



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

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

<b>TOP: Bebauungsplan Nr. 747 "Am Wittberge", 2. Änderung; Satzungsbeschluss</b>		
Beschlussvorlage Nr. 128/2022		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungstermine</b>
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	31.08.2022
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	26.09.2022

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>	<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 Nr. 747 "Am Wittberge", 2. Änderung 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 Absatz 3 BauGB		

**Beschlussumsetzung bis 28.10.2022**

## **Beschlussvorschlag:**

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

### Märkischer Kreis, Schreiben vom 17.08.2020 und 13.05.2022

Die Rücknahme der festgesetzten Bebauung und die geplante extensive Nutzung der Fläche würden begrüßt.

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. Die im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss hierzu verfasste Abwägung innerhalb der Begründung zum Beschluss sei nicht nachvollziehbar. Die Bedenken blieben bestehen.

### Stellungnahme

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. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt.

An der Abwägung wird daher festgehalten. Der Anregung des Märkischen Kreises kann somit nicht gefolgt werden.

### Energie Vernetzt, Schreiben vom 19.08.2020 und 18.05.2022

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. Grundbuchliche Sicherungen können – soweit erforderlich – auf Antrag von Energie Vernetzt unabhängig vom Bauleitplanverfahren erfolgen.

### Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 31.07.2020 und 12.05.2022

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.

Für andere Nutzungen in Anspruch genommene Waldflächen würden innerhalb des Plangebietes kompensiert.

### 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 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.

Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid (SELH), Schreiben vom 03.08.2020 und 19.04.2022

SELH begrüße die Planänderung. Zurzeit bestünde keine entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes. Das Niederschlagswasser der zwei vorgesehenen Wendehämmer sei aus diesem Grund vor Ort zu versickern. Diese Forderung solle in Punkt 6. Ver- und Entsorgung der Begründung mit aufgenommen werden.

Stellungnahme

Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (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, 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. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

III

Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 "Am Wittberge" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**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 Gelände fällt zur Volmestraße hin steil ab – sowie aufgrund des von der Volmestraße ausgehenden Verkehrslärms ungenutzt geblieben. Nach der Zurücknahme der Darstellung als Wohnbaufläche im Flä-

chennutzungsplan 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. Anregungen wurden in diesem Rahmen nicht vorgetragen. Der Stadtplanungsausschuss hat die Planung in seiner Sitzung am 02.03.2022 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis zum 13.05.2022 stattgefunden. Nunmehr ist vom Rat der Stadt Lüdenscheid über vorgebrachte Anregungen in einer Abwägung zu entscheiden; sodann kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 24.06.2022

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
- 4) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange