
- Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung der Sondergebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen,
- Parkhäuser und Großgaragen, sofern sie der Unterbringung der notwendigen Stellplätze der in den Sondergebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
- auch Gewerbebetriebe zulässig, deren Erwerbszweck vorrangig darauf ausgerichtet ist, Dienstleistungen für die im Sondergebiet SO1 allgemein sowie nach Ziffer 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zu erbringen.

Nur ausnahmsweise sind Wohnheime und Wohnungen für Betriebsangehörige und Einrichtungen für Schulungen im Bereich des Gesundheitswesens zulässig. Dieses Sondergebiet ist in seiner Nutzungsstruktur eine Abstufung zwischen dem eigentlichen Klinikgebiet und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet, an die der ursprüngliche Bebauungsplan mit der Überplanung einer ehemaligen Kasernenfläche herangerückt ist, mit einer dem Klinikgebiet ausgerichteten Nutzungspalette.

Im eigentlichen Krankenhausgebiet (SO1) sind allgemein zulässig:

1. Krankenhäuser,
2. Einrichtungen für die Rehabilitation von Kranken, sofern sie nicht unter Ziffer 1 Fallen,
3. sonstige medizinische Behandlungseinrichtungen,
4. Wohnheime, Wohnungen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung für Betriebsangehörige,
5. medizinische Forschungseinrichtungen,
6. Einrichtungen für Schulungen im Bereich des Gesundheitswesens,
7. Verwaltungsgebäude, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. sonstige, dem Sondergebiet funktional zuzuordnende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, sofern sie nicht allgemein zulässig sind,
2. Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung der Sondergebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen,
3. Parkhäuser und Großgaragen, sofern sie der Unterbringung der notwendigen Stellplätze der im Sondergebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
4. Gewerbebetriebe, deren Erwerbszweck vorrangig darauf ausgerichtet ist, Dienstleistungen für die im Sondergebiet allgemein sowie nach Ziffer 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zu erbringen.

Die Nutzungsstruktur des SO 1 beinhaltet nicht nur die schutzbedürftigen Nutzungen wie Krankenhaus oder Pflegeheim, sondern aus der historischen Entwicklung bedingt (z.B. Abspaltung der ehemals klinikinternen Wäscherei, vorhandenes Heizkraftwerk, Kindergarten für Betriebsangehörige) weitere, dem Krankenhaus dienende Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt sollte den schon bestehenden Anlagen damit die Möglichkeit der Erweiterung und des Neubaus ermöglicht werden. Außerdem sollten mit anderen Festsetzungen (z.B. für medizinische Forschungseinrichtungen oder Schuleinrichtungen im Bereich des Gesundheitswesens) auch Impulse für das Klinikgebiet, welches als Kreiskrankenhaus für das Umland auch einen überörtlichen Einzugsbereich aufweist, möglich sein. Auch bei den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ist dem Bestand Rechnung getragen worden. Mit der Möglichkeit der Erweiterung bestehender Dienste soll der Entwicklung im Gesundheitswesen Rechnung getragen werden, dass aus Kostengründen verstärkt Dienstleistungen von organisatorisch selbstständigen Unternehmen erbracht werden.

Die Widi hat ihren Ursprung aus dem hier ansässigen Krankenhausbetrieb und erbringt heute noch mit der Wäscherei, dem Gebäudeservice, der Medizintechnik, der Energiedienstleistung und darüber hinaus auf einem neuen Sektor - dem Sterilisationscenter – weiterhin Dienstleistungen für das Kreiskrankenhaus Hellersen. Der Betreiber des Kreiskrankenhauses ist mehrheitlich an der Widi GmbH beteiligt, ebenso wie in einem geringeren Maße der Betreiber des Sportkrankenhauses im Westen des Plangebiets. In der sich wandelnden Krankenhauslandschaft, in der aus wirtschaftlichen Gründen Krankenhäuser fusionieren bzw. sich zusammenschließen und der Betrieb der Krankenhäuser zunehmend unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet wird, bedient die Widi mittlerweile auch andere Krankenhäuser in der Region. Dennoch bleibt der Unternehmensschwerpunkt die Dienstleistung für die beiden Kliniken in der näheren Umgebung des Standorts, insbesondere für das Kreiskrankenhaus. Hier profitieren alle beteiligten Unternehmen von den kurzen Wegen und der eigenen, am Ort befindlichen Energieversorgung (Heizwerk).

#### Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Dies entspricht den Ausnutzungswerten der Ursprungsplanung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in dem bisher beplanten Bereich entsprechend der Ursprungsplanung auf 475 Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Im Bereich der Erweiterung wird eine maximale Höhe von 467,5 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht dem geplanten Baukörper, der aufgrund des abfallenden Geländes auf der Nordseite des Gebäudes ca. 17 m über dem natürlichen Gelände hoch sein wird. Aufgrund des Schutzes des nördlich angrenzenden Wohngebietes soll diese Höhe festgeschrieben werden.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 784 rückt die Bebauung näher an die bestehende Wohnbebauung der Hardenbergstraße heran. Topografisch handelt es um eine Nordhanglage, die zur Hardenbergstraße hin abfällt. Um die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die ca. 50 m entfernten Wohnhäuser an der Hardenbergstraße beurteilen zu können, hat das Architekturbüro KKW Architekten aus Lüdenscheid eine Verschattungsstudie erarbeitet. Dabei wurde der Jahreszeitenverlauf durch die Untersuchung von vier Daten simuliert, die wie folgt gewählt wurden:

1. Tag- und Nachtgleiche Frühjahr (21.03.)
2. Sommersonnenwende (21.06.)

3. Tag- und Nachtgleiche Herbst (21.09.)
4. Wintersonnenwende (21.12.)

Ausgangslage ist dabei die Bestandssituation ohne Neubau, die mit der projektbezogenen Erweiterung verglichen wird.

Die Ergebnisse für die Tag- und Nachtgleichen im Frühjahr und Herbst (mit einer Stunde Zeitverschiebung durch die Sommerzeit) zeigen, dass die langen Gebäudeschatten der Morgensonne noch auf die Freifläche fallen und die Wohngebäude der Hardenbergstraße nicht erreichen. Im Sommer wird ebenfalls keine Betroffenheit der Wohnhäuser festgestellt, da die Gebäude durch den hohen Sonnenstand im gesamten Tagesverlauf voll besonnt bleiben.

Bei der Wintersonnenwende zeigt sich eine Verschlechterung der Besonnung der angrenzenden Wohngebäude in den Mittagsstunden. Die schon in der Bestandssituation vorhandene Verschattung um 10:00 Uhr wird durch die neue Bebauung um bis zu 1-2 Stunden verlängert, so dass ca. um 13:00 Uhr eine volle Besonnung erfolgen kann. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Wohngebäude der Hardenbergstraße durch den niedrigen Wintersonnenstand eine leichte Verschattung durch die Bestandsbäume bereits heute erfahren, die im untersuchten Modell unberücksichtigt bleiben. Ab ca. 12:00 Uhr entwickelt sich die Verschattung nach Westen auf die benachbarten Gewerbeflächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich in den Wintermonaten die schon bestehende Verschattung der Wohngebäude und der nordwestlich angrenzenden Gewerbeflächen durch die erweiterte Bebaubarkeit um ca. 1-2 Stunden verlängert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmte Teilfläche des Baugebiets, auf der Gebäude errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (Maß der baulichen Nutzung) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden. Da für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, ist im späteren Baugenehmigungsverfahren der § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden, nach dem Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, zugelassen werden können. Lediglich Garagen sollen einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, damit vor der Garage eine als Stellfläche zu nutzende Tiefe entsteht. Konflikte mit abgestellten Fahrzeugen, die in den Verkehrsraum hineinragen und städtebaulich unerwünscht sind, sollen so vermieden werden.

Die für den Erweiterungsbau geplante überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem tatsächlich geplanten Baukörper. Erweiterungsspielräume werden vor dem Hintergrund eines ausreichenden Abstandes zum nördlich angrenzenden Wohngebiet und der westlich angrenzenden Sportklinik nicht eingeräumt. Die Baugrenze hat einen Abstand von mindestens 50 m zum nördlich nächstgelegenen Wohnhaus an der Hardenbergstraße. Zur Parkplatzfläche des Sportkrankenhauses im Westen beträgt der Abstand der geplanten Baugrenze zwischen 6 und 11 m.

### Grünfläche, Fläche mit Bindung von Bäumen und Sträuchern

Um die verbleibende Grünfläche zwischen der Erweiterungsfläche der Widi und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zu sichern, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung entspricht der bisherigen Gestaltung und Nutzung der Fläche, in der Patienten, Besucher und Angestellte der Sportklinik auf einem Fußweg spazieren konnten.

Das Grundstück ist in den Randbereichen, insbesondere am nördlichen Rand zum Wohngebiet, mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Da diese damit gleichzeitig einen Sichtschutz zu dem heranrückenden Betriebsgebäude darstellen, wird eine Bindung für diese Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei einem Abgang von vorhandenen Bäumen und Sträuchern – etwa durch (Sturm-)Schädigungen oder Krankheiten – sind Nachpflanzungen vorzunehmen, die sowohl von der Art der Pflanzen als auch vom Pflanzort den beabsichtigten Sichtschutz-Zweck in gleicher Weise erfüllen.

### Grünfläche, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der südlichen Grenze der Grünfläche wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Hier soll eine Reihe von hochwachsenden Bäumen gepflanzt werden, welche unabhängig vom bestehenden Gehölzsaum am nördlichen Rand der Grünfläche mittel- bis langfristig die Sicht auf die ca. 17 m hohe Fassade des Gewerbebaus auflockern und zum Teil kaschieren soll.

