

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 834 „Mozartstraße/Brahmsweg“

Für den Bebauungsplan Nr. 834 „Mozartstraße/Brahmsweg“ ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB.

An der Mozartstraße 22 – 24 befindet sich das brach gefallene Betriebsgrundstück der Firma Gill Thermoplaste. Die Betriebsgebäude standen lange Zeit leer, die Produktion wurde schon vor Jahren aufgegeben. Durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Lösenbach“ – rechtsverbindlich seit dem 04.06.1963 - ist das Grundstück entsprechend seiner gewerblichen Vornutzung als GE-Gebiet festgesetzt. Ein Investor hat das ehemalige Betriebsgrundstück, das eine Flächengröße von 5.933 m² aufweist, zwischenzeitlich erworben und die leer stehenden Büro- und Produktionsgebäude abgebrochen, um auf der Fläche ein kleines Wohnbaugebiet mit neun Einfamilienwohnhäusern, einem Mehrfamilienwohnhaus und einer kleinen internen Erschließungsstraße zu realisieren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese neue Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Überplanung des GE-Gebietes in eine WA-Fläche notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht würden sich die zusätzlichen Wohngebäude in die vorhandene Wohnbebauung entlang der Mozartstraße sehr gut einfügen, da es sich um eine klassische Arrondierung des dortigen Wohnbaugebietes handelt. Das Plangebiet ist über die Mozartstraße verkehrlich und abwassertechnisch zu erschließen. Das Baugrundstück liegt in einer integrierten Lage innerhalb des Orteils Oberlösenbach, die Wohnfolgeeinrichtungen des Stadtteils sind fußläufig zu erreichen.

Da in Lüdenscheid auf dem Immobilienmarkt eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für frei stehende Einfamilienwohnhäuser besteht, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes dem städtebaulichen Ziel, die Lüdenscheider Bevölkerung mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Um das kleine Wohnbaugebiet realisieren zu können ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 834 „Mozartstraße/Brahmsweg“ nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar, insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht und dienen als Grundlage für einen Umweltbericht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der ersten Vorentwurfsüberlegungen noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Eingriff in die unterschiedlichen Umweltbelange war somit bereits in der Planfassung bei Verfahrensbeginn, in der Phase des Vorentwurfes beziffert. Entsprechende planinterne Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Investor der geplanten Wohnbebauung sichergestellt. In dem Vertrag wurde die Verpflichtung zur ökologischen Kompensation benannt und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde dann im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vorgenommen, indem die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet und falls erforderlich in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den vorgetragenen Einzelinteressen vorgenommen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima, Boden, Bodenversiegelung/Bodenqualität, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei als sehr gering beurteilt. Ausgleichsmaßnahmen sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt wird als gering bewertet. Der Eingriff in dieses Schutzgut durch die Bauleitplanung erfordert eine entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahme. Da eine mit Bäumen bestandene Böschung gerodet wurde, und das Betriebsgrundstück in zwei Baureihen bebaut werden soll wird der Eingriff in das dortige Ortsbild als hoch bewertet.

Um den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren wird entlang der Mozartstraße auf den privaten Grundstücksflächen ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen festgesetzt, auf dem eine straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen anzupflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Insgesamt sollen in diesem Streifen 10 schmalkronige Säuleneichen (*Quercus robur* „Pedunculata“) oder Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) mit einer Pflanzgröße von mindestens 250 cm neugepflanzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahme soll das dortige Straßenbild grüngestalterisch aufgewertet werden. Die Anpflanzfläche kann durch die notwendigen Grundstückszufahrten zu den Einfamilienhausgrundstücken gequert werden.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt ergibt sich nach einer Biotoptypenbewertung durch die Überplanung bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen rechnerisch ein allgemeiner Biotopwertverlust von 1,175 Wertpunkten (nach Ludwig). Als ökologische Kompensationsmaßnahme schlägt der Umweltbericht vor, diesen Biotopwertverlust durch eine anteilige Beteiligung an den Ausgleichsmaßnahmen am ehemaligen Munitionsdepot Stilleking I, oberhalb der ehemaligen Panzerwerkstatt, auszugleichen (siehe anliegenden Lageplan zum Umweltbericht, Maßnahmenfläche 007). Die Stadt Lüdenscheid hat die Ausgleichsmaßnahme bereits durchgeführt, jedoch noch nicht vollständig Eingriffen zugewiesen und refinanziert. So stehen nach einer aktuellen Berechnung in dieser Ausgleichsmaßnahme noch 30 Wertpunkte zu einem Kostenbetrag von 42.500 Euro für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Verrechnung der auszugleichenden 1,175 Wertpunkte ergibt einen Betrag in Höhe von 1.665 Euro, den der Nutznießer der Planung vollständig zu tragen hat.

Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Umweltbericht als sehr gering beurteilt.

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes weder besonders streng geschützte Wildtiere, Fledermäuse, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden wurden. Für planungsrelevante Tierarten stellt das Plangebiet innerhalb des Wohnquartiers Lösenbach kein ausreichendes Habitat dar. Im Allgemeinen ist bei der Fällung von Bäumen und der Beseitigung von Sträuchern im Plangebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und Vogelfortpflanzungszeiten, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar eines Jahres, entfernt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 834 „Mozartstraße/Brahmsweg“ ist nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von Europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Prüfung von Standortalternativen

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes der geplanten Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche zu Wohnzwecken und damit einer Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung an der Mozartstraße dient, ist eine Prüfung von Standortalternativen städtebaulich nicht geboten.

2.2 Immissionsschutz

In einem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 08.08.2017 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann aus Dortmund die zu erwartenden Betriebsgeräusche der bestehenden Kfz-Werkstatt Brahmsweg 2b an den nächstgelegenen Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 834 schalltechnisch untersucht. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraumes von 22.00 – bis 6.00 Uhr (Immissionsrichtwert von 40 dB(A)) ist nicht erforderlich, da im Nachtzeitraum in der Kfz-Werkstatt keine Betriebsvorgänge stattfinden und nach Auskunft des Werkstattinhabers auch künftig nicht geplant sind.

Im Ergebnis stellt das Lärmgutachten fest, dass während der Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr der für WA-Gebiete geltende Tages-Immissionsrichtwert durch die Geräusche der Kfz-Werkstatt (Gesamtbelastung) an den an den nächstgelegenen Baugrenzen des Plangebietes gewählten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A)

unterschriften wird. Aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 834 möglich.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen der Kfz-Werkstatt sind aufgrund der Unterschreitung des Tages-Immissionsrichtwertes der TA Lärm nicht erforderlich.

2.3 Altstandorte

Aus Sicht der Unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wurde der Standort Mozartstraße 22 – 24 ordnungsgemäß saniert (Stellungnahme der Fachbehörde vom Oktober 2017). Nach der Beräumung des Baufeldes bzw. der Baureifmachung des Geländes entfernt die Fachbehörde den Standort aus dem Altlastenkataster. In einem Verzeichnis zum Altlastenkataster wird die Fläche danach nachrichtlich als sanierte Fläche geführt. Die Bodenschutzbehörde weist jedoch in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Nutzung der Fläche mit einer Wohnbebauung der Oberboden in einer Tiefe von 0 bis 1,0 m den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) entsprechen muss.

2.4 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Plangebiet Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen.

2.5 Störfallschutz

Innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes befinden sich vier Störfallbetriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 834 und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 22.06.2017 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Ein Bürger bittet um Auskunft, ob im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzung Altlasten vorhanden seien. Aus Sicht der Unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wurde der Standort Mozartstraße 22 – 24 ordnungsgemäß saniert (siehe Punkt 2.3 Altstandorte).

Insgesamt haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Inhalte und Ziele des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 834 positiv gewertet und der geplanten Wohnbebauung zugestimmt.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Bebauungsplan

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Stadt Lüdenscheid folgt dieser allgemeinen Bodenschutzklausel des Bundesgesetzgebers dadurch, dass sie die Wiedernutzbarkeit von brach gefallenen Flächen in bebauten Bereichen, die Nachverdichtung von bebauten Gebieten und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung des Gemeindegebietes anstelle einer Baulandausweisung in der freien Landschaft oder im Außenbereich (Umwandlung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen in Bauland) den Vorzug gibt. Die geplante Wohnnutzung auf dem brach gefallenem Betriebsgrundstück der Firma Gill Thermoplaste folgt dieser städtebaulichen Zielsetzung. Daher stellt sich im vorliegenden Fall die Frage nach Standortalternativen oder Planungsalternativen nicht, wenn es gilt, die gewerbliche Brachfläche der ehemaligen Firma Gill baulich wiederzunutzen.

Lüdenscheid, den 06.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Vöcks