



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Herr Weidemann, Tel. 17-1544

TOP: Bebauungsplan Nr. 747 "Am Wittberge", 2. Änderung; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 006/2022

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Stadtplanungsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

02.03.2022

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 "Am Wittberge" entstehen Verwaltungskosten.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

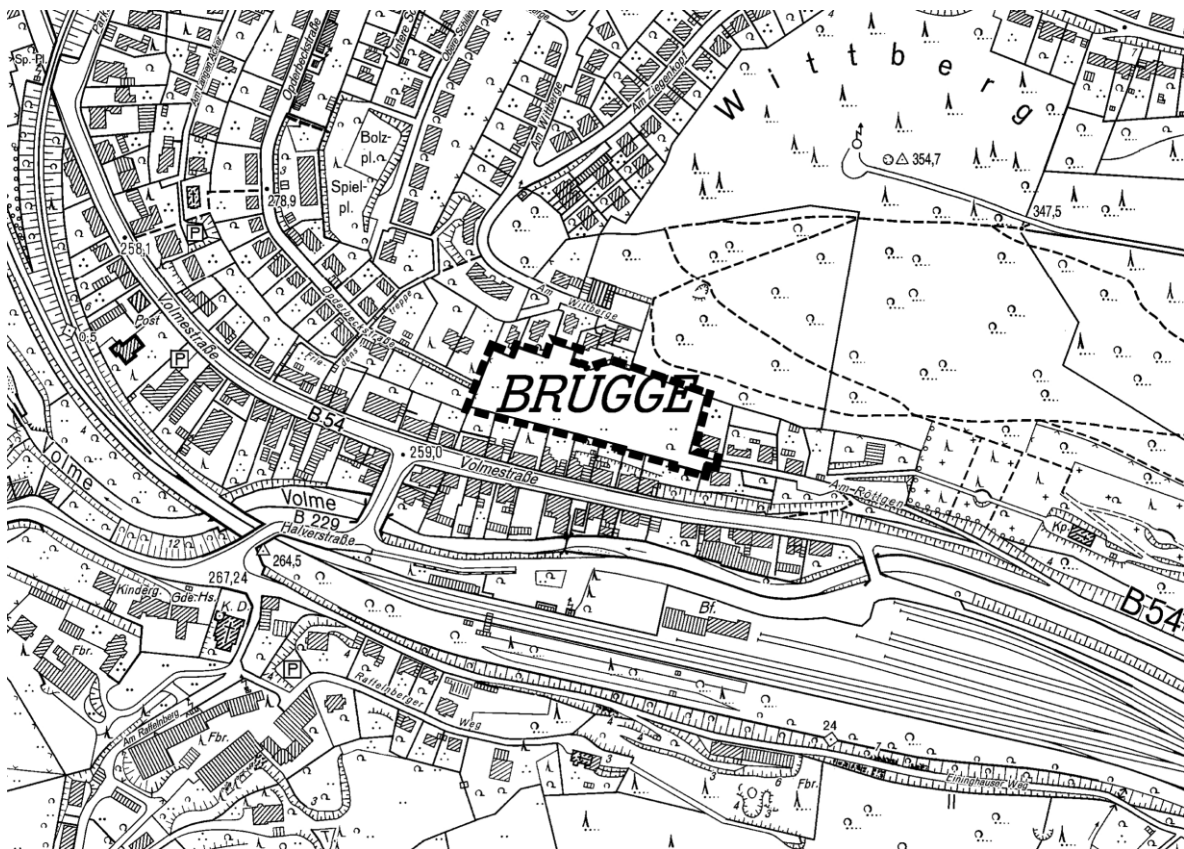
freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

I

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 747 "Am Wittberge", 2. Änderung nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 747 "Am Wittberge", 2. Änderung ist nachfolgend abgebildet:



Begründung:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat aktuell für die Stadt Lüdenscheid einen rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von ca. 27,8 ha ermittelt. Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings sind für Lüdenscheid ca. 31 ha an Wohnbauflächenreserven erfasst und im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Somit verbleibt rechnerisch ein Überhang an Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 3,0 ha. Um handlungsfähig zu bleiben und Ausweisungen von Wohnbauflächen an anderer Stelle zu ermöglichen, wurde der Überhang durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bereinigt. Die Flächen wurden als Wohnbauflächen zurückgenommen und erhielten eine andere Nutzung. Es handelte sich um insgesamt sechs Teilflächen in unterschiedlicher Größe, darunter auch die Fläche Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße) in einer Größe von ca. 0,88 ha.