### Erhaltung von Bäumen

Die im Ursprungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume im nördlichen Plangebiet konnten gegenüber dem Ursprungsplan nur zum Teil übernommen werden. Ein im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzter Einzelbaum muss der Baumaßnahme weichen. Darüber hinaus ist im April 2016 der Baumbestand auf dem Gelände der Märkischen Kliniken erstmals von einem staatlich bestellten Baumsachverständigen geprüft worden. Hier wurde festgestellt, dass von einigen Bäumen, darunter auch von im Bebauungsplan geschützten Bäumen, eine akute Gefahr ausging. Ein Baum ist komplett abgestorben und muss entfernt werden. Die restlichen Bäume sind in einem mäßigen bis schlechten Zustand und sind mittelfristig abgängig. Eine Festsetzung im neuen B-Plan ist daher nicht mehr gerechtfertigt.

Da geschützte Bäume nicht nur im Planänderungsgebiet sondern auch im Ursprungsplan betroffen sind, erarbeitet die Stadt Lüdenscheid in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer ein Konzept zur Neuanpflanzung. Aufgrund der Betroffenheit des gesamten Plangebietes wird auf eine gesonderte vorgezogene Anpflanzmaßnahme als Ersatz im vorliegenden Änderungsgebiet verzichtet.

Lediglich die aus Sichtschutzgründen angestrebte Baumreihe vor der Fassade wird gesondert festgesetzt.

Weiterhin als zu erhalten werden die als vital eingeschätzten Bäume im Bereich der Paulmannhöher Straße festgesetzt. Diese sollen weiterhin als Grünkulisse für die Auflockerung des Straßenraums und als Gliederung zwischen den Gewerbebetrieben dienen.

### Örtliche Bauvorschriften

Im Ursprungsbebauungsplan sind aufgrund der Hängigkeit des Geländes gestalterische Regelungen bezüglich der Böschungsneigungen und Bepflanzungen festgesetzt, die Geländemodellierungen im Zuge von Baumaßnahmen betreffen. So sind Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden, mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1 x 1 m zu bepflanzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten. Damit soll eine Eingrünung der entstehenden Böschungsflächen bewirkt werden. Um den Bauherren eine Hilfestellung bei der Auswahl an einheimischen Gehölzen zu geben, liegt eine Liste von einheimischen Arten bei.

Außerdem dürfen Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden, wobei Böschungsfuß und –schulter auszurunden sind. Diese Vorschrift soll verhindern, dass Böschungen zu steil angelegt werden und als harte Bruchkanten in Erscheinung treten. Außerdem sind flachere Böschungen weniger rutschgefährdet. Ausnahmen von den o.g. Vorschriften sind im Einzelfall aus topografischen oder anderen nachweisbaren Gründen möglich. Somit bleibt Raum, um auf situationsbedingte Unwägbarkeiten zu reagieren.

Da diese Vorschriften in den bestehenden Baugebieten zu einem befriedigenden gestalterischen Stadtbild beigetragen haben, sollen die Vorschriften auch in dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

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

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

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

Durch die für den Erweiterungsbau notwendige Vergrößerung des Baugebiets und der überbaubaren Flächen wird eine vorhandene Grünfläche verkleinert und aufstehende Bäume und Sträucher können zum Teil nicht erhalten werden. Allerdings wäre auch bei der Umsetzung der derzeitigen Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Teil der aufstehenden Gehölze nicht geschützt gewesen und hätten bei Bedarf des Grundstückseigentümers entfernt werden können.

### Umweltuntersuchung

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen entsteht erstmalig neuer Bedarf an Grund und Boden durch auf Dauer angelegte Versiegelung in einer Größe von ca. 2.500 qm. Hinsichtlich des Eingriffs in einen bisher parkähnlichen Bereich ergibt sich ein ökologischer Wertverlust, der in seiner Eingriffsintensität als mittelschwer eingestuft wird. Das Plangebiet liegt in bislang gut durchgrünter Insellage, jedoch ohne An-

schluss an räumlich weiterführende Grünstrukturen, die einen Artenaustausch – über Vögel hinaus – zuließen. Im Hinblick auf ubiquitäre Kleinsäuger sind Mindestarealgrößen der erforderlichen Habitate auch nach dem Eingriff noch vorhanden (Mäuse, Maulwürfe, Kaninchen, Eichhörnchen, ggf. Marder). Ein Eingriff in die Biotopvernetzung kann demnach ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht vorhanden, das innerstädtische Gebiet wird nicht vom Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises erfasst.

Das Plangebiet befindet sich im Hangbereich einer Hochfläche auf ca. 450 m ü.NN und somit deutlich oberhalb der Talnebelgrenze, was auf einen guten Luftaustausch hinweist. Der beibehaltene Grüngürtel in Richtung der Wohnbebauung erfüllt eine Filter- und Pufferfunktion. Eingriffe in das Mikroklima und die Luftqualität sind daher nicht zu erwarten. Da das Vorhaben im besiedelten Bereich stattfindet, wirkt sich der Eingriff in die Landschaft nicht aus. Jedoch rückt das Vorhaben um ein Drittel des bisherigen Abstandes näher an die Wohnhäuser an der Hardenbergstraße heran. So stellt der beabsichtigte neue Baukörper eine dauerhafte optische Veränderung im Sichtfeld der Wohnungen dar und führt im Winter durch die tief stehende Morgensonne zu einer längeren Verschattung der Wohnhäuser bis in die Mittagsstunde (kürzester Tag Wintersonnenwende) hinein. Aufgrund des entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Gehölzriegels - Bäume und Sträucher, die sich sowohl auf der Seite des Parks als auch auf den Grundstücken der Wohnhäuser befinden – ist jedoch in den Sommermonaten die Sicht auf die höher liegenden Gebäude stark und im unbelaubten Winter zum Teil eingeschränkt. Durch diese Sichtbarriere ist der neue heranrückende Baukörper zum Teil verdeckt.

Ferner wird der Aufenthaltswert der bisherigen Parkanlage hinter der Sporthetstätte stark beeinträchtigt, und zwar durch Flächeninanspruchnahme, Verschattung und Störung des Raumgefühls der Parkanlage sowie Freistellung der vorhandenen und des geplanten Gebäudes durch Entfernen des bisherigen Gehölzriegels. Diese Eingriffe wirken sich örtlich aus.

Bezüglich des Bodenverbrauchs führt die zusätzliche Versiegelung in Höhe von ca. 2.500 qm zu einem irreversiblen Verlust an ökologischer und reproduktiver Bodenfläche. Hinsichtlich des Gewässerschutzes sind stehende oder fließende Gewässer vor Ort nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht bekannt. Eingriffe finden insofern nicht statt. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

### Artenschutz

Da für die allermeisten besonders (streng) geschützten planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Trotz intensiver Suche und Kartierung sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten noch geschützte Pflanzenarten gefunden worden. Auf dem angrenzenden Parkplatz konnten drei Zwergfledermäuse festgestellt werden, die über den Laternen jagten. Hier ist nicht auszuschließen, dass die Bäume im Plangebiet als Schlafplätze dienen. Sie sollten, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, zwischen Oktober und März eines Jahres gefällt werden.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen ist weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen.

Es werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Es werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises weist darauf hin, dass aus Gründen des Artenschutzes alle Fäll- und Rodearbeiten gemäß Umweltuntersuchung/Artenschutz im Zeitraum von November bis Februar durchgeführt werden sollen.

Aufgrund der Erweiterung des Plangebiets während des Planverfahrens in den Bereich bestehender Baugebiete ist die von der Stadt Lüdenscheid durchgeführte Artenschutzprüfung durch das Büro ecoda Umweltgutachten im August 2016 ergänzt worden. Die Ergänzung bezieht sich auf Flächen, die per Ursprungsplan bereits als Bauflächen definiert sind, auf denen sich aber Gehölzstrukturen entwickelt haben, die im Rahmen der Erweiterung des Betriebes (Anlage von Anlieferungsrampe, neuen Parkplätzen, neue Böschung) gefällt werden müssen. Als Ergebnis der artspezifischen Bewertung der Habitateignung, der Geländekontrollen im Jahr 2016 sowie der Datenabfrage bei lokalen Naturschutzverbänden lässt sich festhalten, dass von den für die MTBQ 4711 – 4 und 4712 -1 gelisteten planungsrelevanten Arten höchstens die Zwergfledermaus geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet vorfindet. Zwar ist ein temporäres Auftreten, z.B. nahrungssuchender oder überfliegender Individuen einzelner weiterer Arten kurzzeitig grundsätzlich möglich, wäre aber in Bezug auf die Fragestellung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, nicht von Relevanz.

Aufgrund der potentiellen Eignung einiger Bäume als Sommerquartier für die Fledermäuse (im Rahmen der Kontrolle ergaben sich jedoch keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermausarten) empfiehlt der Gutachter hier eine Rodung bereits im Oktober mit begleitenden Maßnahmen der Kontrolle und ggf. Umsiedlung. Der Zeitpunkt ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Im Weiteren ergaben die Prognose und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen, dass die Planung auch in diesem Teil nicht zu einer erheblichen Störung von Individuen und auch nicht zu einer Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSch G führen wird.

