

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 747
„Am Wittberge“,
2. Änderung



Luftbild 2018

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen Lüdenscheids, im Stadtteil Brügge. Es ist etwa vier Kilometer von der Innenstadt entfernt. Der Plangeltungsbereich wird

im Norden	durch die Bebauung Am Wittberge 18-30 und Wald,
im Osten	durch die Bebauung Am Röttgen 3 und 10,
im Westen	durch die Bebauung Opderbeckstraße 29 und die Freifläche östlich des Wohnhauses Opderbeckstraße 36 sowie
im Süden	durch die Bebauung Volmestraße 18-32

begrenzt und umfasst somit eine Größe von ca. 8.700 qm.

2. Anlass und Ziele der Planung

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 3,2 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 handelt sich um insgesamt sechs Teilflächen mit folgenden Größenordnungen:

1. Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße)	ca. 0,87 ha
2. Schlade	ca. 0,63 ha
3. Ahelle	ca. 0,26 ha
4. Rathmecker Weg	ca. 0,96 ha
5. Timbergstraße	ca. 0,38 ha
6. Versestraße (Brüninghausen – gegenüber Plateestahl)	ca. 0,28 ha

Damit wurden insgesamt Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 3,38 ha zurückgenommen. Die Flächen unterliegen unterschiedlichen Restriktionen und sind daher bislang nicht bebaut worden. Eine alsbaldige Bebauung auf diesen Flächen war auch nicht absehbar.

Für die Fläche in Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße) bestehen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, der für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung ein reines Wohngebiet sowie zur Erschließung eine Verlängerung der Opderbeckstraße festsetzt. 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 Flächennutzungsplan ist nun für den betreffenden Teilbereich eine Änderung des Bebauungsplanes die Folge. Da das Plangebiet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befindet, wird eine Entschädigungspflicht nicht begründet.

3. Planinhalt

Das Plangebiet wird südlich der Bebauung Am Wittberge als Grünfläche – extensive Grünlandbewirtschaftung / Schafwirtschaft – gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf der Grünfläche soll extensive Grünlandbewirtschaftung / Schafwirtschaft betrieben werden. Es

soll eine extensive Mahd (zwei- bis dreimal jährlich) vorgenommen werden. Das Mähgut kann auf der Fläche gemulcht werden. Die Mahd kann mit Sense oder Mäher erfolgen. Eine Beweidung ist gleichfalls extensiv vorzunehmen.

Im Osten des Plangebietes sowie in Randbereichen sollen die vorhandenen Laubgehölze erhalten werden. Sie sind durch natürliche Sukzession entstanden und werden planungsrechtlich gesichert. Hierzu setzt der Bebauungsplan Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB fest. Der Bewuchs ist hier dauerhaft zu erhalten; Verluste sind zu ersetzen.

Sofern die festgesetzte Nutzung nicht beeinträchtigt wird, können aufgeständerte Photovoltaikanlagen innerhalb der Grünfläche errichtet werden. Die Anlagen sollen mindestens 0,70 m bis 0,80 m Freiraum über dem Boden belassen und in angemessenen Abständen voneinander aufgestellt werden, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Bewässerung gewährleistet bleibt.

Die Errichtung einer Wegeverbindung von der Opderbeckstraße bis zur Straße Am Röttgen ist gleichfalls zulässig. Sie soll lediglich als Fußwegeverbindung dienen, soll ggf. aber auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden können. Eine Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Innerhalb der Grünfläche sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 1,00 m Einfriedungen, Bepflanzungen von mehr als 0,20 m Höhe sowie sonstige Hindernisse unzulässig. Diese Flächen dienen als Freihalteflächen für die angrenzenden Wendeanlagen, so dass ein Überstreichen dieser Flächen von Fahrzeugen gewährleistet wird.

Die im Ursprungsplan enthaltene Verlängerung der Opderbeckstraße, die in eine Wendeanlage mündet und zusätzlich noch eine Durchbindung zur Straße Am Röttgen beinhaltet, wird verkürzt; die Durchbindung als öffentliche Verkehrsfläche entfällt. Die Wendeanlage der Opderbeckstraße wird unmittelbar am westlichen Rand des Geltungsbereiches positioniert und erhält einen Wendekreisradius von 6,00 m. Die Wendeanlage bietet zudem Raum zur Einrichtung von sechs Parkplätzen im Straßenraum. Aufgrund der entfallenden öffentlichen Durchbindung zur Straße Am Röttgen erhält diese einen Wendehammer für Personenkraftwagen am östlichen Rand des Plangebietes.

4. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Opderbeckstraße und die von Osten an das Plangebiet heranzuführende Straße Am Röttgen erschlossen. Beide Straßen erhalten eine Wendeanlage. Sie werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Die westliche Wendeanlage stellt eine verkürzte und an die geänderte Nutzung angepasste Variante der Ursprungsplanung dar.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird verwiesen.

Auch eine zusätzliche Nutzung der Fläche mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen 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 zu-

sätzlich 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.

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 diesem Ziel und unterstützt somit die beschlossenen Maßnahmen zum Klimaschutz.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an vorhandene Versorgungsleitungen für Strom und Wasser angeschlossen werden.

Zurzeit besteht keine entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes. Das Niederschlagswasser der zwei vorgesehenen Wendeanlagen ist daher vor Ort zu versickern.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der näheren Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragene Baudenkmale. Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

8. Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

9. Umsetzung des städtischen Klimaschutzkonzeptes

Durch die Zurücknahme von Siedlungsflächen zu Gunsten von Freiraum wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auch wenn an anderen, günstigeren Standorten des Stadtgebietes zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes Baugebiete ausgewiesen werden, stellen die flächenhaften Freiraumfestsetzungen einen entsprechenden Ausgleich für die Siedlungstätigkeit in anderen Bereichen dar. Darüber hinaus eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen zu errichten. Damit kann ein Beitrag zur Erzeugung von Strom durch regenerative Energieträger geleistet werden.

10. Störfallvorsorge

Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb jeglicher Achtungsbereiche von Betrieben, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfallverordnung – bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG unterfallen.

Lüdenscheid, den 11.06.2022

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf