



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Herr Weidemann, Tel. 17-1544

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade"; Satzungsbeschluss		
Beschlussvorlage Nr. 004/2022		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	02.03.2022
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	04.04.2022

Finanzielle Auswirkungen?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv		
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Verwaltungskosten.		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig:	/	/
Laufend:	/	/
<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB		

Beschlussvorschlag:

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 18.03.2015 und 23.07.2021

Es wird angeregt, im Zusammenhang mit Versiegelungen für Verkehrsflächen (insbesondere Parkflächen) an den Stellen, an denen es möglich sei, besonderen Wert auf die Versickerungsfähigkeit und eine Begrünbarkeit (z. B. Schotterrasen) zu legen. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser sollte durch geeignete Maßnahmen (Mulden o. ä.) versickern. Die Parkfläche nördlich des Gebetsberges sollte, wenn an der Stelle nicht generell verzichtbar, nur mit Schotterrasen befestigt und mit Bäumen überstellt werden, um den Eingriff möglichst gering zu halten.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und damit der Artenvielfalt (Stichwort: Insektenschutz) wird weiterhin angeregt, hinsichtlich der Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald zu prüfen, ob auf den betroffenen Flächen Waldmantelbereiche mit Gehölz- bzw. Saumstrukturen eingerichtet werden können. Dies sollte mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt werden. Der Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald als Ausgleich könne nur zugestimmt werden, wenn keine flächige, sondern z. B. eine truppweise Pflanzung erfolge. Bei der Entwicklung zum Laubwald sei es im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlich, einer sukzessiven Entwicklung Raum zu geben.

Das Niederschlagswasser werde z. T. in den Mischwasserkanal eingeleitet, z. T. bestünden Versickerungsanlagen auf den Grundstücken. Da im Plan bzw. in der Begründung kein Hinweis auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet enthalten sei, gleichwohl die Versickerung als mögliche Niederschlagswasserbeseitigung genannt werde, sollte von der Stadt eine mögliche Niederschlagswasserbeseitigung auch der neuen Grundstücke über den Kanal berücksichtigt und eine ausreichende Dimensionierung beachtet werden.

Das Plangebiet sei durch die Autobahn und die Altenaer Straße im Hinblick auf Lärmimmissionen vorbelastet. Daher seien die Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen seien, zur lärmabgewandten Seite angeordnet worden. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Bedenken, wenn die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz übernommen würden.

Es werden mit gesondertem Schreiben vom 23.07.2013 durch den Landrat des Märkischen Kreises als Kreispolizeibehörde verschiedene Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Straftaten vorgeschlagen.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen seien rechtlich zu sichern und deren Umsetzung entsprechend durchzusetzen. Die Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes würden begrüßt. Auch hier sei die Umsetzung sicherzustellen.

Bezüglich der zum Erhalt festgesetzten 12 Alleebäume werde darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle 15 Laubbäume als Ausgleich für eine frühere Baumaßnahme im Kompensationsflächenkataster des Kreises aufgeführt seien. Hier solle eine entsprechende Ergänzung durch Neupflanzung vorgenommen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten Vorgaben hinsichtlich der Verhinderung von Scheibenanflug (spiegelnde Fassaden, Übereckverglasungen etc.) gemacht werden. Bei Bauanträgen zu An- und Umbauten bzw. Sanierungen sei weiterhin der gesetzliche Artenschutz seitens der genehmigenden Behörde zu beachten.

