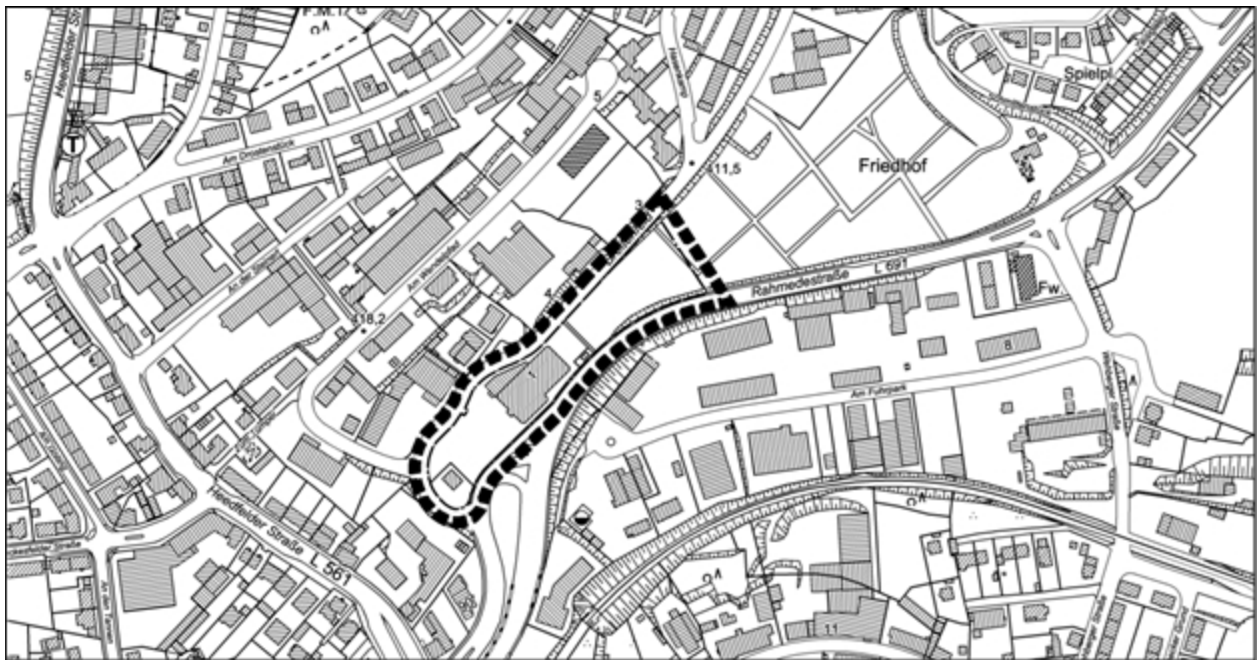


**Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**

**Bebauungsplan Nr. 735
"Am Fuhrpark", 3. Änderung und Erweiterung**

Begründung einschließlich Umweltbericht

(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	5
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1. Regionalplan	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bebauungspläne	6
2.4. Landschaftsplan	6
3. Beschreibung der Bestandssituation	6
3.1. Stadträumliche Einbindung	6
3.2. Bebauung und Nutzung	6
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung	7
3.4. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Starkregen	7
4. Verkehrliche Auswirkungen	8
5. Lärmschutz	8
6. Inhalte der Planung	9
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1.1. Gewerbegebiet, nicht wesentlich störend	9
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.1.3. Gemeinbedarfsläche, Zweckbestimmung Feuerwehr	11
6.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen	12
6.1.5. Versorgungsflächen	12
6.1.6. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof	12
6.1.7. Versickerung von Niederschlagswasser	12
6.2. Örtliche Bauvorschriften	12
7. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände	13
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten	14

10. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt _____ **14**

11. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes _____ **15**

Anhang: Umweltbericht

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan liegt am südlichen Rand des Lüdenscheider Stadtbezirks Wehberg zwischen den Straßen Breitenfeld und Rahmedestraße und deren Einmündungsbereich im Südwesten. Nordöstlich erstreckt sich das Plangebiet auf einen Teil des Friedhofs der katholischen Kirchengemeinde.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 13, Flurstücke 769, 771, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 859, 865, 859, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 1044 und 1045. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 11.000 m² groß.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Oktober 2016 wurde eine Gefährdungsbeurteilung für das Feuerwehrgerätehaus (FGH) Stadtmitte (Löschzug 1) Rahmedestraße Ecke Wehberger Straße durchgeführt. In dieser wurde insbesondere die fehlende Schwarz-Weiß-Trennung im Gerätehaus bemängelt. Des Weiteren gibt es zahlreiche Kreuzungen in den Alarmwegen der einrückenden und ausrückenden Einsatzkräfte, die erhebliche Unfallgefahren bergen sowie eine zu geringe Anzahl an Alarmparkplätzen für die mit dem privaten PKW am Gerätehaus ankommenden Einsatzkräfte.

Nach Inkrafttreten der neuen Unfallverhütungsvorschrift „Feuerwehren“ zum 01.10.2019 haben sich die Anforderungen noch weiter erhöht. Einen Bestandsschutz gibt es nicht. Im Zuge eines Abstimmungsgesprächs mit der Feuerwehrunfallkasse im November 2019 wurde deutlich, dass sich die erweiterten Anforderungen auf dem vorhandenen Grundstück nicht umsetzen lassen.

