Der Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Bebauungsplan Nr. 837 "Gneisenaustraße"; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 270/2018
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	**Behandlung**	**Sitzungstermine**
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.12.2018
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.12.2018

Finanzielle Auswirkungen? ☐ **ja** ☒ **nein**

☐ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:
Einmalig: / /
Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe
☐ freiwillige Aufgabe
Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2018

Seitens der Bürgerschaft wird auf die jetzt schon schwierige Parksituation hingewiesen. Durch das geplante Vorhaben erhöhe sich der Parkdruck zusätzlich.

Eine Stellungnahme bezieht sich auf die Breite der geplanten Privatwege und ob diese als Rettungsweg sowie für Müllfahrzeuge ausreiche.

Weitere Bedenken werden zur Staub- und Schmutzbelastung der Anwohner beim Abbruch sowie der Neuerrichtung der Häuser und Grundstücke befürchtet. Diese Erfahrung habe man in der Vergangenheit bereits gemacht. Es wird für diesen Fall um die Benennung eines direkten Ansprechpartners gebeten.

Des Weiteren ist gefragt worden, ob die vorhandenen Kanalanschlüsse ausreichen und ob es einen Spielplatz für Kinder gäbe. Als letzter Punkt wird angefragt, warum ausschließlich Einfamilienhäuser und keine Reihenhäuser geplant würden.

Stellungnahme hierzu:

Durch die Umsetzung der Planung entfallen vorhandene Garagen und einige Stellplätze entlang der Gneisenaustraße, allerdings wird durch die Planung auch die Zahl der Wohneinheiten von 24 auf 10 reduziert. Ziel der Planung ist es, dass die Anwohner der neuen Einfamilienhäuser ihren Parkraumbedarf auf den eigenen Grundstücken decken. Stellplätze in der neuen Erschließungsstraße sind aufgrund der kurzen Wegelänge der Stichstraße und des gerade ausreichend bemessenen Wendehammers nicht vorgesehen. Auf die Schaffung weiteren Parkraums innerhalb des Plangebiets ist zu Gunsten eines angemessenen Verhältnisses zwischen Erschließungsflächen und Bauland verzichtet worden. In der Gneisenaustraße können im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenbreite, der frei zu haltenden Sichtfelder für die neue Erschließungsstraße und je nach Lage der zukünftigen Grundstückszufahrten ein bis vier Besucherstellplätze erhalten werden. Die Lüwo plant im Rahmen der Sanierung des nördlich der Gneisenaustraße liegenden Wohnungsbestandes auch, das Wohnumfeld neu zu ordnen. Die Frage des Stellplatzbedarfs auf diesen Grundstücken soll dann thematisiert werden.

Bezüglich der Breite der privaten Wege ist die Planung der Erschließungswege nach der Bürgeranhörung geändert worden. Die neu geplante Erschließung ist eine Kombination aus einer öffentlichen Stichstraße mit Wendehammer in das Plangebiet hinein und davon abgehende zwei kurze private Erschließungsstichwege für die hinteren Grundstücke. Die öffentliche Straße und der Wendehammer sind für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge bemessen. Die von ihm abgehenden privaten Stichwege, im Bebauungsplan festgesetzt als Geh, Fahr- und Leitungsrechte, sind für eine private Andienung breit genug bemessen.

Staub- und Lärmbelastungen während der Baumaßnahmen sind nicht bebauungsplanrelevant. Die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahme obliegt dem Bauherrn, hier der Lüwo. Im Bedarfsfall können sich Betroffene an deren Geschäftsführer, Herrn Loos, wenden.

Die Entwässerung ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) besprochen worden. Die zehn Einfamilienhausgrundstücke werden anstelle der bisherigen Mehrfamilienhäuser an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Versickerungsanlagen sind aufgrund des starken Geländegefälles und der geplanten kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht möglich.

Ein Spielplatz ist bei der geringen Anzahl von Wohnhausgrundstücken nicht vorgesehen. Bei der Planung von Einfamilienhäusern wird im Grundsatz davon ausgegangen, dass Spielflächen in den privaten Gärten vorgehalten werden.

Im Gegensatz zum Wohnen in Reihenhäusern gibt es eine ganz erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, diesen Bedarf zu befriedigen.

Den Anregungen der Bürger kann daher nur teilweise gefolgt werden.

2. Schreiben der Enervie Vernetzt GmbH vom 17.10.2018

Gegen das o. g. Planverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Angrenzend an und im ausgewiesenen Gebiet werden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom unterhalten. Die Stromversorgung findet aktuell über die Gneisenaustraße statt. Vor dem Abriss der Mehrfamilienhäuser müssen die Hausanschlüsse demontiert und abgekappt werden. Die vorderen Neubauten, angrenzend an die Gneisenaustraße, können zukünftig auch darüber versorgt werden. Für die hinteren Häuser (Richtung Scharnhorststraße) wäre eine Doppelrohrverlegung für die Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße vorzusehen. Der Kabelzug wird bis zum Ende der Erschließungsstraße realisiert, im neu aufzustellenden Kabelverteilerschrank eingeschliffen und von dort aus in den Privatstraßen 1 und 2 als Stichkabel verteilt. Die neu zu verlegenden Kabel/Leitungen und der Kabelverteiler müssen in den Privatstraßen vorab grundbuchlich gesichert werden.

Eine Versorgung der hinteren neuen Häuserreihe (Richtung Scharnhorststraße) mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigt die Enervie frühzeitig Leistungsangaben.

Stellungnahme hierzu:

Die Hinweise der Enervie zu bestehenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Enervie zu Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude sowie der Verlegung von Versorgungsleitungen betreffen den Eigentümer und Erschließungsträger und sind diesem mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

3. Schreiben des Märkischen Kreises vom 16.10.2018

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Allerdings besteht die Bitte, folgendes zu beachten:

Die Untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude seien jedoch potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet. Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sollten die Gebäude daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere auf geeignete Quartiere bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht werden. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG seien zu berücksichtigen.

Der gem. Kap. 7.1.2 der Begründung ermittelte Ersatz für entfallende Bäume ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausweisungspflichtig. Dennoch sollte, auch aus Arten- und Klimaschutzgründen, die Pflanzung von Bäumen vorgesehen werden, z.B. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme hierzu:

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Um dennoch Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) zu vermeiden, sind die für die zukünftige Nutzung benötigten Flächen nur zwischen Oktober und Februar freizuräumen. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Aufgrund der gewollten Nachverdichtung des Plangebiets zu Gunsten von Einfamilienhausgrundstücken wird auf die Anpflanzung von Bäumen als Ersatz für die entfallenden Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen verzichtet. Durch die begrenzte Größe sowie den Zuschnitt des Plangebiets sind die Größen der zukünftigen Grundstücke beschränkt. Den zukünftigen privaten Bauherrn soll genügend Spielraum für die Gestaltung ihrer in Hanglage liegenden Grundstücke ermöglicht werden.

Auch die öffentliche Verkehrsfläche bietet nicht genügend Raum, Pflanzbeete für Bäume aufzunehmen. Die neu geplante Erschließungsstraße ist gerade so groß bemessen, dass die Andienung mit dem Müllfahrzeug/Feuerwehrfahrzeug möglich ist. Die Planung einer größeren Verkehrsfläche hätte keine sinnvoll nutzbaren Größen für Einfamilienhausgrundstücke ergeben bzw. die Anzahl der möglichen Baugrundstücke verringert. Auch in der Gneisenaustraße bestehen keine Spielräume, Baumbeete anzulegen. Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche ist mit der Fahrbahn, den Gehwegen, freizuhaltenden Sichtfeldern und Bushaltestellen ausgenutzt. Aufgrund des sich erhöhenden Parkdrucks im Bereich der Bestandbebauung wird auf das Anlegen von Baumbeeten anstelle von Stellplätzen verzichtet. Dies wird aufgrund der übertiefen Grundstücke in der Umgebung (Gneisenaustraße und Scharnhorststraße) mit ihren hohen Gartenanteilen für vertretbar gehalten.