Stellungnahme

Für die festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 (11) BauGB gelten im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit keine besonderen Vorschriften, da diese ohnehin im Wesentlichen fertiggestellt sind und dem Bestandsschutz unterliegen. Für die privaten Stellplatzflächen ist gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass diese inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterassen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen sind. Das Oberflächenwasser ist nach den Bestimmungen des den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrages nach den Maßgaben der *Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten* der Bramey Bünermann Ingenieure zur Versickerung zu bringen. Von dieser Entwässerungskonzeption darf nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung der Stadt und des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) abgewichen werden. Die Stellplatzfläche nördlich des Gebetsberges ist für Veranstaltungen erforderlich. Für diese Stellplatzfläche greift die getroffene Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW gleichfalls. Somit ist sichergestellt, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dieser Fläche direkt versickern kann. Eine Festlegung zur Herstellung in Schotterassen ist somit entbehrlich. Soweit Schotterassen einen günstigeren Abflussbeiwert aufweist als andere zulässige wasserdurchlässige Materialien, wird durch die Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, das abfließende Oberflächenwasser zu versickern, gewährleistet, dass das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Eine Überstellung der Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da einerseits die Stellplatzanlage bereits weitgehend von Wald umgeben ist und dies als ein Übermaß an planerischer Reglementierung erachtet wird und andererseits – und diesem Aspekt ist weit mehr Gewicht beizumessen – hier zukünftig auch Holz temporär abgelagert werden kann, soweit Bäume aus dem umgebenden Wald entnommen werden (müssen), was durch ein Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage wesentlich erschwert oder unmöglich wäre.

Der Bereich der Umbestockung von Fichten- in Laubwald ist vollständig von Wald umgeben. Daher ist die Ausbildung von Waldrändern hier nur partiell (am unteren Rand der Umbestockung und am oberen Rand des ehemaligen Sportplatzes) sinnvoll. Hier können zur Ausbildung von Saumstrukturen und Waldmantelbereichen niedrigere Bäume gepflanzt werden. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die Freie christliche Jugendgemeinschaft (FCJG), die Umbestockung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz vorzunehmen, so dass eine fachgerechte Umwandlung von Nadel- in Laubwald gewährleistet wird. Dadurch kann gleichfalls eine truppweise Anpflanzung gewährleistet werden. Einer sukzessiven Entwicklung Raum zu geben, ist darüber hinaus vorgesehen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde eine gesonderte *Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten* von Bramey Bünermann Ingenieure erarbeitet. Demnach ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort grundsätzlich möglich. In einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die FCJG, das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach den Maßgaben der *Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten* zur Versickerung zu bringen. Von dieser Entwässerungskonzeption darf vertragsgemäß nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung der Stadt und soweit die Dimensionierung des Kanals dies zulässt, abgewichen werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein *Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten* erarbeitet. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 durch die Vorbelastung der Autobahn 45 (A 45) und der Altenaer Straße im Plangebiet überschritten. Zur Lärminderung wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen – Lärminderung an den Außenbauteilen der Gebäude – berechnet. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände entlang der A 45 wurden aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der für einen wirksamen Schutz erforderlichen Wandhöhe und -länge und den damit zusammenhängenden Kosten nicht berücksichtigt. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Lärmmessungen sind entbehrlich.

Die Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Straftaten sind planungsrechtlich nicht relevant, wurden jedoch an die FCJG weitergegeben.

Zur Sicherung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen. Darüber hinaus hat die FCJG zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen entsprechenden Sicherungsbetrag hinterlegt.

Zur Ergänzung der Kompensationsmaßnahmen verpflichtet sich die FCJG im städtebaulichen Vertrag zur Anpflanzung von drei weiteren Laubbäumen.

Soweit erforderlich können in den dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Vorgaben zur Verhinderung von Scheibenanflug gemacht werden – ob spiegelnde Fassaden, Übereckverglasungen oder ähnliche bauliche Elemente realisiert werden sollen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht absehbar. Der gesetzliche Artenschutz wird bei der Erteilung von Baugenehmigungen von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid beachtet.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 18.03.2015, 19.03.2015 und 22.07.2021

Es bestünden keine Bedenken, wenn folgende Bestimmungen berücksichtigt und im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen würden:

Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) seien in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) gem. § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürften gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage sei daher gesondert zu beantragen.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, könne eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher sei die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

Es wird daher gebeten, den befestigten Fahrbahnrand, die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone im Plan deutlich darzustellen. Die Bebauungsgrenzen seien ebenfalls deutlich darzustellen.

Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen seien durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsemissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 3 und 4 BauGB wird gebeten, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus erfolge nicht.

Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die endgültige Erschließungsplanung im Bereich der Landesstraße wird um rechtzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb im weiteren Verfahren gebeten. Auch die Autobahn GmbH, Niederlassung Westfalen in Hamm sei zu beteiligen.