## **6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, ändert sich die Versorgung des Planänderungsgebiets mit Gas, Wasser und Strom im Vergleich zum Bestandbetrieb nicht. In dem Plangebiet betreiben die Enervie Vernetzt GmbH eine Gashochdruckleitung DN 200 und eine Gasniederdruckleitung DN 200 und die Telekom ein Steuer- bzw. Betriebsfernmeldekanal, die weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Zur Realisierung des Bauvorhabens sind Leitungsumlegungen erforderlich. Wie im Ursprungsbebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Führung der Versorgungsleitungen vorgesehen. Eine Verlegung der Leitung erfolgt aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bzw. 96 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Nach Vorlage ei-

nes Hydranten-Planes in einem Umkreis von 300 durch Enervie Vernetzt sieht der vorbeugende Brandschutz diese Anforderung als erfüllt an.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1096 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Seit dem 16.07.2016 ist die Änderung des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes in Kraft („Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften“ vom 8. Juli 2016, Gesetz und Verordnungsblatt 2016, Nr. 22 vom 15.07.2016, S. 539). Der ursprüngliche § 51a des LWG wurde in den neugefassten § 44 eingearbeitet. Nunmehr eröffnet der § 44 Abs. 2 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Regelungen aufzunehmen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von der Festsetzungsmöglichkeit, gilt § 44 als eigenständige Regelung.

Da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Grundstücke generiert, die erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zunächst die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen. Aufgrund der Hang abwärts liegenden Mehrfamilienhäuser besteht im Hinblick auf die Vernässung von den Bauwerken eine sensible Situation.

Gemäß gutachterlicher Beurteilung der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht schadlos möglich und daher auszuschließen. Damit besteht nach Aussagen des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) Anschlusszwang an die öffentliche Kanalisation. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen, wobei der Regenwasserabfluss aus der neu überbauten Grundstücksfläche gemeinsam mit dem Bestand über das vorhandene Regenrückhaltebecken zu drosseln ist. Aus dem Becken dürfen maximal 150 l/s ins öffentliche Netz weitergeleitet werden. Es ist ein Rückhaltevolumen für Regenereignisse mit 5-jähriger Wiederkehrzeit vorzuhalten. Die Einhaltung der im Rahmen der Kanalnetzanzeige nach LWG abgestimmten maximalen Übergabemengen in das öffentliche Kanalnetz ist bei zukünftigen Bauvorhaben im nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, Anzeigeverfahren) vom Betreiber nachzuweisen. Insofern kann von einer Realisierungsfähigkeit der Bauleitplanung für die Erweiterung der Widi-Wäscherei ausgegangen werden.

Die Märkischen Kliniken sind verantwortlich für 18,4 km Kanalisation mit einer angeschlossenen Bruttofläche von rund 24,3 ha. Zu diesen Flächen gehört auch die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Fläche von Widi. Bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises ist derzeit ein Anzeigeverfahren für die Planung und den Betrieb des Kanalisationsnetzes der Märkischen Kliniken anhängig. Eine abschließende Prüfung und Genehmigung steht noch aus. Generell ist davon auszugehen, dass die Entwässerungsproblematik technisch lösbar ist. Der Betreiber ist hier gefordert, entsprechende genehmigungsfähige Lösungen anzubieten.

## **7. Erschließung**

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Widi erfolgt wie bisher von der Paulmannshöher Straße. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Anbau an das Bestandsgebäude soll im Wesentlichen der Entzerrung von Betriebsabläufen

und der Behebung von beengten Verhältnissen dienen. Da über die Paulmannshöher Straße auch Verkehre aus dem nördlich und nordöstlich liegenden Gewerbegebiet „Nottebohmstraße“ abfließen, ist eine nennenswerte verkehrliche Mehrbelastung durch den Erweiterungsbau nicht zu erwarten.

## **8. Vorbeugender Immissionsschutz, Lärmschutz, Störfallbetriebe**

Der Ursprungsbebauungsplan hat eine Konversionsfläche überplant. Die ca. 5 ha große Fläche war vorher von den belgischen Streitkräften als Panzerwerkstatt genutzt und grenzte direkt an gewerblich genutzte Baugebiete im Norden und Osten an. Im Zuge der Aufgabe dieser ehemaligen „Kaserne Hellersen“ ergriff das südlich gelegene Krankenhaus des Märkischen Kreises die Gelegenheit, seinen Bedarf an Erweiterungen auf dieser Fläche zu decken. Ziel war es, neben der eigentlichen Krankenhausnutzung krankenhauskomplementäre, auch gewerbliche, Nutzungen als Pufferzone zum Gewerbegebiet zu ermöglichen. Insofern hat sich das Krankenhausgelände zu dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet hin entwickelt.

### Lärmschutz Gewerbelärm

Vorzustellen ist, dass die geplante Baumaßnahme der Verbesserung und Entzerrung der Betriebsabläufe im bestehenden Betrieb der Widi dient. Eine Ausweitung der Lkw-Fahrten ist nicht vorgesehen. Allerdings führt der Neubau zu einer Entflechtung von Anlieferung und Abholung und den entsprechenden Ladevorgängen.

Für die Untersuchung und Bewertung des Gewerbelärms der Firma Widi hat das Gutachterbüro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum das Lärmgutachten „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 784, 1. Änderung in Lüdenscheid“ vom 09.06.2016 erstellt. Hierin sind die Auswirkungen des Betriebes auf das benachbarte Umfeld untersucht und dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Bewertung der Immissionen nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Orientierungswerte für Geräuschbelastung definiert. Diese stellen jedoch keine absolute Obergrenze dar, sondern können im Rahmen der Abwägung um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die DIN 18005 sieht für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Für Krankenhäuser und Pflegeanstalten gibt es in der DIN 18005 keine Orientierungswerte, allerdings ist die Schutzbedürftigkeit je nach Nutzungsart zu beachten. Insofern dürften die Werte der TA Lärm für die Schutzbedürftigkeit als Anhaltswerte der Orientierung dienen.

Da diesem Bebauungsplan eine konkrete Bauabsicht der Firma Widi zugrunde liegt, erfolgt für die spätere Umsetzbarkeit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Beurteilung der Zumutbarkeit des Gewerbelärms nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), da die Planung eines nicht TA Lärm konformen Vorhabens rechtlich nicht umsetzbar wäre und die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB entfallen würde. Die Schutzansprüche der TA Lärm gelten für Immissionsorte, also für offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen. Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind für Allgemeine Wohngebiete wie bei der DIN 18005 ebenfalls 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Für Krankenhäuser und Pflegeanstalten werden als IRW 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts angegeben.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben im Hinblick auf die gewerblichen Geräusche gezeigt, dass betriebsbedingter Lärm vor allem von den Fahrbewegungen

der LKW und den Ladevorgängen zu erwarten ist. Aus dem Inneren der Gebäude sind kaum nennenswerte Emissionen zu erwarten. Dementsprechend ist die geplante Nutzung, bedingt durch die Abschirmwirkung der aufstehenden und geplanten Gebäude sowie die ausreichende Entfernung zu den Immissionspunkten in Richtung Norden zu den Wohnhäusern in der Hardenbergstraße, nach Westen zur Sportklinik und nach Süden zum Schwesternwohnheim sowohl tags als auch nachts unkritisch.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt. Im Sondergebiet 2 sind dem Krankenhausgebiet dienende Forschungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Anlagen für die Energie-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung, Parkhäuser und Großgaragen sowie Gewerbetriebe allgemein zulässig; nur ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsangehörige. Krankenhäuser oder Einrichtungen für die Rehabilitation von Kranken sind nicht zulässig. Im Hinblick auf die konkrete Schutzbedürftigkeit der Flächen im SO 2 ist davon auszugehen, dass diese allenfalls denen eines Mischgebietes (60/45 dB(A)) entsprechen. Im SO 1 sind dagegen auch Krankenhäuser und Einrichtungen für die Rehabilitation von Kranken zulässig (s.Kap. 4 Art der baulichen Nutzung). Die Ziffer 6. I lit. f) der Technischen Anleitung Lärm sieht für derartige Nutzungen einen Immissionspegel am Tag von 45 dB(A) und in der Nachtzeit von 35 dB(A) vor.

Die SO 1 Flächen südlich des Planänderungsgebiets werden bis zum Schwesternwohnheim historisch im Bestand von der Widi genutzt. Hier sind keine Konflikte zu erwarten, da eine empfindlichere Nutzung sich erst ansiedeln kann, wenn die Widi ihren Betrieb aufgibt und der Emittent damit entfällt.

Im nördlichen, unbebauten SO 1 sind derzeit lediglich Stellplätze untergebracht. Allerdings besteht die Möglichkeit eines Immissionskonfliktes, wenn der Krankenhausbetreiber von der durch den Bebauungsplan eröffneten Möglichkeit Gebrauch macht, auch in diesem Bereich eine Kliniknutzung mit schutzwürdigen Nutzungen anzusiedeln. Dementsprechend ist in dem jetzt anstehenden Bebauungsplanverfahren grundsätzlich von den Schutzansprüchen auszugehen, die sich aus dem aktuellen Planungsrecht ergeben.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben für diese Flächen gezeigt, dass es zu Überschreitungen der IRW für Krankenhäuser und Pflegeanstalten auf den SO 1 Flächen südlich und östlich der Paulmannshöher Straße kommt. Zur Minderung der Geräuschemissionen im Nachtzeitraum in Richtung der vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Krankenhausnutzungen sind mehrere Maßnahmen erforderlich:

- Eine Lärmschutzwand am Südrand der bestehenden Laderampe mit einer Höhe von 4 m + 2 m abgewinkelt auf einer Länge von ca. 60 m bis zur Paulmannshöher Straße.
- Durch die Lärmschutzwand wird eine separate Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen südlich der Laderampe erforderlich.
- Betriebliche Maßnahmen:
  - Gleichmäßige Verteilung der Lkw-Fahrten auf 2 Fahrten pro Stunde.
  - Absenkung der Geräuschemissionen des Rückfahrwarners oder Abschaltung (Einweiser).
  - Beschränkung der Schalleistung der Druckluftbremse auf maximal 100 dB(A) durch Nachrüstung eines Dämpfers oder Anschaffung von Fahrzeugen, die als lärmarm entsprechend § 49 StVZO eingestuft sind.