Den Anregungen kann daher nur teilweise gefolgt werden.

4. Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) vom 21.09.2018

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand wie in der Begründung beschreiben, geringfügig bleibt. Zur Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation sollten die privaten Zufahrten und Stellplätze durchlässig hergestellt werden. Der SEL wird in die öffentliche Erschließungsstraße einen Mischwasserkanal verlegen. Kanäle im privaten Bereich sind gegenseitig grundbuchlich zu sichern.

Stellungnahme hierzu:

Das Plangebiet weist bisher eine tatsächliche Versiegelungsrate von knapp ca. 40 % auf. Bei der vorliegenden Planung ergibt sich die zukünftige Versiegelungsrate durch die neue Verkehrsfläche und die Grundflächenzahl der Baugrundstücke. Die GRZ für die Baugrundstücke ist mit 0,4 festgesetzt und liegt daher ebenfalls bei 40 %. Allerdings kann diese Zahl per geltender Baunutzungsverordnung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, also mit zu einer GRZ bis zu 0,6. Dies wäre zuzüglich der Erschließungsstraße mehr als jetzt vorhanden. Allerdings ist die Versiegelungsrate von 60% der festgesetzte Maximalwert. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Versiegelung geringer ausfällt. Außerdem ist bei dem Vergleich zu beachten, dass im Rahmen des bestehenden Planungsrechts weitere Versiegelungsmaßnahmen, z.B. für Garagenhöfe, Stellplätze und ihre Zufahrten und/oder diverser Nebenanlagen möglich sind. Insofern wird die Zunahme der Versiegelung nicht erstmalig durch diesen Bebauungsplan ermöglicht. Als weitere Entlastung für eine Versiegelung enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplatzoberflächen

wasserdurchlässig herzustellen sind. Für die privaten Zufahrten ist dies nicht vorgesehen, da dies auch die vom Wendehammer abgehenden Privatwege betroffen hätte. Da diese einer intensiveren Erschließungsnutzung dienen, sollte die Oberflächenbeschaffenheit der Ausbauplanung vorbehalten werden. Außerdem ist zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers eine extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen festgesetzt.

Der Hinweis der notwendigen grundbuchrechtlichen Sicherung für die Kanäle im privaten Bereich ist dem Eigentümer mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

Den Anregungen kann daher nur teilweise gefolgt werden.

5. Schreiben eines Bürgers vom 21.10.2018

Der Bürger fragt an, ob die beiden alten Nussbäume links vor dem Haus Höher Weg 7 und damit unmittelbar angrenzend an die geplante Bebauung möglichst erhalten werden können.

Stellungnahme hierzu:

Ein Erhalt der Bäume ist bauleitplanerisch nicht vorgesehen. Aufgrund der gewollten Nachverdichtung des Plangebiets zu Gunsten von Einfamilienhausgrundstücken wird auf einen Erhalt der Bäume verzichtet. Ein Schutz der Bäume, der flächig die Größenordnung der Baumkrone erreichen würde, hätte eine Verringerung der nutzbaren Fläche der Baugrundstücke zur Folge. Durch die begrenzte Größe sowie den Zuschnitt des Plangebiets könnten als Ersatz hierfür keine Grundstücksflächen an anderer Stelle generiert werden. Außerdem soll dem zukünftigen privaten Bauherrn genügend Spielraum für die Gestaltung seines in Hanglage liegenden Grundstücks ermöglicht werden. Allerdings habe der Bürger selbst auf Nachfrage bei der Lüwo die Auskunft erhalten, dass die Bäume erhalten werden sollen.

Planungsrechtlich ist ein Erhalt der Bäume nicht sichergestellt. Der Anregung kann insofern nicht gefolgt werden.

II. Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

III. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 837 "Gneisenaustraße" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Der Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ wird nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:
Auf dem Grundstück Gneisenaustraße 35 bis 41 befinden sich vier leer gezogene Mehrfamilienhäuser der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), deren Bauzustand nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Daher plant die LüWo den Abbruch der Mehrfamilienhäuser und die Aufteilung des Grundstücks in 10 Einfamilienhausparzellen. Mit dem Ertrag aus dem Grundstücksverkauf plant die LüWo eine Sanierung anderer Mehrfamilienwohnhäuser in ihrem Wohnungsbestand.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 zur Schaffung des hierfür erforderlichen Planungsrechts die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ in einem Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 837 sowie dessen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen wurden am 20.02.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 05.09.2018 in der Zeit vom 20.09.2018 bis einschließlich 22.10.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 837 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Bauleitplanung berührt werden, um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während dieser Auslegungsfrist wurde aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft abzuwägende Stellungnahmen abgegeben. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Hierbei werden auch die Hinweise aus der Bürgeranhörung aufgenommen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Bebauungsplan Nr. 837 wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 21.11.2018

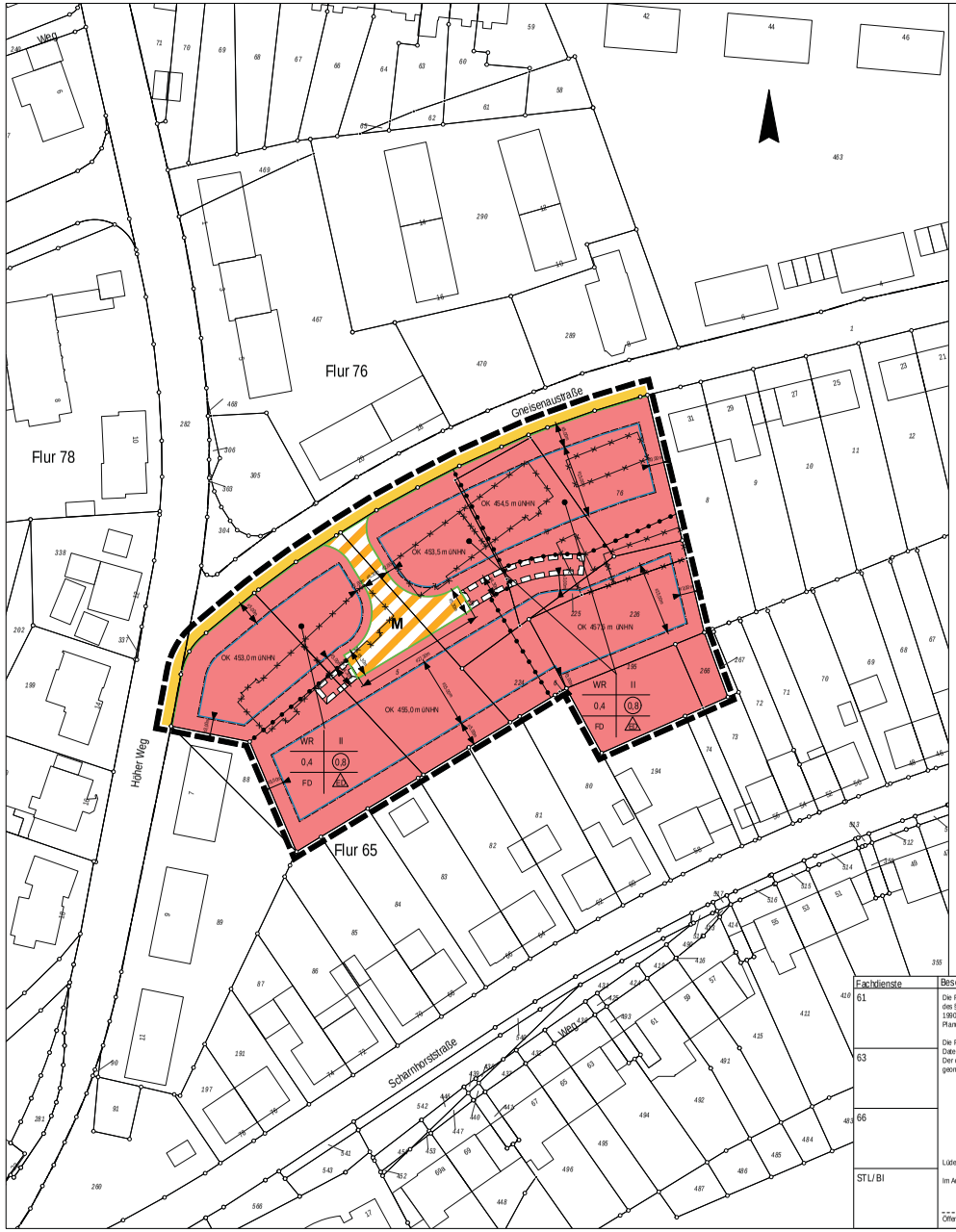
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 837
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2018
- Schreiben der Enervie Vernetzt GmbH vom 17.10.2018
- Schreiben des Märkischen Kreises vom 16.10.2018
- Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes (SEL) vom 21.09.2018
- Schreiben eines Bürgers vom 21.10.2018



P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am .....

den Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom ..... beigefügt.

F E S T S E T Z U N G E N gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 453 m üNHN — maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (§§ 16 und 18 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
hier: maximale Höhe baulicher Anlagen (§§1 und 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

das sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO). Entlang der Mischverkehrsfläche sind Garagen bei Längsaufstellung in einem Bereich von 2,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche, ungegliedert

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. den hieraus künftig entstehenden Grundstücken sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

FD

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig.
2. Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.
3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
4. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen, die Begrünung der Garagendächer oder über die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße".

S O N S T I G E D A R S T E L L U N G

26 — Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

267 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 22 — Flurnummer

Abbruch

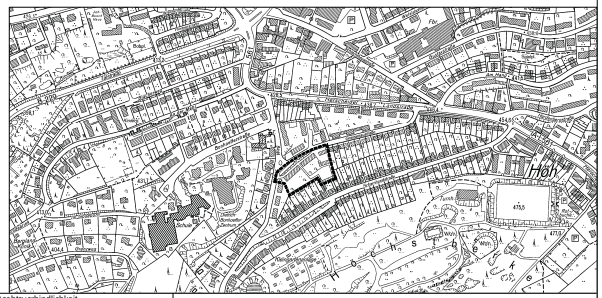
I N K R A F T T R E T E N

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den

.....
Bürgermeister / in

.....
Schriftführer / in

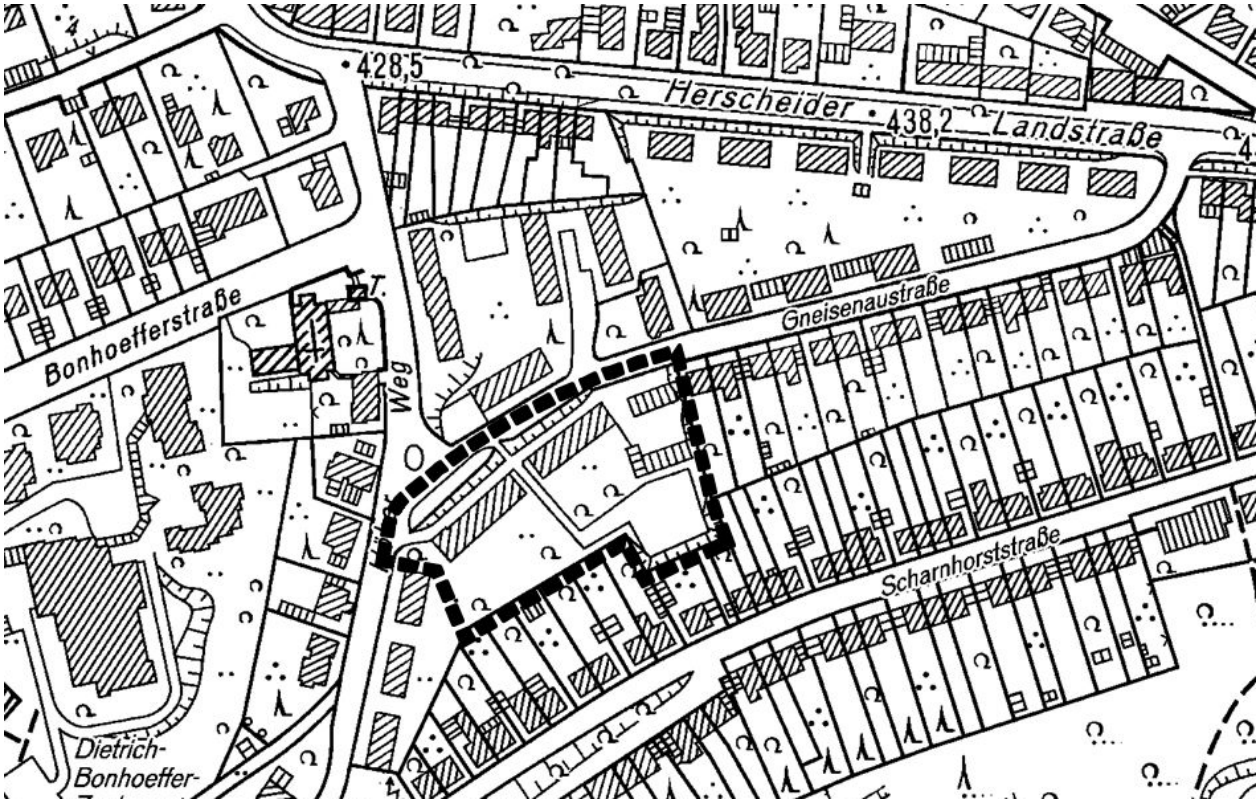

Höher
Weg
Gneisenaustraße
Scharnhorststraße
Gymnasium
Sauerland-Museum
Stadtbad
Rathaus
Stadtverwaltung
Stadtbücherei
Volkshochschule
Kulturzentrum
Theater
Bahnhof
Stadtmitte
Bahnhofstraße
Wilhelmstraße
Friedrichstraße
Kölnerstraße
Wehrstraße
Hochstraße
Sauerfeldstraße
Lüdenscheider Straße
Hohenfuhrstraße
Hohenfuhr
Bergstraße
Bergstraße
Bergstraße

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Bebauungsplan Nr. 837
" Gneisenaustraße "

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Inhalt

1. Einführung 4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
1.3. Verfahrensart 4

2. Planungsrechtliche Situation 5
2.1. Flächennutzungsplan 5
2.2. Bebauungspläne 5
2.3. Landschaftsplan 5

3. Städtebauliche Planungsziele / Handlungskonzept Wohnen 5

4. Beschreibung der Bestandssituation 6
4.1. Stadträumliche Einbindung 6
4.2. Bebauung und Nutzung 6
4.3. Eigentumsverhältnisse 7
4.4. Verkehrliche Erschließung 7
4.5. Ver- und Entsorgung 7

5. Inhalte der Planung 7
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 7
5.1.1. Art der baulichen Nutzung 7
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung 7
5.1.3. Verkehrsflächen / Geh- Fahr und Leitungsrechte 8
5.2. Örtliche Bauvorschriften 9

6. Hinweise 9
6.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege 9
6.2. Bodenordnende Maßnahmen 10
6.3. Kosten und Finanzierung 10

7. Auswirkungen der Planung 10
7.1. Schutzgüter 10
7.1.1. Mensch und Gesundheit 10
7.1.2. Tiere und Pflanzen 11
7.1.3. Boden 14
7.1.4. Wasser 15
7.1.5. Luft und Klima 15

7.1.6. Landschaft 15
7.1.7. Wald, Landwirtschaft 15
7.1.8. Kultur und sonstige Sachgüter 15
7.1.9. Zusammenfassende Bewertung, Wechselwirkungen 15
7.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 16
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 16
7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen 16

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Gneisenaustraße, Ecke Höher Weg. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Wohngrundstück Höher Weg 7, im Osten an das Wohngrundstück Gneisenaustraße 31 und im Süden an die Gärten der Wohngrundstücke Scharnhorststraße 56 bis 70.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 65, Flurstücke 76, 78, 225, 226, 266,195, 224, 79, 5, 2 sowie teilweise Flurstück 1 und Flurstück 282 der Flur 78. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.260 m².