Stellungnahme

Die Autobahn, die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone wurden in der Planzeichnung ergänzt. Die Baugrenzen waren bereits in der Planzeichnung enthalten. Ein Hinweis auf die Anbauverbotszone und die Baubeschränkungszone wurde in der Begründung ergänzt. Die FCJG verpflichtet sich in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag, die Hinweise anzuerkennen und zu beachten.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist aufgrund der Situationsgebundenheit der vorliegenden Planung nicht vollständig realisierbar. Die empfindlicheren Nutzungen innerhalb des Plangebietes halten bereits möglichst große Abstände zu den Linienschallquellen A 45 und Altenaer Straße ein. Darüber hinaus wurde zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein *Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten* erarbeitet. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 durch die Vorbelastung der A 45 und der Altenaer Straße im Plangebiet überschritten. Zur Lärminderung wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen – Lärminderung an den Außenbauteilen der Gebäude – berechnet. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die entsprechenden Beteiligungen sind im Verfahren erfolgt.

Westnetz, Schreiben vom 17.03.2015, 24.03.2015, 08.07.2021 und 29.07.2021

Die Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen verliefen mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und seien somit nicht betroffen.

Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 117 der RWE, deren Betriebsführung der Westnetz übertragen wurde, unterkreuzt den Wislader Weg ca. 35 m vor der Einmündung in die Altenaer Straße und werde durch die eigentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes in ihrem Bestand nicht berührt.

In der Anlage wird eine Planunterlage, aus der der Verlauf der Erdgashochdruckleitung ersichtlich sei, übersendet. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass die Erdgashochdruckleitung im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) Berücksichtigung finde.

Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH mit einem Betriebsdruck ab 5 Bar befänden sich nicht im angegebenen Bereich.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen.

Vor Beginn von Bauarbeiten im Leitungsbereich müssten Baufirmen zwingend vor Ort eingewiesen werden.

Es wird um die Beachtung von beigefügten Sicherheitsmerkblättern gebeten.

Stellungnahme

Bei Erschließungsmaßnahmen findet die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen und die beigefügten Sicherheitsmerkblätter wurden der FCJG als künftigen Bauherren zur Kenntnis und Beachtung weitergeleitet.

Energie Vernetzt, Schreiben vom 18.03.2015 und 01.07.2021

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet und angrenzend würden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom unterhalten werden. Die Versorgung des Plangebietes werde durch die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 im Wislader Weg sichergestellt. Die öffentliche Wasserversorgungsleitung verlaufe bis zum Übergabepunkt „Pumpenhaus Wislader Weg“. Die bestehenden Gebäude Nr. 6, 6a, 7, 8, 9, 10 und 11 würden über eine private Wasserleitung versorgt. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, würden frühzeitig Leistungsangaben benötigt. Zur Versorgung des Gebietes in Richtung Rahmedetal würden die über das Plangebiet verlaufenden Mittelspannungstrassen benötigt.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien abzustimmen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen und Lagepläne mit Leitungen von Energie Vernetzt wurden der FCJG als künftigen Bauherren zur Kenntnis und Beachtung weitergeleitet. Die FCJG verpflichtet sich in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag, die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen der Leitungen zu unterlassen.

Sofern Bäume in der Nähe von Versorgungsleitungen gepflanzt werden sollen, wird die FCJG dies mit Energie Vernetzt abstimmen. Auch hierzu hat sich die FCJG im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 03.08.2021

Es bestünden keine Bedenken, wenn der im Vorfeld abgestimmte Ausgleich für Waldverluste durch ökologische Aufwertung im Verhältnis von 1:3 (Waldverlust:Ausgleich) mit der Umbestockung eines Fichtenbestandes in heimisches Laubholz im Westen des Plangebietes zum Tragen kommt.

Stellungnahme

Ein Verlust von Waldflächen ist nicht vorgesehen. Die Umbestockung des Fichtenbestandes in Laubwald und somit eine ökologische Aufwertung wird als Ausgleich für durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen. Darüber hinaus hat die FCJG zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen entsprechenden Sicherungsbetrag hinterlegt.