Trotz dieser Maßnahmen kommt es immer noch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) im unbebauten SO 1 in Höhe von bis zu 8,4 dB(A) nachts und 3,5 dB(A) tags. Jedoch sind über diese betriebsbedingten Maßnahmen hinaus keine weiteren aktiven Schallschutz-Maßnahmen auf dem Betriebsgrundstück möglich.

Aus diesem Grund sind in dem unbebauten Teil des SO1 für Krankenhausnutzungen oder Pflegeanstalten mit Patientenzimmern zur Paulmannshöher Straße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die Abgrenzung der Flächen mit passivem Schallschutz östlich der Paulmannshöher Straße werden höhere Werte bis zu denen eines Allgemeinen Wohngebietes für zumutbar gehalten. Die TA Lärm lässt bei aneindergrenzenden Gebieten mit unterschiedlich Schutzanspruch (sogenannte Gemengelage nach Ziffer 6.7 der TA Lärm) die Anhebung der Obergrenze der Geräuschemission auf Zwischenwerte zwischen den konkurrierenden Nutzungen zu, solange die Richtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Die Möglichkeit der Zwischenwertbildung ist durch eine externe Prüfung und Kommentierung durch die Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus Köln vor dem Hintergrund gängiger Rechtsprechung und Kommentierung als zulässig erachtet worden. Nach Vorlage der Planung einschließlich der vom Gutachter genannten Minderungsmaßnahmen besagt die fachliche Einschätzung der Kanzlei, dass für das unbebaute SO 1 eine Zwischenwertbildung auf die Werte eines Mischgebietes (nach TA Lärm maximal möglich) für bedenklich gehalten, die Werte, die denen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen, jedoch als sachgerecht angesehen werden. Nur Teilflächen, in denen auch diese Werte nicht zuverlässig eingehalten werden können (nordwestliche Ecke des unbebauten SO 1), sollten demnach mit Nutzungsbeschränkungen oder Festsetzungen architektonischer Maßnahmen belegt werden.

Nach dieser rechtlichen Prüfung kann in Übereinstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises im vorliegenden Fall ein solcher Zwischenwert als verträglich angesehen werden. Dementsprechend wird im Rahmen der Abwägung eine Überschreitung der IRW, die gleichzeitig als Anhaltswerte für die Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen werden, um 5 dB(A) nachts für vertretbar gehalten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die durchschnittliche Verweildauer von Patienten im modernen Krankenhausbetrieb aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen relativ kurz ist. Ebenfalls im Rahmen der Abwägung ist die Tatsache einzubeziehen, dass die Widi einen dem Krankenhausbetrieb zugehörigen Wirtschaftsbetrieb darstellt, der mit einem erheblichen Teil an Dienstleistungen (Textile Vollversorgung, Sterilgutversorgung, Energiedienstleistungen, Gebäudeservice und Medizintechnik) den umliegenden Krankenhäusern dient. Mit den damit verbundenen kurzen Wegen wird auch ein Beitrag zur energie- und klimaschonenden Nutzungsvernetzung erreicht.

Dementsprechend werden passive Schallschutzmaßnahmen nur für die Flächen festgesetzt, in denen die IRW für Allgemeine Wohngebiete 40 dB(A) nachts (bis maximal 3,4 dB(A)) überschritten werden. Da der Tagwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird, spielt dieser bei der Bemessung der mit passivem Schallschutz belegten Fläche keine Rolle. Zur Orientierung sind die maßgebenden Isophonenlinien für die Nachtwerte im Bebauungsplan dargestellt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen bauen darauf auf, dass es keine Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenster zur Lärmquelle geben darf. Aufgrund vielseitig denkbarer Gebäudeformen wird auf eine Ausrichtungsbeschreibung in der Festsetzung verzichtet. Mit der Ausnahme, dass bei entsprechenden Grundrissgestaltungen und anderen Maßnahmen geringere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein können, wird auf die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe reagiert.

Der Lärmgutachter geht insgesamt davon aus, dass die beabsichtigte Baumaßnahme für das Krankenhaus eine Verbesserung der bestehenden Situation bewirkt, da die

Entflechtung von Anlieferung und Abholung an der Wäscherei eine Abrückung eines Teils der Betriebsvorgänge bewirkt, sodass die Immissionen gegenüber der heutigen Situation abnehmen werden.