Das Gelände steigt nach Süden hängig an. Die Wohnbaufläche liegt demnach an einem Nordhang. Die bisherige Wohnbebauung erstreckt sich entlang der Gneisenaustraße. Das Hintergelände ist zum einen mit Garagen- und Stellplatzfläche bebaut und zum anderen als Grün- und Freifläche gestaltet.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Grundstück Gneisenaustraße 33 bis 41 befinden sich vier leergezogene Mehrfamilienhäuser, errichtet Ende der 1950er Jahre, der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), deren Bauzustand nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Aufgrund des maroden Bauzustands plant die LüWo den Abbruch der Mehrfamilienhäuser und die Aufteilung des Grundstücks in 10 Einfamilienhausparzellen. Mit dem Ertrag aus dem Grundstücksverkauf plant die LüWo eine Sanierung anderer Mehrfamilienwohnhäuser in ihrem Wohnungsbestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ werden an dem frei werdenden Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen.

1.3. Verfahrensart

Bebauungspläne können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da es sich um ein innerstädtisches Grundstück handelt, welches zukünftig baulich verdichtet werden soll, ist der Anlass der Nachverdichtung gegeben. Des Weiteren werden folgende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt:

Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, oder von 20.000 m² bis 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 837 „Gneisenaustraße“ wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter vor. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Ehemaliger Truppenübungsplatz Stilleking“ liegt in etwa 2 km Entfernung im Süden des Stadtgebiets Lüdenscheid.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.300 qm liegt die zulässige überbaubare Grundfläche weit unter dem Maximalwert von 20.000 m² Grundfläche.

Somit kann der Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2012 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Ziele hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung als Wohngebiet nicht ändern, entspricht die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

2.2. Bebauungspläne

Im Plangebiet bestehen förmlich festgesetzte Baufluchtlinien der Fluchtlinienpläne 52 „Fluchtlinien- und Höhenplan der Gneisenaustraße“ und 312 „Fluchtlinienplan Höher Weg“. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ sind diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr wirksam. Eine förmliche Aufhebung der Baufluchtlinien erfolgt nicht.

Weitere für das Planvorhaben maßgebliche Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

3. Städtebauliche Planungsziele / Handlungskonzept Wohnen

Durch den Abriss und die Neubebauung der Fläche wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da eine Sanierung der Gebäude nach Auskunft der Eigentümerin unwirtschaftlich wäre. Die Erlöse durch den Verkauf von Grundstückflächen will die Wohnungsbaugesellschaft nutzten, andere, ebenfalls renovierungsbedürftige Wohnobjekte zu sanieren und auf einen neuen Standard zu bringen.

Das Baugebiet wird mittels der geplanten Wohnbebauung gestalterisch und nutzbringend entwickelt. Damit kann gleichzeitig das Brachliegen einer potenziellen Wohnbaufläche vermieden werden. Auch im Hinblick auf die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist das Vorhaben positiv zu bewerten, da hier durch Wiedernutzbarmachung von Flächen ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft für bauliche Nutzungen geleistet wird.

Durch den Abriss der Mehrfamilienhäuser werden insgesamt 24 Wohneinheiten abgängig. Geplant ist hier ein Einfamilienhausgebiet mit 10 Baugrundstücken und in der Regel damit auch 10 Wohneinheiten. Trotz dieser negativen Bilanz in der Entwicklung von Wohneinheiten entspricht die Planung der Zielformulierung des „Handlungskonzepts Wohnen Lüdenscheid“ (empirica

2016). Demnach ist die Stadt Lüdenscheid ein Mittelzentrum in ländlicher Lage, das überdurchschnittlich hohen Geschosswohnungsbau aufweist. Dieser ist in weiten Teilen relativ alt und überproportional von Sanierungsstau betroffen. Ein großer Teil des Neubaubedarfs ist demnach qualitativ, ein geringer Teil quantitativ bedingt. Ferner geht der Gutachter davon aus, dass insbesondere Familienhaushalte ihren Eigentumswunsch in Lüdenscheid nicht realisieren können und abwandern. Familienhaushalte von außerhalb können kaum angezogen werden. Dies entspricht dem allgemein beobachteten Trend, dass es auch junge Familien wieder vermehrt in die Städte zu zentralen Versorgungseinrichtungen zieht und urbane Lebensformen auch im familiären Kontext immer beliebter werden.

Gemäß den Zielen des Handlungskonzeptes Wohnen ist daher neben der Sanierung des vorhandenen Geschosswohnungsbaus die zukünftige Wohnungsbautätigkeit zu erhöhen. Bei dem aus gutachterlich Sicht erforderlichen Neubauvolumen von 100 bis 130 Wohneinheiten p.a. in den kommenden zehn Jahren sollten ca. 50 % in Ein/-Zweifamilienhäusern entstehen. Mit dieser Planung können beide Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen verfolgt werden. Zum einen beabsichtigt der Eigentümer des Grundstücks mit dem Erlös aus der Veräußerung der Einfamilienhausgrundstücke bestehenden Geschosswohnungsbau zu sanieren. Zum anderen können Einfamilienhäuser in einem gut erschlossenen Bereich in integrierter Lage entstehen, die der Nachfrage von jungen Familien entsprechen.

4. Beschreibung der Bestandssituation

4.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im südöstlich des Stadtzentrums liegenden Stadtteil „Höh“. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Gneisenaustraße und den Höher Weg an die L561 „Herscheider Landstraße“, die ca. 140 m nördlich des Plangebiets verläuft, mit Anschluss an die Bundesautobahn 45 gegeben.

In ca. 350 m Entfernung liegt nördlich das im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 eingestufte Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“, in dem sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, eine Sparkasse und diverse gastronomische Angebote befinden. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,1 km nordwestlich des Plangebietes.

Beide Zentren sind mit den Buslinien 51 und 52 zu erreichen. Haltestellen liegen an der Gneisenaustraße unmittelbar am Plangebietsrand.

4.2. Bebauung und Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit zwei Mehrfamiliendoppelhäusern sowie einer mehrstöckigen und einer einstöckigen Garagenanlage bebaut, deren Nutzung aufgegeben ist. Für die Gebäude liegen bereits Abrissanträge vor. Vor den Wohnhäusern 39 und 41 befindet sich auf dem Grundstück der LüWo eine ca. 40 m lange Stellplatzanlage mit Senkrechtstellplätzen (dies entspricht ca. 16 Stellplätzen).

Der südliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Hier befindet sich eine Wiese mit einzelnen Bäumen und Büschen.

Die angrenzende Wohnbebauung an der Gneisenaustraße, dem Höher Weg und der Scharnhorststraße besteht überwiegend aus zweigeschossigen Gebäuden. Am Höher Weg und gegenüber dem Plangebiet an der Gneisenaustraße befinden sich ein Bestand an Mehrfamilienhäusern der Wohnungsgesellschaft, im Übrigen handelt es sich um Einzel- und Doppelhausbebauung in Einfamilienhausform. Planungsrechtlich ist die Umgebung westlich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), und südlich am Höher Weg als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 587 „Verlängerter Höher Weg“ in der Fassung der 1.

und 2. Änderung festgesetzt. Die übrige Umgebung ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und entspricht von der vorhandenen Nutzung einem Reinen Wohngebiet.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets sind bis auf die vorhandenen Verkehrsflächen der Gneisenaustaße und des Höher Weges im Besitz der Lüdenscheider Wohnstätten AG.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Gneisenaustraße erschlossen. Westlich grenzt das Plangebiet in einem kleinen Teilbereich an den Höher Weg. Über die nördlich liegende L 561 Herscheider Landstraße erfolgt nach Nordwesten die Anbindung an das Stadtzentrum und nach Südosten zur Bundesautobahn 45.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Buslinien 51 und 52 gegeben.

Fünf öffentliche Stellplätze befinden sich längs der Gneisenaustraße vor den Wohnhäusern 35 und 37.

4.5. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden. Eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m³/h steht in einem 300 m Radius im Höher Weg zur Verfügung.

In der Gneisenaustraße, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut ist, befindet sich ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal.

5. Inhalte der Planung

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, vorrangig Wohnraum zu schaffen, wird das Baugebiet im Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Im WR sind außer Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 3 BauNVO sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gleiches gilt für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>

Im Baugebiet ist die maximale Gebäudehöhe, in mehreren Baufeldern gestaffelt, von 453 bis 457,5 m über Normalhöhe Null festgesetzt.

Dies orientiert sich an den Höhen der vom Eigentümer beabsichtigten Geländemodellierung in mehrere Plateaus. Entsprechend der in der Umgebung überwiegend vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe eine entsprechende Gebäudewandhöhe einschließlich Attika von ca. 7 m. Da es sich um einen Nord-

hang handelt, wird eine Verschattungsmöglichkeit der Gebäude berücksichtigt und durch einen Ausschluss von geneigten Dächern kalkulierbar begrenzt.

Zudem kann damit für die vorhandenen hangaufwärtsliegenden Wohnhäuser in der Scharnhorststraße (die Scharnhorststraße liegt bei den am Plangebiet angrenzenden Grundstücken zwischen 455 und 458 m über Normalhöhe Null, dies entspricht den maximalen zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet) eine Beeinträchtigung der freien Aussicht vermieden werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und folgt damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein WR. Dies entspricht einer etwas höheren Baudichte als im weiteren Verlauf der Gneisenaustraße vorhanden ist. Somit kann dem Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsbereich Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Im WR kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, also um 0,2 und damit bis auf maximal 0,6 überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist auf max. 0,8 begrenzt. Dies orientiert sich an der festgesetzten Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,4.

Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig sin. Dies orientiert sich an der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Einfamilienhausgrundstücke anzubieten bei gleichzeitigem Einfügen in den Charakter der bestehenden Einfamilienhausbebauung in der Umgebung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum einen an der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Gneisenaustraße. Aufgrund des vorhandenen übertiefen Grundstücks wird zusätzlich eine Bauzeile in zweiter Reihe geplant. Um die Bebauung in zweiter Reihe in verträglicher Weise zu ordnen, ist eine zweite Bauzeile mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Damit ist gesichert, dass die zukünftigen Baukörper sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

5.1.3. Verkehrsflächen / Geh- Fahr und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan beinhaltet teilweise die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Gneisenaustraße und des Höher Weges und setzt diese als Verkehrsfläche fest.

Die Erschließung der hinterliegenden südlichen Bauzeile erfolgt mittels einer 5,30 m breiten und ca. 28 m langen Stichstraße mit einem Wendehammer und entspricht den Mindestanforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06). Die Ausformung des Wendehammers ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug/großer Lkw ausgelegt, welches von den Stadtreinigungs- und Transportbetrieben Lüdenscheid (STL) in diesem Gebiet eingesetzt wird. Die Geometrie der Wendeanlage wurde unter Beachtung der Befahrbarkeit der genannten Fahrzeuge angepasst. Die Befahrbarkeit der Einmündung wurde ergänzend nach DIN 14090 geprüft. Aufgrund der erforderlichen Übergangsbereiche ist das Parken im geradlinigen Abschnitt

der Mischverkehrsfläche nicht möglich. Die Längsneigungen liegen bei unter 10%, im Bereich der Wendeanlage (Aufstellfläche) beträgt die Längs- bzw. Querneigung max. 3 %. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer Bedeutung als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Von dem Wendehammer gehen in südöstlicher und nordwestlicher Richtung zwei ca. 9 m bzw. ca. 25 m lange private Stichwege ab. Diese Stichwege dienen der Erschließung der rückwärtig liegenden Baugrundstücke. Sie werden mittels eines 4,3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger der betroffenen Grundstücke und der Versorgungsträger planungsrechtlich festgesetzt.

Durch die neue Erschließungsstraße und die zukünftigen Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken verringert sich die Zahl der im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen. Eine genaue Zahl der übrig bleibenden Stellplätze kann erst nach dem Baukonzept der zukünftigen Bauherren ermittelt werden. In der kurzen Stichstraße mit Wendehammer wird Parken nicht möglich sein.

Obwohl sich die übrigen Stellplätze auf dem Grundstück der LüWo befinden und damit private Stellplätze sind, haben die Senkrechtstellplätze in der Gneisenaustraße vereinzelt auch Bürger aus dem Umfeld und aus den übrigen Mehrfamilienhäusern der LüWo genutzt. Durch den Wegfall der privaten Stellplätze ist nicht auszuschließen, dass sich der Parkdruck etwas erhöhen kann. Allerdings ist zu beachten, dass sich durch die Planung die Anzahl an Wohneinheiten verringert und dass der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden kann. Des Weiteren ist seitens der LüWo geplant, bei einer Sanierung des übrigen Wohnungsbestandes auch das Wohnumfeld zu berücksichtigen.

5.2. Örtliche Bauvorschriften

Um die gegenseitige Verschattung sowie die Verschattung der Nachbargebäude zu minimieren, sind auf den Wohngebäuden aufgrund der Nordhanglage nur Flachdächer zulässig. Zudem kann damit in Zusammenhang mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet eine Beeinträchtigung der freien Aussicht für die hangaufwärts liegenden Nachbargrundstücke in der Scharnhorststraße vermieden werden.

Die Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder entsprechenden fugenoffenen Systemen) herzustellen. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z.B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Beides dient der Grundwasseranreicherung sowie der Entlastung der Entwässerung.

Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mit der Begrenzung von Einfriedungshöhen sollen Abgrenzungswünsche in sozialverträglichen Größenordnungen ermöglicht werden, ohne einen „Einmauerungseffekt“ entstehen zu lassen. Entlang von öffentlichen Straßen spielt darüber hinaus der Aspekt der städtebaulichen Wirkung zum öffentlichen Raum eine Rolle. Auch hier soll die Raumwirkung nicht durch hohe Zäune beeinträchtigt werden.

6. Hinweise

6.1. 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 durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

6.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die konkrete Grundstückszuschneidung erfolgt mit dem Verkauf der Grundstücke

6.3. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten trägt die Lüdenscheider Wohnstätten AG. Hierzu wird ein Erschließungskostenvertrag abgeschlossen. Der Stadt Lüdenscheid entstehen lediglich Verwaltungskosten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Schutzgüter

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und keine besonderen Beeinträchtigungen der Umweltgüter zu erwarten sind, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Umweltbericht erarbeitet. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

7.1.1. Mensch und Gesundheit

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung und weist den Charakter eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes auf. Die Wahrung einer angemessenen Wohnruhe muss dementsprechend bei der Planung berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich ihrer Art in die Wohnnutzung der Umgebung ein, so dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Art der Nutzung zu erwarten sind. Eine Steigerung der Nutzungsintensität z.B. durch zunehmenden Autoverkehr ist nicht zu erwarten, da durch den Abriss von 4 Mehrfamilienhäusern 24 Wohneinheiten abgängig sind und in Gegenzug mit der Planung 10 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und damit der Quell und Zielverkehr werden sich also verringern.

Bei der Gneisenaustraße und dem Höher Weg handelt es sich um Erschließungsstraßen ohne überörtlichen Durchgangsverkehr. Die Umgebungsbebauung an der Gneisenaustraße, dem Höher Weg und der Scharnhorststraße ist von Wohnnutzung in Form von Mehr- und Einfamilienhäuser geprägt. Durch die vorgesehene Nutzungsart des Baugebiets als Reines Wohngebiet sind keine Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen sowie Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Seitens der Umgebung sind ebenfalls keine nachteiligen Emissionen, die auf das Baugebiet einwirken können, zu erwarten.

Die verkehrsintensive Herscheider Landstraße (mit mehr als 6 Mio. KFZ/a) liegt ca. 90 bis 100 m nördlich des Plangebiets. Die dafür vorliegenden aktuellen Lärmkarten des Landes (Stand: 2018) stellen hier für den Straßenverkehr jeweils gewichtet gemittelt über den ganzen Tag eine berechnete Belastung entlang der Herscheider Landstraße von 70 bis 75 dB (A) und für die

Nacht von 65 bis 70 dB (A) dar. Bedingt durch die abschirmende Bebauung entlang der Herscheider Landstraße und nördlich der Gneisenaustraße nimmt die Lärmbelastung von der Herscheider Landstraße her relativ stark ab (knapp hinter der Hauszeile fällt die Belastung unter 55 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts). Stadtauswärts werden die Baulücken an der Herscheider Landstraße etwas größer und die Isophonen zeigen daher wellenförmig eine Ausbreitung des Lärms in das Hintergelände. Aber auch hier sind im weiteren Ausbreitungsverlauf in Richtung Plangebiet mehrgeschossige Gebäude vorhanden, die als Hindernis für die Schallausbreitung fungieren.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten aus der Lärmkartierung ist abzuleiten, dass im Plangebiet offensichtlich keine Konflikte mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bestehen.

Durch die Nordhanglage und die zweite Baureihe auf dem Grundstück ergeben sich hinsichtlich der Besonnung der Grundstücke im Plangebiet selbst sowie der Nachbarbebauung außerhalb des Plangebiets Veränderungen. Eine Sonnenverlaufsanimation im CAD-Programm Vectorworks auf der Basis der vom Eigentümer geplanten Geländenivellierung und modellierten Gebäuden hat ergeben, dass es bei dem bestehenden Gebäude außerhalb des Plangebiets an der Gneisenaustraße zur Winterzeit um 15 Uhr zu einer Beschattung durch die neuen Wohngebäude kommt. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite haben durch den derzeit bestehenden zweigeschossigen Baubestand mit Satteldach keine nennenswerten Nachteile durch die Neubauplanung. Innerhalb des Plangebietes kommt es vornehmlich in den Wintermonaten zu Verschattungssituationen im Tagesverlauf auf den tiefer liegenden westlichen Grundstücken. Durch die aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern hat der Schattenwurf jedoch Lücken und wandert, so dass die zukünftigen Fassaden nicht dauerhaft verschattet werden. Gleiches gilt für die neu geplanten Grundstücke im westlichen Planbereich, die von dem Bestandsgebäude am Höher Weg teilweise verschattet werden. Partiell kommt es daher zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation. Die geplanten Grundstücke selbst haben bedingt durch die Nordhanglage ebenfalls keine optimale Besonnung. Dies macht sich gerade im Winter bemerkbar. In der für Lüdenscheid typischen bewegten Topografie ist dies jedoch nicht unüblich und wird für zumutbar erachtet. Auch bei einer anders gearteten Verdichtung des Grundstücks würden sich durch die Nordhanglage Verschattungsaspekte ergeben. Durch die Begrenzung der baulichen Höhe sowie der Festsetzung von Flachdächern wird dem Verschattungsaspekt Rechnung getragen.

In Bezug auf den Abriss und die Bauphase ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Bodenbewegungen, Staub aus Bodenbewegungen und Baulärm.

7.1.2. Tiere und Pflanzen

Die Umgebung des Plangebietes ist durchgehend mit Wohngebäuden bebaut, so dass sowohl in der Fläche mangels geeigneter Biotope als auch durch die für diese Siedlungsform typischen Straßen und Einfriedungen erhebliche Hindernisse für die Migrationsbewegungen größerer Tiere ergeben. Ausgenommen hiervon sind Kleinsäuger, Vögel und Insekten. Der Nutzungstyp ändert sich durch die Planung nicht, jedoch entfällt die große Freifläche im Hintergelände (südlicher Bereich des Plangebietes). Auch wird sich eine andersartige Aufteilung zwischen Freiflächen und bebauten Flächen ergeben; der Zaunanteil wird erhöht sein. Für die bisher vorhandene Fauna stellt dies jedoch kein Migrationshindernis dar. Bereits heute nicht vorhandene Arten werden auch zukünftig nicht auftreten.

Das Hintergelände der Mietwohnblöcke an der Gneisenaustraße besteht großflächig aus Rasen, mit geringflächigen, eingestreuten Gehölzen und einigen Einzelbäumen. Zäune sind nur zu den Außengrenzen vorhanden. Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten wurden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum betrachtet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungs-raum	Brut-raum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Säugetiere						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	*	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	I	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbfledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	tritt nicht auf	*	*
Vögel						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3
Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
Amphibien						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	V	3
Kammmolch	Triturus cristatus	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3

Reptilien						
Schlingnatter	Coronella austriaca	strukt. Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Besonders geschützte, planungsrelevante Arten wurden im Baugebiet nicht aufgefunden.

Da für die allermeisten der oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird aber für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist:

Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

Da die Lebensraumansprüche der oben beschrieben Arten nicht erfüllt werden, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen auszuschließen.

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig.

Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumansprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Das Braune Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht leben brüten oder jagen in Wäldern. Die vorgefundenen Strukturen reichen nicht aus, um den oben aufgeführten Arten ein Überleben zu ermöglichen. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind nicht dick genug, um dort geeignete Nist- oder Überwinterungsmöglichkeiten anzulegen.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs - ist unwahrscheinlich. Auch wenn die sowohl für die Ernährung als auch für den Bau der kugelförmigen Schlaf- und Wurfnester notwendigen Sträucher wie Himbeere und Brombeere vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, fehlen die waldartigen Strukturen, die für das Überleben der Art notwendig sind.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit nahezu auszuschließen.

Da nicht auszuschließen ist, dass in den vorhandenen Sträuchern und Bäumen heimische Wildtiere leben und verschiedene Vogelarten brüten oder sich ernähren, sind, um Verbotstatbestän-

de nach § 44 zu vermeiden, die für die zukünftige Nutzung notwendigen Flächen zwischen Oktober und Februar eines Jahres frei zu räumen.

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 rechen.

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).

Aufgrund der Bebauung des Hintergeländes ergibt sich ein Verlust an Baumsubstanz, welcher jedoch in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig ist.

Baumbestand

Nr.	Baumart	Stammumfang	Ersatzrelevant	Ersatzbäume
1	Fichte	220	Ja	3
2	Fichte	188	Ja	3
3	Bergahorn	78 125	Nein Ja	0 2
4	Birke	94	Ja	1
5	Bergahorn	110	Ja	1
6	Pflaume	125	Ja	2
7	Esche	78 78 78 94 94 110	Nein Nein Nein Ja Ja Ja	0 0 0 1 1 1
E	---	---	---	15

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets mit der höheren Verdichtung von Wohngebäuden an einem topografisch ungünstigen Nordhang wird auf die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen als Ersatz für die abgängigen Bäume verzichtet.

7.1.3. Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und es besteht kein Altlastenverdacht.

Im Bereich der abzubrechenden Mehrfamilienhäuser findet keine erstmalige Versiegelung von Grund und Boden statt. Im Hintergelände des Grundstücks wird die bisherige, teilweise als Garagenhof und größtenteils als Grün- und Freifläche genutzte Fläche mit einer Erschließungsstraße und Einfamilienhausgrundstücken beplant. Insofern erfolgt hier eine erstmalige Versiegelung von Grund und Boden durch Wohnbebauung. Allerdings ist die mögliche Versiegelungsrate zu relativieren, da nach bisherigen Baurecht gemäß § 34 BauGB bedingt durch die Vorbilder in der näheren Umgebung noch weitere Garagen und Nebenanlagen zulässig gewesen wären.

7.1.4. Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet; oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Aus der Nutzung als Wohnfläche ergibt sich keine besondere Gefährdungslage für das Grundwasser.

Das Plangebiet ist in der zentralen Entwässerungsplanung erfasst. In der Gneisenaustraße liegt ein Mischwasserkanal, an den die bebauten Grundstücke der Lüdenscheider Wohnungsgenossenschaft angeschlossen sind. Eine Versickerungspflicht gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen für Niederschlagswasser besteht durch die erstmalige Bebauung vor dem 1.Januar 1996 daher nicht.

Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird weiterhin in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Abgesehen von der fehlenden gesetzlichen Verpflichtung ist eine dezentrale Versickerung in dem kleinzellig parzelliert geplanten Einfamilienhausgebiet aufgrund der Nähe zu Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden nicht gefahrlos durchzuführen. Da das Baugebiet bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wäre auch im Bereich der geplanten hinteren Bauzeile eine Versiegelung mit Nebenanlagen möglich. Einen Grenzwert für die Versiegelungsrate existiert hierbei nicht. Insofern führt die vorgesehene Bauleitplanung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht zwangsläufig zu einer höheren Versiegelungsrate als theoretisch bereits möglich wäre.

7.1.5. Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits teilweise überbaut. Mit der geplanten Änderung der Bauflächen ist eine aus klimatischen Gesichtspunkten geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen verbunden, aus der voraussichtlich keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation abzuleiten ist. Gleichzeitig ist mit der Planung keine Nutzung zu erwarten, mit der lufthygienische Belastungen verbunden wären.

7.1.6. Landschaft

Es befinden sich keine besonders schützenswerten Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Plangebiet.

7.1.7. Wald, Landwirtschaft

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden, Forstwirtschaft wird nicht betrieben.

Landwirtschaftliche Nutzungen werden im Plangebiet nicht betrieben. Für Fischerei nutzbare Gewässer oder Anlagen sind nicht vorhanden. Jagdliche Nutzungen werden nicht ausgeübt, da das Plangebiet Teil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes ist.

7.1.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.9. Zusammenfassende Bewertung, Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter weisen weder eine besondere Schutzwürdigkeit noch eine besondere Empfindlichkeit auf.

Auf Grund der sehr geringen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes kann die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unterbleiben.

7.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung könnten Eingriffe ebenfalls stattfinden, da das Grundstück im Rahmen des § 34 BauGB mit Garagen und Nebenanlagen geringfügig nachverdichtet werden könnte. Allerdings geht die Planung über diese Möglichkeiten hinaus, so dass insgesamt der Umweltzustand durch die Planung verändert wird.

7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Hinsichtlich der Verschattungsergebnisse werden im Bebauungsplan maximale Bauhöhen festgesetzt, um die Beeinträchtigungen zu minimieren.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da entweder kein Eingriff vorhanden ist und ansonsten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Andere bauliche Nutzungen als Bauflächen für Wohnzwecke aller Art scheiden wegen der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung zur Vermeidung gegenseitiger Störungen aus.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen scheiden wegen der Kleinteiligkeit der beplanten Flächen, wegen potentieller Emissionen (Landwirtschaft) oder Abstandsflächen (Wald) aus.

Lüdenscheid, den *20.11*.2018

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“

am 20.02.2018

im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:
Herr Vöcks
Frau Baumast
Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.55 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 6 am 07.02.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 19.02.2018 und am 20.02.2018 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Die Investoren/Bauherrenvertreter des geplanten Vorhabens Herr Loos, Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), Herr Rothmann, Rothmann Immobilien GmbH sowie der Architekt Herr Krach waren anwesend.

Herr Vöcks begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten kurz das Verfahren. Er erklärt, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens, stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 08.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 837 „Gneisenaustraße“ gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Billigung durch die Politik erfolge im nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des gegebenenfalls überarbeiteten Planentwurfes, in dem die Bürgerschaft erneut die Gelegenheit erhält, Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorzutragen.

Frau Baumast informiert anhand einer Präsentation über die Inhalte der Planung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stelle das Gebiet derzeit als Wohnbaufläche dar. Anlass und Ziel der Planung sei es, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen. Weiter erläutert sie die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die weitere Vorstellung des geplanten Vorhabens erfolgt durch Herrn Loos von der LüWo.

Herr Loos erklärt, die Umsetzung des Vorhabens erfolge in Zusammenarbeit mit der Rothmann Immobilien GmbH. In den vorhandenen Gebäudebeständen gebe es seit Jahren hohe Leerstände. Auch sei die Grundstücksausnutzung im derzeitigen Bestand nicht optimal. Er verweist auf das Handlungskonzept Wohnen (HKW) der Stadt Lüdenscheid, wonach ca. 300 Wohnungen/ Grund-

stücke fehlen. Durch das geplante Vorhaben werde kein neues Wohngebiet geschaffen, sondern im vorhandenen Bestand sollen 10 Grundstücke mit Einfamilienhäusern (EFH) gebaut werden, welche über zwei Privatstraßen erschlossen würden.

Herr Vöcks führt ergänzend zum HKW aus, dass im Ergebnis durch einen externen Gutachter u. a. festgestellt wurde, dass zur Deckung des Neubaubedarfs ca. 100 Wohneinheiten (WE) jährlich geschaffen werden müssten. Derzeit würden ca. 60 WE jährlich neu geschaffen, was einen Nachholbedarf von 40 WE/Jahr bedeute. Der Bereich werde durch das vorgestellte Projekt aufgewertet.

Herr Rothmann informiert über die Ausrichtung der geplanten Häuser. Der Bestand würde umgewandelt in ein kleines Einfamilienhausgebiet mit fünf Häusern entlang der Gneisenaustraße und fünf weiteren im hinteren Bereich. Die Grundstücksflächen/-höhen werden modelliert, die Größe der Grundstücke betrage jeweils zwischen 400 m² und 700 m². Eine gute Infrastruktur mit Nahversorgungszentrum, Schulen, Kindertagesstätten etc. im Umfeld sei vorhanden.

Anhand einer PowerPoint-Präsentation stellt Frau Baumast den Planentwurf mit der Festsetzung als reines Wohngebiet vor. Es seien zwei private Erschließungswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger vorgesehen. Die neuen EFH seien innerhalb der gezeigten und festgesetzten Baugrenzen zu entwickeln. Die konkrete Grundstückteilung erfolge durch den Investor/Eigentümer. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise füge sich in die Umgebung ein und sei dort bereits vorhanden. Es seien Flachdächer auf den Wohngebäuden vorgesehen. Garagendächer seien zu begrünen.

In der sich anschließenden Diskussion berichtet ein Bürger über die jetzt schon schwierige Parksituation. Durch das geplante Vorhaben erhöhe sich der Parkdruck zusätzlich. Er fragt, ob durch die Umsetzung der Planung vorhandene Garagen entfallen oder ob durch das Vorhaben neue Garagen/Carports entstehen. Herr Loos antwortet, dass pro Grundstück die Errichtung eines Carports oder einer Garage vorgesehen sei. Der Parkdruck werde voraussichtlich etwas zunehmen. Herr Vöcks ergänzt, die Planung sehe vor, dass die Anwohner der neuen EFH auf dem eigenen Grundstück parken. Herr Loos fügt hinzu, es seien einige weitere Stellplätze vorgesehen, das komplette Wohnumfeld werde jedoch im Einzelnen noch geplant.

Eine weitere Frage, ob die Breite der geplanten Privatwege als Rettungsweg sowie für Müllfahrzeuge ausreiche beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass die Müllfahrzeuge, wie in anderen Privatstraßen im Stadtgebiet auch, nicht direkt in das Baugebiet fahren. Die Stichwege seien ca. 30 Meter lang, die Breite als Rettungsweg ausreichend. Die Feuer- und Rettungswache werde zudem im Verlauf des weiteren Verfahrens beteiligt. Da eine Festsetzung der Straßen als öffentliche Fläche die Errichtung eines sehr großen Wendehammers erforderten, sei bewusst die Festsetzung als Privatstraße getroffen worden.

Weitere Bedenken werden zur Staub- und Schmutzbelastung der Anwohner beim Abbruch sowie der Neuerrichtung der Häuser und Grundstücke befürchtet. Diese Erfahrung habe man in der Vergangenheit bereits gemacht. Es wird für diesen Fall um Benennung eines direkten Ansprechpartners geben. Herr Rothmann antwortet, auch eine Sanierung des Altbestandes wäre nicht ganz ohne Staub- und Schmutzbelastung möglich gewesen. Die Abbruchmaterialien würden vor Ort recycelt und aussortiert, selbstverständlich würde versucht, die Staubbelastung im Rahmen zu halten. Herr Loos sei im Bedarfsfall der richtige Ansprechpartner.

Die Frage, ob die vorhandenen Kanalanschlüsse ausreichen, bejaht Herr Loos. Weiter informiert er auf Nachfrage, dass zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine Aussage zu Quadratmeter-Preisen getroffen werden könne. Der Wunsch nach einer bevorzugten Berücksichtigung für Kinder mit Familien wird ebenso geäußert wie die Frage nach einem Spielplatz. Herr Vöcks antwortet, dass bei der Planung von EFH im Grundsatz davon ausgegangen wird, dass Spielflächen in den privaten Gärten vorgehalten werden.

Als letzter Punkt wird kritisch angefragt, warum ausschließlich EFH und keine Reihenhäuser geplant würden. Herr Vöcks führt aus, dass es im Gegensatz zum Wohnen in Reihenhäusern eine ganz erhebliche Nachfrage nach EFH gebe. Es handele sich hier um Kaufgrundstücke. Herr Rothmann bestätigt die große Nachfrage nach solchen Objekten. Ein Abrissantrag sei bereits gestellt worden. Die Bauzeit betrage ca. drei Jahre, bis das Baugebiet komplett bebaut sei. Seitens des Investors gebe es keine Bebauungsverpflichtung.

Frau Baumast stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss Anfang 2019 möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ zu. Frau Baumast weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin	gesehen:
gez. Malberg	*gez. Vöcks*

Stellungnahme(n) (Stand: 21.11.2018)

Sie betrachten:	Gneisenaustraße
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	20.09.2018 - 22.10.2018

Behörde:	**ENERVIE - Südwestfalen Energie und Wasser AG, Lüdenscheid**
Frist:	22.10.2018
Stellungnahme:	Erstellt von: Anke Treude, am: 17.10.2018 , Aktenzeichen: Tr / BP 837 Gneisenaustr., LS Sehr geehrte Frau Baumast, gegen das o. g. Planverfahren bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Die Stromversorgung findet aktuell über die Gneisenaustraße statt. Vor dem Abriss der Mehrfamilienhäuser müssen die Hausanschlüsse demontiert und abgekappt werden. Die vorderen Neubauten, angrenzend an die Gneisenaustraße, können zukünftig auch darüber versorgt werden. Für die hinteren Häuser (Richtung Scharnhorststraße) wäre eine Doppelrohrverlegung für die Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße vorzusehen. Der Kabelzug wird bis zum Ende der Erschließungsstraße realisiert, im neu aufzustellenden Kabelverteilerschrank eingeschliffen und von dort aus in den Privatstraßen 1 und 2 als Stichkabel verteilt. Die neu zu verlegenden Kabel/Leitungen und der Kabelverteiler müssen in den Privatstraßen vorab grundbuchlich gesichert werden. Eine Versorgung der hinteren neuen Häuserreihe (Richtung Scharnhorststraße) mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigen wir frühzeitig Leistungsangaben. Bei evtl. Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Anke Treude _____ ENERVIE Vernetzt GmbH Technischer Service Netz- und Anlagenplanung Lennestr. 2 58507 Lüdenscheid Tel. +49 (2351) 5675-22267 Fax +49 (2351) 5675-12267 Anke.Treude@enervie-vernetzt.de www.enervie-vernetzt.de Geschäftsführer: Wolfgang Hinz, Volker Neumann Sitz: Hagen Amtsgericht Hagen: HRB 265 USt.-Id.-Nr.: DE811245756 ENERVIE Vernetzt: Zuverlässig in Sachen Infrastruktur

	Die ENERVIE Vernetzt GmbH baut und betreibt in der Region Südwestfalen Netze und Anlagen für die Verteilung von Strom, Gas und Wasser. Als große Netzgesellschaft ist sie kompetenter Infrastrukturdienstleister in der Versorgung von rund 400.000 Kunden und öffnet das Strom- und Gasnetz allen Netzkunden und Lieferanten diskriminierungsfrei. Folgen Sie unserer Unternehmensgruppe auch auf Twitter Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss! Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Märkischer Kreis
DER LANDRAT

Märkischer Kreis · Heedfelder Str. 45 · 58509 Lüdenscheid

Natur und Umweltschutz

Herr Strunk
Zimmer 311
Durchwahl: (02351) 966-6878
Telefax: (02351) 966-6276
E-Mail: k.strunk@maerkischer-kreis.de
Zentrale: (02351) 966-60
www.maerkischer-kreis.de

Sprechzeiten
montags bis freitags 8.30-12.00 Uhr
donnerstags zusätzlich 13.30-15.30 Uhr

Stadt Lüdenscheid
Der Bürgermeister
Rathausplatz

58507 Lüdenscheid

Aktenzeichen: 44.22-Lüdenscheid-
16. Oktober 2018

Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ der Stadt Lüdenscheid
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 19.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung werden von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.

Folgendes bitte ich aber zu beachten:

Die Untere Naturschutzbehörde verfügt über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind jedoch potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet.

Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sollten die Gebäude daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere auf geeignete Quartiere bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht werden. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berücksichtigen.

Der gem. Kap. 7.1.2 der Begründung ermittelte Ersatz für entfallende Bäume ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausweisungspflichtig. Dennoch sollte, auch aus Arten- und Klimaschutzgründen, die Pflanzung von Bäumen vorgesehen werden, z.B. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Strunk

SEL

Stadtentwässerungsbetrieb
Lüdenscheid-AöR
Postfach 2760
58477 Lüdenscheid
Lennestraße 2
58507 Lüdenscheid
Telefon 02351 1570

Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid -AöR · Lennestraße 2 · 58507 Lüdenscheid

Stadt Lüdenscheid
FD Stadtplanung und Geoinformation
z. Hd. Frau Baumast
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid

Ihr Gesprächspartner
Johannes Irle
Telefon 02351/157-21-359
Telefax 02351/157-11-359
Johannes.Irle@swls.de

21.09.2018

BP 837 „Gneisenaustraße"
Behördenbeteiligung vom 18.09.2018

Sehr geehrte Frau Baumast,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße" bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand wie in der Begründung beschreiben, geringfügig bleibt.

Zur Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation sollten die privaten Zufahrten und Stellplätze durchlässig hergestellt werden.

Der SEL wird in die öffentliche Erschließungsstraße einen Mischwasserkanal verlegen. Kanäle im privaten Bereich sind gegenseitig grundbuchlich zu sichern.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtentwässerungsbetrieb
Lüdenscheid -AöR

i. A. Johannes Irle

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Email-Adresse
Datum: 21. Oktober 2018 um 22:28:28 MESZ
An: <stadtplanung@luedenscheid.de>
Betreff: Bebauungsplan 837 Gneisenaustraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Markierungen auf dem Grundstück sowie erste Baufahrzeuge lassen uns annehmen, dass die Abrissarbeiten der ehemaligen Lüwo Häuser in der Gneisenaustraße bald beginnen werden.

Wen kann man ansprechen, um zu fragen, ob die beiden alten Nussbäume links vor dem Haus Höher Weg 7 und damit unmittelbar angrenzend an die geplante Bebauung doch möglichst erhalten werden können?

Mit freundlichen Grüßen

Name
Anschrift
58511 Lüdenscheid

Virenfrei. www.avg.com