Gemeinde Schalksmühle, Schreiben vom 23.02.2015 und 28.06.2021

Die Belange der Gemeinde Schalksmühle würden nicht nachteilig berührt. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Umweltbericht für einige planungsrelevante Arten keine Ausschlussgründe definiert würden. Damit einhergehend würden unter Umständen Aussagen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung für einzelne planungsrelevante Arten fehlen.

Stellungnahme

Der Umweltbericht wurde vollständig überarbeitet und aktualisiert.

Ein Bürger und eine Bürgerin, Schreiben vom 07.06.2021

Es solle offensichtlich im Einvernehmen verschiedener Personenkreise die Erweiterung des ohnehin schon sehr fraglichen Gebäudebestandes „Campus Wislade“ erlaubt werden. Hierin werde eine Verletzung der Grundrechte gesehen. Es werde der ohnehin für eine Anliegerstraße mit vier Wohneinheiten auf dem Weg zur FCJG sehr starke Verkehr durch die dann zu erwartenden Veranstaltungen und neuen Gebäude nochmals zunehmen und es werde bezweifelt, dass die „für alle“ geltenden Lärmgrenzen eingehalten würden.

Im Übrigen werde irritiert zur Kenntnis genommen, dass offensichtlich in der Woche vom 25.05. bis 28.05.2021 eine Baumaßnahme stattgefunden habe. Es sei Material in mehreren Muldenkippern angeliefert worden, welches dann mit einem Bagger für die Schaffung von Parkplatzflächen verbaut worden sei. Es werde gefragt, ob diese Baumaßnahme schon im Vorfeld genehmigt worden sei oder ob hier wieder, wie beim Bau der Gebetshalle, Tatsachen geschaffen würden.

Stellungnahme

Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen (Weiter-) Entwicklung des Campusgeländes der FCJG. Durch den Bebauungsplan wird eine maßvolle bauliche Erweiterung ermöglicht sowie im Übrigen Tabubereiche für bauliche Entwicklungen festgelegt. Inwieweit der Gebäudebestand der FCJG fraglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Hierzu werden auch keine weiteren Angaben gemacht. Eine Verletzung der Grundrechte wird nicht gesehen. Hinsichtlich der Verkehrserzeugung durch die FCJG ist festzustellen, dass die vorhandene Nutzung durch die Planung nicht wesentlich geändert wird. Mit der qualitativen Verbesserung der vorhandenen Situation wird allerdings auch eine (geringe) Verkehrszunahme verbunden sein. Diese ist bei der Berechnung und Bewertung der daraus resultierenden Lärmemissionen durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann auch zugrunde gelegt worden. Die Verkehrsbelastung lässt sich demnach wie folgt darstellen:

Situation	Bewegungen pro Tag		Häufigkeit Tage	Bewegungen pro Jahr		
	tags	nachts		tags	nachts	
Normalwerktag	125	23	365	x pro Jahr	45.625	8.395
kl. Veranstaltung	36	12	104	x pro Jahr	3.744	1.248
Seminare	104	0	12	x pro Jahr	1.248	0
gr. Veranstaltung	64	64	2	x pro Jahr	128	128
3 Wohnhäuser Wislader Weg	60	30	365	x pro Jahr	21.900	10.950
				Summe 365 Tage	72.645	20.721
				1 Tag	199,0	56,8
				M pro Stunde	12,4	7,1

Es zeigt sich, dass die Verkehrsbelastung sich keinesfalls als „sehr stark“ darstellt. Allerdings sind die Wohnhäuser am Wislader Weg durch die Autobahn 45 (A 45) und die Altenaer Straße erheblich vorbelastet. Im Ergebnis zeigt sich im Lärmschutzgutachten, dass die geltenden Schallorientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 – an den maßgeblichen Aufpunkten der Wohngebäude im Wislader Weg – aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich sind hier die Werte für Mischgebiete heranzuziehen – tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden; im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) werden die Schallorientierungswerte allerdings überschritten. An den Immissionsorten Wislader Weg 1 und 3 werden die Verkehrsgeräusche dabei maßgeblich durch die A 45 verursacht; am Immissionsort Wislader Weg 4 werden die Verkehrsgeräusche maßgeblich durch den Verkehr auf dem Wislader Weg mitbestimmt. Für diesen Immissionsort wurden die Verkehrsgeräusche daher nochmals

separat berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass im Nachtzeitraum der maßgebliche Schallorientierungswert von 50 dB (A) am Immissionsort Wislader Weg 4 um 1 dB (A) unterschritten wird. Für die Beurteilung im Rahmen des Planverfahrens sind die durch den auf dem Wislader Weg angesetzten Verkehr am Immissionsort Wislader Weg 4 verursachten Verkehrsgeräusche daher von untergeordneter Bedeutung. Diese Einstufung basiert auch darauf, dass ein Befahren des Wislader Weges mit der hier berücksichtigten zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h insbesondere im Bereich des Wohnhauses Wislader Weg 4 aufgrund der Lage und der Topografie nicht zu erwarten ist, sondern eher mit verminderter Geschwindigkeit. Durch entsprechende Messungen der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten konnte dies verifiziert werden. Durch den Verkehr auf dem Wislader Weg sind daher im Nachtzeitraum deutlich geringere Verkehrslärmpegel zu erwarten. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Überschreitungen der Verkehrslärmpegel im Nachtzeitraum an den Wohnhäusern Wislader Weg als nicht maßgeblich eingestuft werden können.

Für die Ablagerung von Baumaterial zur Herstellung des Parkplatzes wurde bereits ein entsprechendes Verfahren von der Bauaufsicht der Stadt Lüdenscheid gefordert.

II

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 15. Dezember 2021, wird der Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

III

Der Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“ wird nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Die Freie Christliche Jugendgemeinschaft (FCJG) ist bereits seit vielen Jahren auf dem Campus Wislade, zwischen Altenaer Straße und Bundesautobahn 45 gelegen, ansässig und betreibt dort u. a. ihre Fachschule mit Internat für sozialmissionarische Dienste. Schwerpunkt dieser Tätigkeit sind ein- bis dreijährige Kurse mit dem Ziel, junge Menschen in den Bereichen Drogenrehabilitation, Obdachlosenbetreuung, christliche Jugend- und Sozialarbeit auszubilden. Darüber hinaus werden Wochenendschulungen sowie ein- bis vierwöchige Schulungen zu verschiedenen Themenbereichen durchgeführt. Gebetsgruppentreffen und -abende u. w. m. bilden einen weiteren Schwerpunkt der Aktivitäten der FCJG auf dem Campus Wislade.

Der überwiegend alte Gebäudebestand entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Schulungsarbeit und eine entsprechende Unterbringung der Schüler und Mitarbeiter mit ihren Familien. Neben einer erforderlichen Sanierung von Teilbereichen ist eine räumliche Ausdehnung des Baubestandes notwendig. Darüber hinaus sind für den weiteren Schulbetrieb ein Medienhaus und eine Sporthalle geplant. Ein neues Seminargebäude mit Cafeteria soll den vermehrt durchgeführten Kurzschulungen Rechnung tragen.

Derzeit befindet sich der Campus Wislade im Außenbereich. Nach den in den vergangenen Jahren bereits getätigten baulichen Erweiterungen ist eine weitere bauliche Entwicklung gem. § 35 BauGB

nicht oder nur sehr begrenzt zulässig.

Um der FCJG langfristig Planungssicherheit für entsprechende Erweiterungsvorhaben zu geben, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt am 18.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 825 „Wislade“ beschlossen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgeranhörung am 21.01.2015 statt. Das Protokoll der Bürgeranhörung ist in der Anlage beigefügt. Mit Schreiben vom 18.02.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 01.07. bis zum 02.08.2021 stattgefunden. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat nunmehr in einer Abwägung über die zur Planung eingegangenen Anregungen zu entscheiden; sodann ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Lüdenscheid, den 19.01.2022

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan
4. Protokoll der Bürgeranhörung
5. Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten
6. Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Campusgeländes Wislade in Lüdenscheid
7. Entwurfsplanung Ausweichstellen auf dem Wislader Weg
8. Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten

Wegen der großen Datenmenge sind die Gutachten (Anlagen 5-8) nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid beigefügt.