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation für die benachbarten Wohnnutzungen realisierbar ist. Im Hinblick auf die benachbarten Krankenhausnutzungen sind die vorgeschlagenen Maßnahmen zu beachten.

### Lärmschutz Verkehrslärm

Aus dem Ursprungsplan übernommen wurden die passiven Schallschutzfestsetzungen zum Verkehrslärm der Paulmannshöher Straße. Die immissionsseitigen Einwirkungen durch die nördlich und östlich an das geplante Sondergebiet angrenzenden Gewerbegebiete sowie die zu erwartende Verkehrsbelastung der damals neuen Trasse der Paulmannshöher Straße und der Kalver Straße sind damals in einem schalltechnischen Gutachten eines Fachbüros berechnet worden. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der damals geplanten Paulmannshöher Straße und der Kalver Straße wurde, soweit möglich, das im Zusammenhang mit dem derzeit für das Stadtgebiet entwickelten Verkehrsentwicklungsplan vorliegende Zahlenmaterial herangezogen.

Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrsbelastung der Paulmannshöher Straße wurde vom 15.06. bis 23.06.2015 ein Seitenradarmessgerät in der Höhe der Hausnummer Paulmannshöher Straße 21 aufgehängt. Der DTV-Wert der Messung liegt unter dem Prognosewert des zugrunde liegenden Gutachtens. Auch die in das Gutachten eingegangene Voraussetzung der Tempobeschränkung auf 30 km/h liegt in der Paulmannshöher Straße vor. Aus diesem Grund wird kein Anlass für eine erneute Verkehrslärberechnung gesehen, sondern die Begründung aus dem Ursprungsplan übernommen:

Legt man die errechneten Lärmwerte als maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 1990 zugrunde, so ergäbe sich anhand der dort aufgeführten Lärmpegelbereiche für einige überbaubare Grundstücksflächen die Notwendigkeit, die Außenbauteile von Gebäuden mit Bettenräumen mit einem mittleren Schalldämmmaß von 35 bzw. 40 dB zu versehen. Ein mittleres Schalldämmmaß von bis zu 35 dB wird bereits durch die bauaufsichtlich geforderten Standards der aktuellen Wärmeschutzverordnung gewährleistet.

Da den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes auf den als Teilsondergebiet SO 2 festgesetzten Grundstücksflächen über eine nutzungsbezogene Einschränkung Rechnung getragen wird, erfolgt lediglich für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen, die dem Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) zuzuordnen sind, eine textliche Festsetzung, wonach die der Paulmannshöher Straße zugewandten Außenbauteile von Gebäuden, die Bettenräume zur medizinischen Behandlung oder Versorgung sowie zur Pflege von Personen beinhalten, mindestens ein mittleres Schalldämmmaß  $R_w$  von 40 dB aufzuweisen haben.

Demgegenüber werden in den übrigen Bereichen des Sondergebietes mit erhöhten Außenlärmpegeln die dort aus Sicht des Kreiskrankenhauses erforderlichen Optionen für die Realisierung auch schutzbedürftiger Nutzungen über die Festsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

### Störfallbetriebe

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

Das vorliegende Plangebiet liegt in keinem Achtungsabstand eines Störfallbetriebs und ist somit nicht betroffen.

## **9. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

## **10. Altstandorte**

Im Plangebiet liegt die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragene Altablagerung Nr. 089 ‚Stockei‘. Hierbei handelt es sich um eine 1936 mit Boden aus dem Kasernenneubau verfüllte Geländesenke, für die keine Untersuchung vorliegt. Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde sind keine akuten Maßnahmen erforderlich. Ebenso besteht keine Kennzeichnungspflicht.

Aus dem Ursprungsplan, der eine Konversionsfläche der belgischen Armee überplante, wurde die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche im nördlichen Planbereich übernommen. Damals wurden auf der Grundlage eines Fachgutachtens zur Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Panzerwerkstatt in Absprache mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Hagen und der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises diejenigen Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Innerhalb der im Bebauungsplan als SO 2 festgesetzten Flächen ist danach von einer allgemeinen Grundbelastung der Böden durch Schlacken auszugehen, die bei zukünftigen baulichen Aktivitäten grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Als erheblich belastet gilt im vorliegenden Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung der gekennzeichnete Bereich der ehemali-

gen Werkstattgebäude (Schlackeablagerung). Die Durchführung der für einige Teilflächen erforderliche werdende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden damals im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der KMK-GmbH sichergestellt.

Grundsätzlich konnte jedoch zum damaligen Zeitpunkt festgehalten werden, dass durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen keine Einschränkungen des festgesetzten Nutzungsspektrums zu befürchten ist. Anhaltspunkte, die heute zu einer geänderten Auffassung führen könnten, liegen nicht vor. Auf neuere Untersuchungen wurde in diesem Änderungsverfahren daher verzichtet.

## 11. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 06.09.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf  
Fachbereichsleiter