Für eine zukünftige Sicherstellung und Abdeckung des Löschbezirkes haben sich generell zwei Alternativen angeboten. Zum einen eine Erweiterung des bestehenden Areals durch Zukauf von Flächen des benachbarten Grundstücks (STL, Mitarbeiterparkplatz und Schreinerei). Um die Tragfähigkeit dieser Option zu überprüfen, wurde eine Machbarkeitsstudie mit der Fragestellung beauftragt, ob durch die Grundstückserweiterung und die Erweiterung des Bestandsgebäudes ein zukunftsträchtiger Standort möglich wäre.

Zum anderen ist ein Ersatzneubau unter Aufgabe des bestehenden Standortes denkbar. Als Alternativstandort ist hier das in der Nähe liegende Grundstück der katholischen Kirchengemeinde am Breitenfeld in Frage gekommen, das zum Verkauf anstand. Auch für diesen Standort wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Des Weiteren wurde eine Gegenüberstellung der beiden Varianten im Hinblick auf Kosten, Betriebsabläufe, Wirtschaftlichkeit, nicht zu behebbende Mängel etc. durchgeführt (Scoring-Rating-Verfahren). Als Ergebnis dieses Untersuchungs- und Entscheidungsprozesses ist die Verwaltung beauftragt worden, den Neubau der Feuerwehr auf dem Gelände der katholischen Kirche planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Machbarkeitsstudie hat für die Ansiedlung der Feuerwehr auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde ein Grundstück von ca. 2.800 m² beplant. Darin enthalten ist die Fläche des westlich angrenzenden Fußweges, ohne die das Grundstück zu klein bemessen wäre. Das für die Feuerwehr vorgesehene Grundstück ist polygonal zulaufend und grenzt im Norden und Süden an Verkehrsflächen. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen 33 und 52 m. Das Gefälle in der Ost-Westrichtung beträgt bis zu 5 m. In Nord-Südrichtung beträgt die Steigung maximal 3 m. Aufgrund der Notwendigkeit einer ebenerdigen Fläche für die Feuerwehr werden zum Abfangen des Geländes zur verbleibenden Friedhofsfläche und zur Rahmedestraße Stützmauern erforderlich.

Der für den Neubau der Feuerwehr in Anspruch zu nehmende Teil des Friedhofs ist derzeit eine ungenutzte Brachfläche. Diese Fläche ist teilweise im Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“ in der Fassung der (idFd) 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

festgesetzt, der andere Teil liegt im unbeplanten Gebiet. Der entfallende Fußweg im mittleren Teil des Plangebiets ist als solcher in ebenfalls in dem Bebauungsplan Nr. 735 festgesetzt.

Gleichzeitig beabsichtigt der Lebensmittelmarkt Rewe an seinem bestehenden Standort Breitenfeld 1 bestandssichernde Änderungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen sollen. Diese ist nach bestehendem Planungsrecht ebenfalls nicht möglich.

Da somit das Planungsrecht dem Neubau der Feuerwehr und den Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes an dieser Stelle entgegensteht, sollen mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 735 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Feuerwehr und bestands- und erweiterungssichernde Maßnahmen für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

1.3. Verfahrensart

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“ idFd 1. Änderung wird im Regelverfahren gemäß den §§ 1 bis 9 Baugesetzbuch geändert und gleichzeitig erweitert. Diese 3. Änderung und Erweiterung erfolgt mit Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

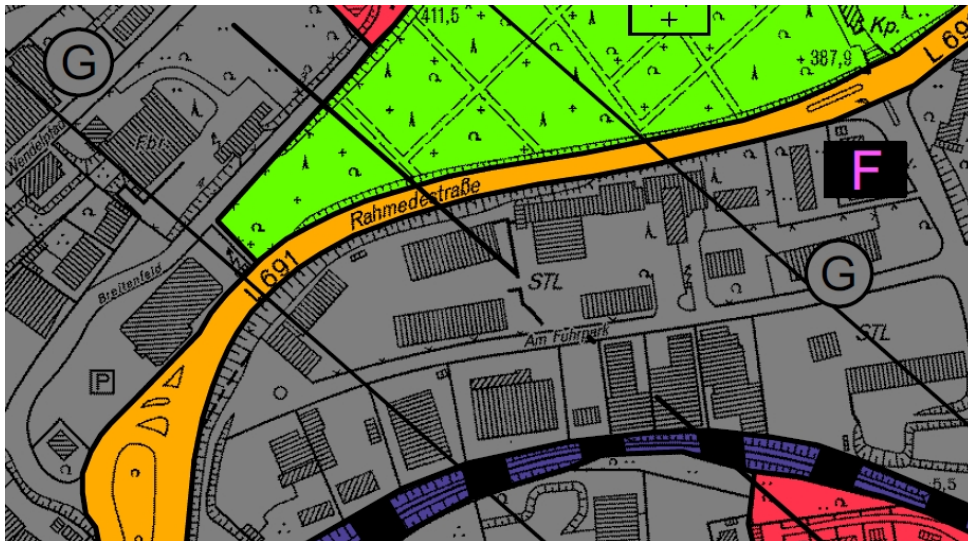
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) von 2001 grenzen im Bereich des Plangebietes die „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ und „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aneinander.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich des Plangebiets Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar, welche sich weiter nach Osten erstreckt. Nördlich, westlich und südlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Nachrichtlich wird eine Richtfunktrasse mit Schutzbereichen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist am Planstandort keine Fläche für die Feuerwehr dargestellt. Allerdings ist in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m) der Altstandort der Feuerwehr mit einer Symbolkennzeichnung ohne Flächenabgrenzung dargestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe des alten und des neuen Standortes sowie der geringen Flächengröße von ca. 2.770 m² Gemeinbedarfsfläche kommt im vorliegenden Fall im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans der planerischen Abweichung kein wesentliches Gewicht zu. Die Abweichung zur Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht für erforderlich erachtet, da der Inhalt des Flächennutzungsplanes – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamtträumlichen Entwicklungskonzeptes – durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 735 nicht berührt wird (vgl. Urteil des BVerwG vom 26.02.1999 – 4 CN 6.98). Insofern werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Eine Änderung oder Berichtigung der Inhalte des Flächennutzungsplanes ist daher aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht erforderlich.



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid

2.3. Bebauungspläne

Für den wesentlichen Teil des Plangebiets gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“ idFd 1. Änderung aus dem Jahr 1984. Er setzt ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet, einen vorhandenen Gehweg zwischen den Straßen Breitenfeld und Rahmedestraße und nordöstlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Außerdem wird noch eine Versorgungsanlage Trafostation festgesetzt. Im Grenzbereich zwischen Friedhof und Gewerbegebiet wird die Fläche für die Feuerwehr geplant. Aufgrund der neuen Grundstücksgrenzen und der Einbeziehung eines Teils der Friedhoffläche wird der ursprüngliche Bebauungsplan nordöstlich um die Flurstücke 1044 größtenteils und 1045 (beides ehemaliges Flurstück 182) um ca. 6.410 qm erweitert. Entsprechend vergrößert sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 735 um diese Fläche.

Mit der Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen in dem Geltungsbereich überplant und sind dann nicht mehr wirksam.

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises aus dem Jahr 1994.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wehberg und grenzt an den Stadtbezirk Grünewald. Stadträumlich ist das Gebiet im Osten durch die Grünfläche des katholischen Friedhofs und ansonsten von drei Seiten gewerblich geprägt. Nordöstlich schließt die Wohnbebauung des Stadtteils Wehberg an.

3.2. Bebauung und Nutzung

Am westlichen Rand des Plangebiets liegt ein vorhandener asphaltierter Fußweg. Daran grenzt nach Osten eine ungenutzte Brachfläche auf dem Grundstück der katholischen Kirche St. Medardus an. An diesen ungenutzten Bereich des Friedhofsgeländes schließt der als Friedhof genutzte Bereich des Grundstücks an. Hier befinden sich Erdgrabstellen.

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Das Grundstück der Feuerwehr ist durch die örtliche Erschließungsstraße Breitenfeld erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die 230 m entfernte Einmündung in die Landesstraße L 691 „Rahmedestraße“. Diese ist Teil der West-Ost-Tangente von Werdohl über die Autobahnzufahrt Lüdenscheid-Mitte der BAB 45 im Osten nach Lüdenscheid Brügge im Volmetal mit Anbindung hier an die B 54 und B 229 in Richtung Halver. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit mehreren Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft GmbH (MVG) gegeben.

Zwischen den Straßen Breitenfeld und Rahmedestraße befindet sich ein Fußweg. Die Begründung für die Entfernung des Fußweges ergibt sich aus dem Bedarf der Feuerwehrplanung. Charakteristisch für Gebäude mit Feuerwehrrnutzung ist demnach eine große Anzahl an erdgeschossgebundenen Flächen. So sind beispielsweise Fahrzeugstellplätze, Alarmparkplätze sowie Alarm- und Übungshof sowie die hierfür erforderlichen kreuzungsfreien Zuwegungen zwangsläufig ebenerdig anzusiedeln. Da Stufen im Verlauf des Alarmweges (Weg der einrückenden Kräfte vom Alarmparkplatz über die Umkleiden bis zum Fahrzeug) nicht zulässig sind, sind auch Flächen wie Umkleide-, Spind- und Sanitärbereiche zwangsläufig im Erdgeschoss unterzubringen. Hierdurch ist zur Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses eine bestimmte Grundstücksgröße erforderlich, die sich im Wesentlichen durch die erdgeschossgebundenen Flächen definiert, die nicht durch eine mehrgeschossige Bauweise reduziert werden können.

Für den Ersatzneubau dieses Feuerwehrgerätehauses (FGH) Stadtmitte ist ein Raumprogramm analog zu dem des FGH Brügge umzusetzen. Dieses bildet die aus einsatztaktischer Sicht erforderlichen Funktionen ab. Die sich hieraus ergebene ebenerdige Grundstücksfläche erfordert die Nutzung des Grundstückes sowie des Fußweges. Eine Reduzierung der erforderlichen Grundstücksfläche ist nicht ohne eine Reduzierung des Raum- und Funktionsprogrammes möglich.

Da sich das für die Feuerwehr vorgesehene Grundstück nach Norden und Süden nicht wegen den vorhandenen Verkehrswegen, und nach Osten nicht wegen der bereits mit Grabfeldern belegten Friedhofsnutzung vergrößern lässt, bleibt als einzige Option die Nutzung des vorhandenen Gehwegs.

Für die Fußgänger bedeutet dies, dass ihnen anstelle des ca. 33 m langen Fußweges ein Umweg entlang der Erschließungsstraßen von ca. 360 m zugemutet wird.

3.4. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Starkregen

Das Plangebiet ist eine Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes neben einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und liegt zwischen der innerstädtischen Erschließungsstraße „Breitenfeld“ und der überörtlichen Verbindungsstraße L 691 „Rahmedestraße“. Es ist davon auszugehen, dass alle Leitungen der Versorgung in den Straßen vorhanden sind.

Hinsichtlich der Entsorgung quert gemäß Kanalbestandsplan des zuständigen Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH AöR) ein Mischwasserkanal vom Breitenfeld das Plangebiet in Richtung Rahmedestraße. Der bestehende Kanal liegt innerhalb der unverändert aus dem Ursprungsplan übernommenen überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets und der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der Feuerwehr. Gemäß der Auskunft des SELH AöR ist eine Verlegung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses generell auf Kosten des Bauherrn (Stadt Lüdenscheid) möglich. Ob eine Verlegung notwendig wird und wo ggf. die neue Leitungstrasse liegen würde ist im jetzigen Planungsstand der Objektplanung noch nicht abschließend geklärt. Eine mit Leitungsrechten zugunsten der SELH AöR belegten Trasse kann daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Lösung ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens jedoch möglich.

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in § 44 der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) mit Stand vom 16.02.2021 geregelt.

Demnach ist gemäß Absatz 1 das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserrechtliche Vorgaben zwingen zur Umsetzung der örtlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wofür ein Wasserrecht erforderlich ist.

Die Umsetzung der Versickerung sowie möglicher Ausnahmen für mit wassergefährdenden Stoffen belasteter Flächen sind innerhalb der Anschlussgenehmigung mit der SELH AöR abzuklären.

Das Geodatenportal¹ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für seltene (100-jährliche) Ereignisse einen starken Abfluss im Plangebiet von der Straße Breitenfeld zur Rahmedestraße. Dieser Abfluss erfolgt bisher über den vorhandenen Fußweg und die zukünftig als Baufläche für die Feuerwehr genutzte Grünfläche. Je nach Ausführungsart der Planung ist dieser Abfluss erschwert bzw. nicht mehr möglich. Die Inanspruchnahme dieser Flächen kann den Starkregenabfluss verändern, wenn durch die Baumaßnahme die vorhandene Senke entfällt. Im Abflussbereich befindet sich ein Transformatorenhäuschen.

Für Starkregenereignisse sind Vorkehrungen zu treffen, um die Gefahr einer Überschwemmung dieser baulichen Anlage auszuschließen.

Eine bauliche Maßnahme auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist vorzusehen, wenn die Fläche in Anspruch genommen wird. Diese Regelung erfolgt im der Bauleitplanung nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Die notwendige technische Lösung kann beispielweise durch eine durchleitende Rinne realisiert werden.

Eine Lösung des aufgezeigten Konfliktes im Baugenehmigungsverfahren ist möglich.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr erweitert das vorhandene Gewerbegebiet am Breitenfeld. Erschlossen wird das Feuerwehrgrundstück von der Straße Breitenfeld, die in ca. 230 m in die übergeordnete Landesstraße L 691 „Rahmedestraße“ einmündet. Eine signifikante Änderung der verkehrlichen Situation durch die Verlagerung des Löschzuges 1 der Feuerwehr von der Einmündung Rahmedestraße/Wehberger Straße zum Breitenfeld (ca. 300 m Luftlinie) wird nicht erwartet. Die Abfahrt der neuen Feuerwehr ins öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Breitenfeld. Die Verkaufsflächenerweiterung des REWE mit Getränkemarkt beschränkt sich auf das vorhandene, derzeit bereits mit Stellplätzen ausgenutzte Grundstück. Eine räumliche Erweiterung kann hier nicht stattfinden.

5. Lärmschutz

Östlich der neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr liegt die Friedhofsfläche der katholischen Kirche. In der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beachtlich. Für Friedhöfe liegen die Orientierungswerte bei 55 dB (A) tags und nachts. Bei der Einschätzung des zu erwartenden Betriebslärms von Seiten der neu geplanten Feuerwehr sind sowohl die Anlagenplanung als auch die Betriebszeiten und –intensitäten von Bedeutung.

Die Objektplanung sieht vor, dass direkt an der Grenze zum Friedhofsgrundstück die Zufahrt zum rückwärtigen Ausweichparkplatz liegt. Zwischen diesem und dem Alarmhof, der sich zur Straße

Breitenfeld orientiert, liegt ein Waschplatz, der als Doppelnutzung auch als Parkplatz für 4 PKW genutzt werden kann. Der Übungshof (auch nutzbar für 7 Alarmparkplätze) sowie regulär vorgehaltene 15 Alarmparkplätze liegen auf der westlichen Seite des geplanten Feuerwehrgerätehauses, welches damit diesen Teil des Grundstücks zum Friedhof abschirmt.

Bei der geplanten Feuerwehr handelt es sich nicht um eine ständig besetzte Feuerwache, sondern um ein Feuerwehrgerätehaus was durch ehrenamtliche Mitglieder betrieben wird. Betriebszeiten gibt es dementsprechend nur im Alarmfall (ca. 1x pro Woche) und zu Übungszeiten (alle 14 Tage für 2 Stunden). An Fahrzeugen sollen 4 Feuerwehrwagen /-LKW und 2 PKW untergebracht werden. Der Betrieb soll durch ehrenamtliche Mitglieder (Anzahl ca. 60), deren Anwesenheit nur im Übungs- und Alarmfall von max. 20-30 Personen erfolgt. Dementsprechend bestehen keine Schichten. Der Übungsdienst soll 14 tgl. nach Feierabend der Mitglieder ca. 18-20h (werktags) erfolgen. Bei diesen Uhrzeiten ist eine Überschneidung mit möglicherweise stattfindenden Beerdigungen auf dem Friedhof weitgehend ausgeschlossen. Der friedhofsnahe „Ausweichstellplatz“ soll den anwesenden Mitgliedern im Übungsbetrieb dienen (daher nur ca. 14 tgl. genutzt).

Beim späteren Anlagenbau wird die TA-Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten von Bedeutung sein. Zur Auslegung der TA-Lärm gibt die LAI vom 22/23.03.2017 Hinweise. Die Angabe zur immissionsschutzrechtlichen Einstufung von Friedhöfen ist hier auf der Seite 39 (Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, "Beurteilung der in Nr. 6.1 nicht berücksichtigten schutzbedürftigen Gebiete") wiedergegeben. Der Schutzanspruch u.a. für Friedhöfe ergibt sich hiernach nur für die Tageszeit. Das Schutzinteresse wird demnach in der Regel hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. Dies ist der Richtwert für ein Mischgebiet. Als Beispiel kann ein mittlerer Discounter mit seinen Parkplätzen diese Immissionsrichtwerte i.d.R. einhalten.

Insgesamt wird aufgrund der Objektplanung und der beschriebenen Nutzungsintensität des Feuerwehrgerätehauses kein Konfliktpotential mit dem Friedhof gesehen. Dabei sind die Abfahrten im Alarmfall nicht zu berücksichtigen, da die Sirenen in keinem Baugebiet Orientierungs- bzw. Richtwerte einhalten können. Bezüglich möglicher Störungen von Beerdigungsgottesdiensten liegt die neue Feuerwehr sogar günstiger, da sie räumlich weiter von der Friedhofskapelle (ca. 300 m Luftlinie) entfernt ist als der bestehende Feuerwehrstandort an der Wehberger Straße (ca. 60 m Luftlinie).

Die nächst gelegene Wohnbebauung in der Straße „Hasenkamp“ liegt ca. 70 m nordöstlich des Feuerwehrgrundstücks. Die Mehrfamilienhausbebauung hier liegt im unbeplanten Innenbereich. Westlich davon befindet sich Gewerbegrundstück. Südwestlich angrenzend an die Wohnbebauung liegt (nördlich der Straße Breitenfeld) noch ein unbebautes Grundstück, dass aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung für gewerbliche Bebauung geeignet ist.

6. Inhalte der Planung

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Gewerbegebiet, nicht wesentlich störend

Aus dem ursprünglichen Plan übernommen wird das nicht wesentlich störende Gewerbegebiet. Die Art der Nutzung wird weitgehend übernommen, allerdings den Formulierungen der neuen Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst. Um dem vorhandenen REWE-Lebensmittelmarkt (nebst Getränkemarkt), die in der jetzigen Größenordnung von insgesamt ca. 1.460 qm nach heute geltenden Vorschriften in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig wären wird dieser um eine bestandsichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) ergänzt. An dem Standort ist seit 1984 ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.240 qm Verkaufsfläche genehmigt, dem 2008 noch ein separater Getränkemarkt mit ca. 220 qm Verkaufsfläche folgte.

Die hier vorgenommene bestandsichernde Festsetzung ermöglicht gleichzeitig eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 140 qm auf 1.600 qm Verkaufsfläche insgesamt (dies entspricht einer Erweiterung um ca. 9,4 % an der bestehenden Verkaufsfläche). Damit soll dem vorhandenen Betrieb die rechtliche Möglichkeit gegeben werden mit dem Getränkemarkt am vorhandenen Standort Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen unter Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung vorzunehmen.

Für die Erweiterungsabsicht hat das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund im Juli 2021 eine Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes Rewe in Lüdenscheid, Breitenfeld 1, abgegeben. Die angestrebte Erweiterung um 9,4 % an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche dient vor allem einer Standortsicherung und wird vom Gutachter als maßvoll bzw. geringfügig eingestuft. In einer Worst-Case-Betrachtung erwartet er eine nur sehr geringe monetäre und prozentuale Umsatzverteilung (< 0,1 Mio. Euro bzw. < 1 %). Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen sei damit aufgrund der geplanten Erweiterung nicht zu erwarten. Gemäß Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lüdenscheid (2013) handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bestehenden Nahversorgungsstandort. Die geplante, maßvolle Erweiterung des Verbrauchermarktes sei dazu geeignet den Standort zu sichern und eine Grundversorgung im Stadtteil Wehberg und teilweise darüber hinaus zu gewährleisten. Aus Sicht der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes sei dieses Vorhaben zu befürworten.

Neu gegenüber der Ursprungsplanung werden Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Diese werden in der Nähe des Friedhofs und des Lebensmitteleinzelhandels (Grundversorgung) für städtebaulich nicht angemessen gehalten. Für Vergnügungsstätten bestehen in den festgesetzten Gewerbegebieten in der Umgebung Möglichkeiten der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Ebenfalls neu ist die Unzulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Lüdenscheider Liste aus dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2013. Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 09. Dezember 2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden. Die Ziele aus diesem Konzept sind in der Stadtentwicklung und damit auch in der Bauleitplanung zu beachten. Die Lüdenscheider Innenstadt stellt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt dar. In den bestehenden Nahversorgungszentren konzentriert sich der Einzelhandel überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. EHK Stadt Lüdenscheid 2013, S. 32). Entsprechend der Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid ist die Innenstadt von ausschlaggebender Bedeutung und wird gegenüber den Nahversorgungszentren und sonstigen Standorten in der Entwicklungsrichtung abgegrenzt (vgl. EHK Stadt Lüdenscheid 2013, S. 102 ff.)

In der Ansiedlungsregel 2 des Konzeptes wird dann zur Erreichung der Zielsetzung definiert, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) zukünftig nur noch Hauptgeschäftsbereich der Lüdenscheider Innenstadt angesiedelt werden sollen (vgl. EHK Stadt Lüdenscheid 2013, S. 149). Dafür ist in Gewerbe- und Industriegebieten die (Neu-) Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen (vgl. EHK Stadt Lüdenscheid 2013 S. 149).

Diese grundsätzliche Zielrichtung wird im Entwurf der zurzeit in Bearbeitung befindlichen 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestätigt. Abgeleitet aus diesem Ziel des noch gültigen Einzelhandelskonzeptes 2013 wird deshalb hier eine Umnutzung der Fläche für den Einzelhandel mit Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig bleibt der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, der ausnahmsweise als Randsortiment (insgesamt max. 10 %) auch unzulässige Sortimente, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang stehen, mitführen darf. Die

derzeitige Nutzung der Gewerbeflächen mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt (nahversorgungsrelevante Sortimente) und einem Parteihaus wird dadurch nicht eingeschränkt.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) des nicht wesentlich störenden Gewerbegebiets wird gegenüber der Ursprungsplanung von 0,5 auf 0,8 erhöht. Damit wird zum einen den tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Einzelhandelsgrundstück mit den entsprechenden Stellplatzflächen Rechnung getragen. Die versiegelten Flächen auf dem Grundstück der REWE sind bereits bis zur Kappungsgrenze von 0,8 versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung kann nicht mehr erfolgen. Zum anderen wird damit die Berechnungsweise der GRZ nach der hier vorliegenden neuen BauNVO, bei der gegenüber der alten BauNVO Stellplätze und ihre Zufahrten in die GRZ einzuberechnen sind, berücksichtigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 auf 1,2 erhöht, um das Gewerbegebiet höher ausnutzen zu können und somit bestehende Flächen höher ausnutzen zu können. Dies kann ein Beitrag sein, um den Druck auf den Bedarf von neuen Gewerbeflächen zu verringern und Freiflächen zu sparen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr, die das Grundstück weitgehend ausnutzen wird, besteht keine Bindung an die zulässigen Höchstmaße für Baugebiete nach der BauNVO. Insofern wird auf eine Festsetzung von GRZ und GFZ verzichtet. In der derzeit vorliegenden Machbarkeitsstudie für die Feuerwehr bleiben ca. 280 qm von dem 2.766 qm großen Grundstück unversiegelt, also ca. 10 %.

Die vorliegende Planung für die Feuerwehr ist in Teilen zweigeschossig. Insofern entspricht die Festsetzung des Bebauungsplanes mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen der Objektplanung sowie der Festsetzung für die umliegenden Gewerbegebiete.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Feuerwehr orientiert sich in seinen Baugrenzen an den überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete. Die Objektplanung für die Feuerwehr füllt diese Fläche nicht aus, hat aber damit für die Zukunft Spielraum für bauliche Erweiterungen. In einem Streifen von 5 m entlang der Grundstücksgrenze sind Garagen ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu vor Garagen eine vollwertige Stellplatz-Länge zu generieren, die bei einer Zulässigkeit nach Garagenverordnung von nur 3 m nicht gegeben wäre.

Aus dem Ursprungsplan übernommen wird eine Sichtfläche im Einmündungsbereich der Straße Breitenfeld in die übergeordnete Rahmedestraße. Diese Fläche ist oberhalb von 0,60 m über Fahrbahnrand von Sichthindernissen jeglicher Art frei zu halten.

6.1.3. Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr

Die für die Feuerwehr vorgesehene Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und ist 2.767 m² groß. Davon sind ca. 2.028 m² überbaubare Grundstücksfläche. Durch diese Festsetzung steht die Fläche zukünftig nicht mehr für die bisher vorgesehene Nutzung als Friedhof zur Verfügung. Die Fläche war bisher eine Reservefläche und wird für das Bestattungswesen nicht benötigt. Aus diesem Grunde wurde sie von der Kirche als Träger des Friedhofs zum Verkauf angeboten. Es sind ausreichende Kapazitäten an anderen Orten für das Bestattungswesen im Stadtgebiet vorhanden.

6.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Der Bebauungsplan beachtet die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Straße Breitenfeld und der Rahmedestraße und setzt die Straßenbegrenzungslinien dieser Verkehrsflächen fest. Entlang der Rahmedestraße wird, wie bereits im Ursprungsplan vorhanden,

ein Zu- und Einfahrtsverbot festgesetzt, um eine verkehrlich ungünstige Zufahrtssituation zur übergeordneten Landstraße auszuschließen. Ein bisher bestehender und planungsrechtlich gesicherter Fußweg zwischen den beiden Straßen entlang des Grundstücks des Lebensmittelmarktes muss aufgrund des Bedarfs für die Feuerwehr ersatzlos entfallen. Die fußläufige Verbindung ist somit zukünftig nur über den Friedhof oder entlang der Erschließungsstraßen (Umweg ca. 360 m) möglich.

6.1.5. Versorgungsflächen

Eine vor Ort vorhandene Trafostation an der Rahmedestraße wird wie im Ursprungsbebauungsplan als Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt.

6.1.6. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof

Westlich der Gemeinbedarfsfläche werden ca. 2.946 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Dies dient der Klarheit der Abgrenzung verschiedenener Nutzungen und kann darüber hinaus für die Berechnung möglicher Abstandsflächen von Mauern oder Stützwänden hilfreich sein.

6.1.7. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf der neuen Fläche der Feuerwehr anfallende Oberflächenwasser darf nicht mehr in die Kanalisation abgeleitet werden, da die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes ausgeschöpft sind. Insofern ist eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendig. Das Büro Fuhrmann und Brauckmann GbR, Beratende Ingenieur- und Umweltgeologen, Sachverständige für Baugrund und Altlasten, Beratung-Gutachten-Planung hat am 08.07.2021 zum Thema Niederschlagswasserversickerung für die Planung Feuerwache Stadtmitte, Rahmedestraße, Lüdenscheid ein Gutachten erstellt. Zur Beurteilung der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Im Ergebnis ist die vorliegende Schicht des Hangschutts für die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet: „Die Versickerung ist im Randbereich des Grundstücks als Füllkörperrigole (durch LKW überfahrbar) innerhalb des Hangschutt (GU) anzulegen. Die Dimensionierung hat unter Berücksichtigung der DWA A 138 zu erfolgen. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag gemäß § 8 WHG beim Märkischen Kreis zu stellen.“

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Bei den örtlichen Bauvorschriften sollen Belange des Klima- und Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden. So sollen aus gestalterischen Gründen sowie als Eignung für Dachbegrünung und oder Photovoltaikanlagen für die Hauptgebäude nur Flach- oder Pultdächer zulässig sein. Bestandsgebäude wie das Gebäude Breitenfeld 1b genießen Bestandsschutz.

Des Weiteren wird festgesetzt bei Neubauten und bei Anbauten an Bestandsgebäude sowie auf Dächern von Garagen und Carports die Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Dachbegrünung wäre die gleichzeitige Anbringung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen möglich.

Zum Minimierung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dient die Festsetzung, dass Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, z.B. mit haufwerksporigen Beton-Pflasterflächen. Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen können in anderen Materialien hergestellt werden.

7. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände

Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten innerhalb des Plangebiets liegen derzeit nicht vor. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von der Altlastenverdachtsfläche Nr. 007 „Am Fuhrpark“ tangiert. Bekannt hierzu ist, dass das Plangebiet bis in die Mitte der 1950er Jahre bis zum Bau der Rahmedestraße (einschließlich der Abzweigung der Straße Breitenfeld) unbebautes Grünland war. In den 1980er Jahren wurde die Straßenführung geändert. Inwieweit ein Rückbau dieser asphaltierten Straßenabschnitte erfolgte, ist nicht mehr nachvollziehbar. Heute befindet sich hier ein Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen versiegelten Stellplatz- und Andienungsflächen. Dass u.a. auch der Straßenbau mit Geländeüberformungen einherging, belegt für den Lebensmittelbereich die in der Gefährdungsabschätzung im Bereich des heutigen Getränkemarktes 2007 festgestellte bis zu 4,9 m mächtige Anschüttung. In der sandig-kiesigen Anschüttung sind in Spuren Schlacken, Aschen, Koks, Ziegel und Schwarzdeckenstücke beigemischt. LAGA-Analysen der Proben aus einer maximalen Tiefe von 1,4 m weisen im Feststoff erhöhte Schwermetall- und PAKgehalte aus. Eine Eluierbarkeit war nicht gegeben. Aufgrund der ordnungsgemäßen Entsorgung der kontaminierten Aushubmassen im Zuge des Bauvorhabens gilt der Standort bodenschutzrechtlich als saniert.

Weiterhin ist die Mächtigkeit der vorgefundenen Anschüttung im Bereich des Getränkemarktes vermutlich mit der Verfüllung des alten Siepens, der sich in seinem weiteren Verlauf nach Osten erstreckt, zu erklären. Diese katastermäßig erfasste Altlastenfläche (Bezeichnung: 007 „Am Fuhrpark“) erstreckt sich weitgehend südlich des Plangebietes. Im Untergrund dieser großflächigen, nahezu flächendeckend untersuchten Altablagerung wurden unterschiedliche Schadstoffe in z.T. hohen Konzentrationen, ursächlich aufgrund der ehemals abgelagerten Hausmüll-, Industrie- und Gewerbeabfällen, vorgefunden. Im Zuge von Baumaßnahmen wurden auf dieser ehemaligen Deponie zahlreiche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Die heute als Parkplatz des Lebensmittelmarktes genutzte Fläche ist Teilfläche dieser Altablagerung.

In einer Stellungnahme hat die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises der Stadt Lüdenscheid im August 2022 mitgeteilt, dass bei zukünftigen baulichen Veränderungen des REWE-Marktes (Breitenfeld 1), die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, im Vorfeld dieser Maßnahme eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist. Die Stadt Lüdenscheid hat in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen entsprechenden Hinweis aufgenommen und dort die Forderung nach der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung im Bereich des REWE-Marktes (Breitenfeld 1) dargestellt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich ein Teil der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 00/0007 (Am Fuhrpark). Für den Teil der Altablagerung, der sich im Bereich der Parkfläche südwestlich des REWE-Marktes (Breitenfeld 1) befindet, liegen keine Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung / Bodenuntersuchung vor. Sollten daher im Zuge der Erweiterung des REWE-Marktes zukünftig bauliche Veränderungen stattfinden, in deren Rahmen in den Untergrund eingegriffen wird, ist im Vorfeld dieser Maßnahme eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Die östlich an den Verbrauchermarkt anschließende, zukünftige Fläche des Feuerwehrgerätehauses im Plangebiet war gemäß Stadtplanrecherche immer unbebaut und wird seit Ende der 1980er Jahre, wie sich Luftbildern entnehmen lässt, zur Ablagerung von Bodenaushub und Grünabfällen (tlw. durchmischt mit Kunststoffanteilen) vom angrenzenden Friedhof genutzt. Wie das Baugrundgutachten des Büros Fuhrmann & Brauckmann belegt, wurde im Bereich parallel zur Rahmedestraße eine Anfüllung mit diesen Abfällen vorgenommen. So liegt eine Anschüttungsmächtigkeit bis max. 2,5 m aus Steinen und Schluff, tlw. durchsetzt mit Folienresten vor. Der alte 20 cm starke Mutterbodenhorizont findet sich unter der Anschüttung in einer Tiefe von 2,7 m. Da das Gelände eingezäunt ist und nur vom Friedhofsgelände her

zugänglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Abfallarten dort abgelagert worden sind und damit eine Gefährdung durch den Eintrag umweltrelevanter Stoffe unwahrscheinlich ist.

8. 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 (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

9. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung trägt die Stadt Lüdenscheid. Dies gilt auch für die originär mit seinem Vorhaben verbundenen gutachterlichen Aufwendungen.

10. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Schutzgüter werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderten Teil der Begründung ausführlich beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält gleichfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Aussagen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass die Neuinanspruchnahme der Fläche für die Feuerwehr mit Eingriffen in den Boden, den Wasserhaushalt, die Ökologie und das orts- und Landschaftsbild verbunden ist, die nur teilweise vor Ort ausgeglichen oder gemindert werden können. Zu den Maßnahmen vor Ort zählen Pflanzvorschriften, Dachbegrünung, Photovoltaik und Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung, zu den Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vor allem Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich. Probleme hinsichtlich des besonderen Artenschutzes bestehen nicht.

Von den Maßnahmen vor Ort werden die Niederschlagswasserversickerung, Dachbegrünung und eine Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Grundstücksgrenze Feuerwehr – Friedhof sowie die Anlage von Wasser durchlässigen Stellplatzoberflächen festgesetzt. Die Maßnahmen einer Ausfahrtsbeampelung zur Vermeidung von Sirenenalarm, Solarthermie / Photovoltaik und Niederschlagswasserrückhaltung für den Neubau der Feuerwehr können bei der städtischen Bauantragsplanung (einschließlich Entwässerungsplanung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR) und

dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. Auf Vorkehrungen zum Schutz von Starkregen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Auf eine Festsetzung zur Grundstücksrandbegründung wird aufgrund der Bestandsnutzung sowie des Bedarfs der hohen Grundstücksausnutzung für die Feuerwehr abgesehen.

Die Umsetzung der notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen ist gesichert. Der ökologische Ausgleich nach Ökopunkten wird auf den Maßnahmenflächen ‚Renaturierung ehemaliges Munitionsdepot Stilleking II‘ und ‚Ehemalige städtische Gewächshäuser an der Brake‘ erbracht. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist gewährleistet. Die Maßnahme ist durchgeführt und sichergestellt sowie dem Märkischen Kreis gemeldet.

Hinsichtlich von übrigbleibenden Ausgleichsdefiziten (z.B. durch den Verzicht der Grundstücksrandbegründung oder bei der Konkretisierung der Feuerwehrplanung) wird dennoch einer Bebauung der Fläche der Vorrang vor einer Weiternutzung als Grünfläche gegeben. Die Flächeninanspruchnahme ist notwendig, um die notwendigen Raumbedarfe der Feuerwehr zu sichern. Das Feuerwehrgerätehaus kann nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet errichtet werden, da sonst Einsatzzeiten nicht eingehalten werden können.

11. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Gemäß Ratsbeschluss vom 30.09.2019 sind Ziele des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die Umsetzung der im Klimapaket festgelegten Ziele wird den Planern verbindlich vorgegeben.

Der Bebauungsplan setzt Dachbegrünung bei Neubauten fest und eröffnet mit der Festsetzung des Flachdachs/flach geneigtes Pultdach die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zu errichten.

Eine weitere Maßnahme zum Schutz des Klimas stellt die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet dar.

Lüdenscheid, den 07.05.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlage: Umweltbericht vom 05.07.202