Für die Fläche in Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße) bestehen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“. Der Bebauungsplan ist seit dem 12.03.1981 rechtswirksam. Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der Topografie – das Ge-

lände fällt zur Volmestraße hin steil ab – sowie aufgrund des von der Volmestraße ausgehenden Verkehrslärms ungenutzt geblieben. Nach der Zurücknahme der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist nun für den betreffenden Teilbereich eine Änderung des Bebauungsplanes die Folge. Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung extensive Grünlandbewirtschaftung / Schafwirtschaft. Zusätzlich können andere Nutzungen (Photovoltaikanlagen, Wege) hinzutreten. Da das Plangebiet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befindet, wird eine Entschädigungspflicht nicht begründet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2020 zu einer Stellungnahme aufgefordert. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat – aufgrund der Corona-Pandemie in Form einer Auslegung – vom 27.08.2020 bis zum 11.09.2020 stattgefunden. Nachfolgende Anregungen sind vorgetragen worden:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 17.08.2020

Die Rücknahme der festgesetzten Bebauung und die geplante extensive Nutzung der Fläche würden begrüßt. Es sollten jedoch die Bewirtschaftungsgrundsätze des Kulturlandschaftspflegeprogramms für extensive Grünlandnutzung zugrunde gelegt werden. Auf eine Mulchung sei auf Extensivflächen zu verzichten, da sie nicht zur gewollten Nährstoffreduzierung führe.

Eine zusätzliche Nutzung als Fläche für Photovoltaik werde abgelehnt, da für einen geringen Ertrag eine massive Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild entstünde. Das Erscheinungsbild würde, wenn auch reduzierter, der aufgegebenen Bebauung entsprechen. Für Photovoltaik seien Gebäudedächer bzw. -fassaden besser geeignet. Entsprechende Festsetzungen sollten insbesondere bei Gewerbeflächen vorgenommen werden.

Stellungnahme

Die Wiesenfläche wird bereits seit ca. 30 Jahren nicht mehr unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten gemäht und gedüngt, so dass über diesen Zeitraum auch keine Nährstoffe zugeführt wurden und daher von einer Aushagerung über diesen langen Zeitraum auszugehen ist. Außerdem ist eine Mahd und Freihaltung der Fläche problematisch, wenn das Mähgut abgefahren werden müsste. Dies liegt an der noch bestehenden beengten Zufahrtssituation und den mangelnden Wendemöglichkeiten, was unter anderem zur Nutzungsaufgabe geführt hat, nachdem die Fläche nicht mehr in größerem Zusammenhang bewirtschaftet werden konnte und von hindernder Bebauung umstellt wurde. Bei einer Mulchmahd bzw. einer extensiven Beweidung (mit Schafen) ohne weitere Düngergabe wird die Wahrung des Status quo hinsichtlich der Nährstoffsituation erwartet.

An der möglichen zusätzlichen Nutzung durch Photovoltaikanlagen wird festgehalten. Die Auffassung, dass eine massive Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen würde, wird nicht geteilt. Eine solche Nutzung entspricht nicht – auch nicht in reduzierter Form – der möglichen aufgegebenen Bebauung. Die Ursprungsplanung ermöglicht eine bauliche Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 – dies entspricht einem Anteil von 30 % der im Bauland befindlichen Grundstücksanteile –, die mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden können. Aufgrund der für die Ursprungsplanung geltenden Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 können zusätzlich Nebenanlagen in (nahezu) unbegrenztem Maße errichtet werden. Dies kommt bei Weitem nicht der vorgesehenen möglichen Nutzung durch Photovoltaikanlagen innerhalb des Plangebietes gleich, zumal diese auf etwa die Hälfte der Gesamtfläche beschränkt ist. Durch die geplante Aufständigung der Photovoltaikanlagen wird eine flächige Versiegelung vermieden und ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben, soweit dies durch die topografische Situation des Plangebietes möglich ist. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird daher, insbesondere mit Blick auf die Ursprungsplanung, nicht gesehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist allerdings durch die Planung in der Tat gegeben – dies jedoch lediglich im Vergleich zum status quo, also dem derzeit mit Ruderalvegetation und Vorwald bestandenen Plangebiet, nicht jedoch im Vergleich zum geltenden Planungsrecht, das hier die Errichtung von Wohngebäuden sowie einer Erschließungsstraße vorsieht. Insoweit wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gesehen, zumal das Plangebiet im

Westen direkt an ein Wohngebiet angrenzt und auch im Osten mit der Wohnbebauung Am Röttgen ein weiterer besiedelter Bereich vorliegt. Auch die Auffassung, dass Photovoltaikanlagen besser für Gebäudefassaden und -dächer, insbesondere in Gewerbegebieten, geeignet seien, wird in dieser Pauschalität nicht geteilt. Zumindest für den vorliegenden Planungsfall wird es für sinnvoll erachtet, an der Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen festzuhalten. Aufgrund der Lage im bzw. am Siedlungsbereich sowie der Exposition eignet sich die Fläche in besonderem Maße zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat im September 2019 ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Klimaschutz beschlossen. Die vorliegende Planung dient erkennbar diesem Ziel und unterstützt somit die beschlossenen Maßnahmen zum Klimaschutz.

Energie Vernetzt, Schreiben vom 19.08.2020

Gegen die Rücknahme der Wohnbauflächen bestünden keine Bedenken. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin würden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom unterhalten, die teilweise durch eingetragene Dienstbarkeiten gesichert seien. Es müsse gewährleistet sein, dass Stadtwerke Lüdenscheid GmbH und Energie Vernetzt GmbH die Grundstücke zum Zweck des Baues, Betriebes, der Unterhaltung, Erneuerung und Erweiterung der Leitungsanlagen jederzeit betreten und befahren könnten. Die Versorgungsleitungen, die über das Grundstück der Stadt Lüdenscheid, Gemarkung Lüdenscheid Land, Flur 58, Flurstück 668 verliefen, seien nicht grundbuchlich gesichert. Hier werde sich auf den Konzessionsvertrag berufen. Ansonsten seien die Versorgungsleitungen, die angrenzend an das Gebiet über private Flächen verliefen, grundbuchlich gesichert. Der Stellungnahme sind zwei Lagepläne (Rohrnetzplan Wasser und Kabelnetzplan Strom) beigelegt.

Stellungnahme

Wasserleitung und das 400-Volt-Erdkabel verlaufen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; es ist derzeit nicht vorgesehen, diese Fläche einzufrieden. Insofern ändert sich im Vergleich zum status quo durch die Planung die Zugänglichkeit nicht. Im Falle einer Überbauung der Wasserleitung durch Verkehrsflächen ist die Wasserleitung entsprechend zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis und Berücksichtigung an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie an den Stadtreinigungs- und Transportbetrieb Lüdenscheid (STL) weitergeleitet. Sofern Erweiterungen der Netze bzw. Neuverlegungen mit anderen Trassenverläufen erforderlich werden, ist eine Abstimmung zwischen Stadtwerke Lüdenscheid GmbH / Energie Vernetzt GmbH und Stadt Lüdenscheid vorzunehmen.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 31.07.2020

Es bestünden aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es wird angeregt, die im östlichen Plangebiet vorliegende Waldfläche im direkten Zusammenhang mit dem weiter nördlich angrenzenden Wald in den Planzeichnungen als Wald darzustellen.

Stellungnahme

Die Fläche wird nicht als Wald festgesetzt, da es sich nicht um ausgeprägten Wald, sondern in großen Teilen um aufgeschossenen Strauchwuchs, der noch niedrigwüchsiger ist, mit eingestreuten größeren Exemplaren von Bäumen handelt. Er vermittelt in der Tat zum benachbarten Wald und kann als Pionierwald oder Vorwald angesprochen werden. Waldschutzabstände zur umgebenden Bebauung könnten bei einer entsprechenden Festsetzung nicht eingehalten werden. Gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Grünfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB folgend – und damit folgerichtig – wird an der Festsetzung als Grünfläche

che festgehalten.

Auch eine Holzabfuhr über die Opderbeckstraße oder die Straße Am Röttgen erscheint nicht möglich. Gleichwohl wurde aufgrund der Anregung die Planung überarbeitet und der Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegt. Somit ist der Bestand gleichfalls planungsrechtlich gesichert.

Lüdenscheid, den 19.01.2022

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

- 1.) Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung
- 2.) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung
- 3.) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung