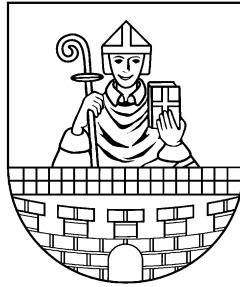


Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau



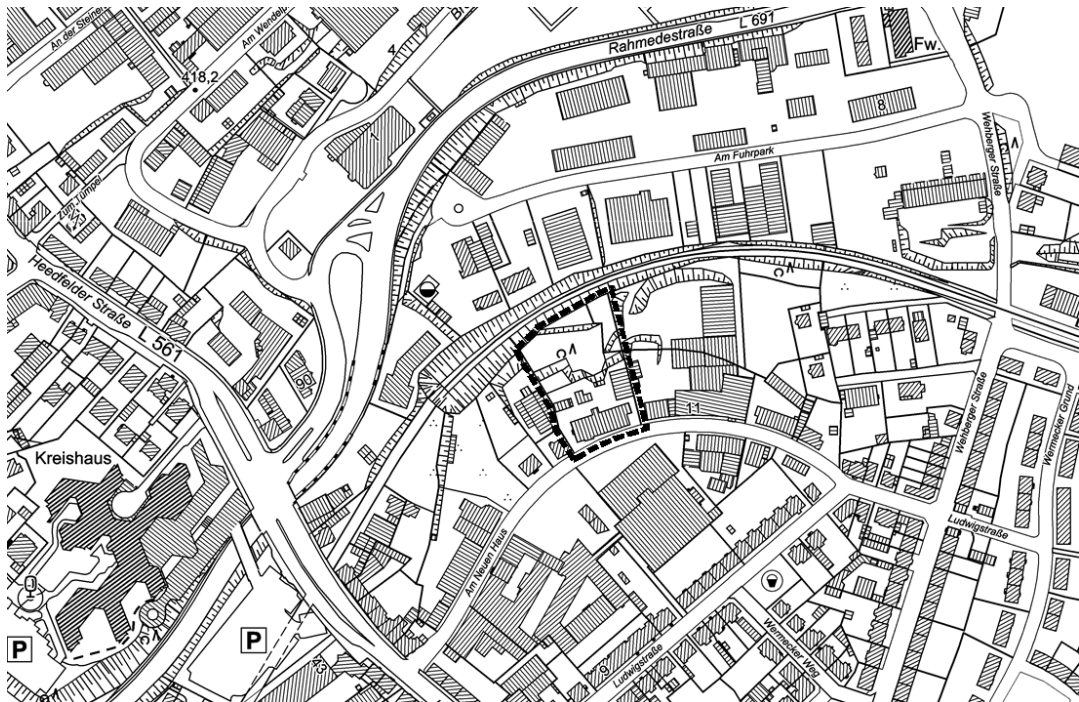
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561
„Am Neuen Haus“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründungsvorentwurf

(gem. § 9 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange



Stand:

Entwurf – 31.10.2025

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	6
2.1. Regionalplan	6
2.2. Flächennutzungsplan	8
2.3. Bebauungsplan	9
2.4. Landschaftsplan	9
3. Beschreibung der Bestandssituation	10
3.1. Stadträumliche Einbindung	10
3.2. Bebauung und Nutzung	10
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung	10
4. Inhalte der Planung	13
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1.1. Art der Baulichen Nutzung	13
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
4.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.4. Erschließung und Straßebegrenzungslinie	14
4.1.5. Garagen und Stellplätze	14
4.1.6. Niederschlagsbeseitigung	14
4.1.7. Solarfestsetzung	15
4.2. Örtliche Bauvorschriften	15
4.2.1. Bauliche Gestaltung	16
4.2.2. Begrünung	16
5. Lärmschutz	17
6. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände	17
6.1. Lage der Ansatzpunkte der Sondierungen(RKS) / Bohrkerne(BK)	17
6.2. Untersuchungsumfang und Beurteilung	18
6.3. Sanierungsziel	18
6.4. Untersuchungsergebnisse	19

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
8. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten	21
9. Artenschutzprüfung	21
10. Umsetzung des städtischen Aktionsplanes zum Klimaschutz	22
11. Störfallvorsorge	22
12. Hinweis	22

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden Lüdenscheids im Stadtbezirk Grünewald. Es ist etwa 1,2 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die Adresse lautet Am Neuen Haus 7.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt:

- Flur 11, Flurstücke 6, 7, 10, 354, 352
- Flur 13, Flurstück 589

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch eine Bahnlinie,
- im Osten durch das Unternehmen für Drahtbiegeteile Lenz, Kämper GmbH & Co. KG,
- im Westen durch das Unternehmen Heyer Haustechnik und
- im Süden durch die Straße „Am Neuen Haus“

begrenzt. Die Fläche beträgt somit ca. 5.560 Quadratmeter.



Quelle: Auszug aus dem ALKIS Lüdenscheid, abgerufen über das Geoportal Lüdenscheid.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet, in dem sich mehrere stark sanierungsbedürftige Gebäude befinden, liegt seit mehreren Jahren brach. Dadurch wird das Ortsbild beeinträchtigt und es entsteht ein städtebauliches Defizit im Quartier. Mit der Initiative des Marokkanischen Kulturvereins Lüdenscheid e. V. (MKV) ist geplant, die bisher brachliegende Fläche wieder nutzbar zu machen. Der Verein beabsichtigt, die bestehende Lager-/Gewerbefläche in ein religiöses Kulturzentrum mit Bildungs-, Beratungs- und Begegnungsangeboten für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund umzunutzen.

Der Verein verfolgt das in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte städtebauliche Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und eine sozial

gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erreichen. Dabei orientiert er sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs.

Geplant ist eine Nutzung, die der sozialen Integration durch Sprachförderung, Nachhilfe und Beratung dient, die kulturelle Belebung durch Veranstaltungen für den Dialog zwischen den Kulturen fördert und Präventionsarbeit durch Angebote für Jugendliche und Familien leistet. Somit werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie die Erfordernisse für den Gottesdienst und die Seelsorge der Religionsgesellschaften gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB berücksichtigt.

Unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten soll eine nachhaltige Flächennutzung durch die Wiedernutzung der Bestandsgebäude erreicht werden. Da die Immobilie – insbesondere das Untergeschoss – aufgrund einer Kontaminierung des Erdreichs erhebliche Nutzungseinschränkungen aufweist, wäre sie für andere gewerbliche Vorhaben kaum verwertbar. Der Verein trägt aktiv dazu bei, das Objekt einer gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck soll das derzeit ungenutzte Hauptgebäude durch die Schaffung eines religiösen Kulturzentrums umgenutzt und durch einen Anbau erweitert werden. Andere vorhandene bauliche Anlagen sollen abgerissen werden. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 530 m² und umfasst ein Kellergeschoss sowie zwei Obergeschosse. Geplant sind unter anderem ein Reservierungsraum, zwei Schulungs- bzw. Mehrzweckräume mit Bibliothek, Büro- und Beratungsräume, zwei Küchen/Teeküchen sowie sanitäre Einrichtungen. Der ebenfalls dreigeschossige Anbau mit einer Grundfläche von ca. 290 m² soll das Bestandsgebäude ergänzen und insbesondere Ruhe- und Gruppenräume aufnehmen.

Die Nutzung erfolgt bedarfsgerecht an allen Wochentagen und Wochenenden. Die Häufigkeit und Dauer der Angebote richtet sich dabei nach der Nachfrage und dem organisatorischen Aufwand.

Die Nutzerzahlen des Kulturzentrums variieren je nach Wochentag, Angebot und Veranstaltungsformat erheblich. Im regulären Wochenbetrieb nehmen insgesamt bis zu etwa 100 Personen pro Tag an den verschiedenen Beratungsformaten teil. Bei besonderen Anlässen wie kulturelle Feiern, Vorträgen oder Informationsveranstaltungen kann die Besucherzahl deutlich höher liegen, in Einzelfällen bis zu ca. 1.000 Personen, die sich auf mehrere Programmpunkte verteilen.

Derzeit ist die bauliche Nutzung des Plangebiets im Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In diesem sind die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei Geschosse, die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Gemäß den derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 561 ist ein Bauvorhaben der oben genannten Art als religiöses Kulturzentrum nicht zulässig, da eine ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Gewerbegebieten nicht festgesetzt ist. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan geändert werden, um das Bauprojekt als religiöses Kulturzentrum zu realisieren.

1.3. Verfahrensart

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ soll gemäß § 13a des BauGB aufgestellt werden. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Durch diese Vorschrift werden Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs dienen. Da die Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ eine solche

Maßnahme darstellt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planungsverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, darf gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundflächengröße von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Wird die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zudem nicht über 20.000 m² festgesetzt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Nach der Gesetzesbegründung verfolgt der Gesetzgeber mit § 13a BauGB das Ziel, die Aufstellung, Änderung und Ergänzung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erleichtern. Insbesondere soll dadurch die Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich reduziert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wiedernutzung einer Brachfläche im Innenbereich. Dabei wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die deutlich unter der Grenze von 20.000 m² liegt. Somit sind beide Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Da alle weiteren Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB auch erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden:

- Für das Planvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
- Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Rahmen der Planung Anforderungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen sind (Seveso-III-Richtlinie). Der nächstgelegene Störfallbetrieb, die Metalloberflächenbearbeitung GmbH (Metoba) in Lüdenscheid, befindet sich in der Königsberger Straße, etwa drei Kilometer vom Plangebiet entfernt, und ist damit nicht betroffen.

Abweichend von den gesetzlichen Vorgaben wird eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf im Zeitraum von vier Wochen durchgeführt, um der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über das Vorhaben zu informieren und Anregungen in den Plan einzubringen.

Gemäß § 13a BauGB kann bei Vorhaben unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² (wie im vorliegenden Fall) auf die Erstellung eines Umweltberichts inklusive Umweltprüfung sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Artenschutzrechtliche Anforderungen werden jedoch beachtet, einschließlich schutzgutbezogener Bestandserfassung und -bewertung, schutzgutbezogener Prognose sowie Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich.

2. Planungsrechtliche Situation

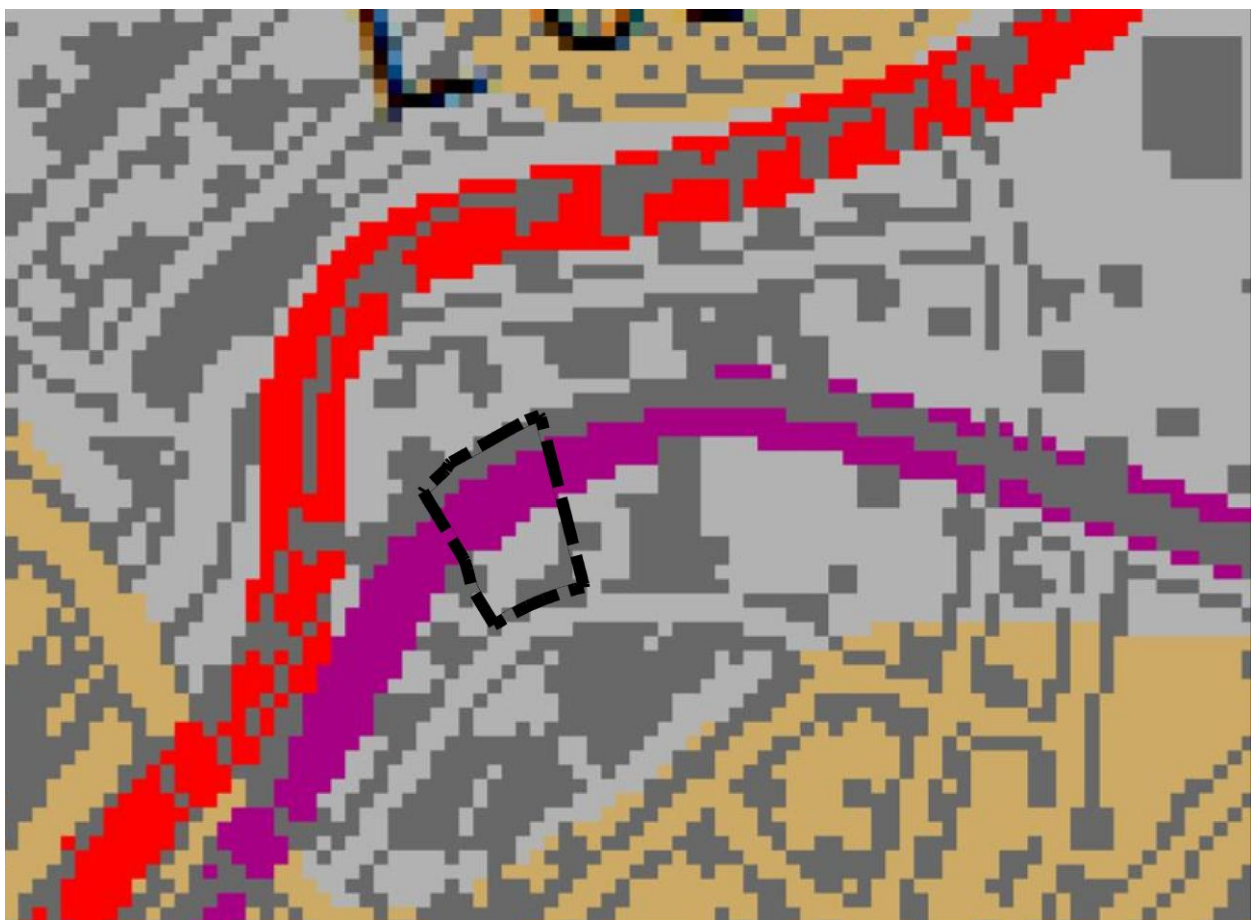
2.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis/Märkischer Kreis) von 2025 grenzen im Bereich des Plangebietes Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Bahnbe-

triebsflächen und Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr aneinander.

Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist im Regionalplan südlich des Plangebiets dargestellt und befindet sich ca. 130 m entfernt.

Die Stadt Lüdenscheid hat nach einer Untersuchung der Bezirksregierung Arnsberg für den Regionalplan einen Gesamtbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von 139 Hektar bis zum Jahr 2040. Die Reserven im Flächennutzungsplan (FNP) belaufen sich derzeit auf 21 Hektar. Die neu dargestellten Reserven im Regionalplan (2025) betragen 76 Hektar. Somit bleibt bis 2040 ein Defizit von 42 Hektar bestehen. Dieses ist nicht zeichnerisch im neu aufgestellten Regionalplan festgelegt, sondern lediglich textlich im Ziel 4.3-6 in „Festlegungen und Erläuterungen“ beschrieben. Durch die Realisierung des geplanten Bauprojekts als religiöses Kulturzentrum würde eine Fläche von ca. 0,556 Hektar für eine gewerbliche Nutzung wegfallen.



Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

—●— Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

■ Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

■ Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:

Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr

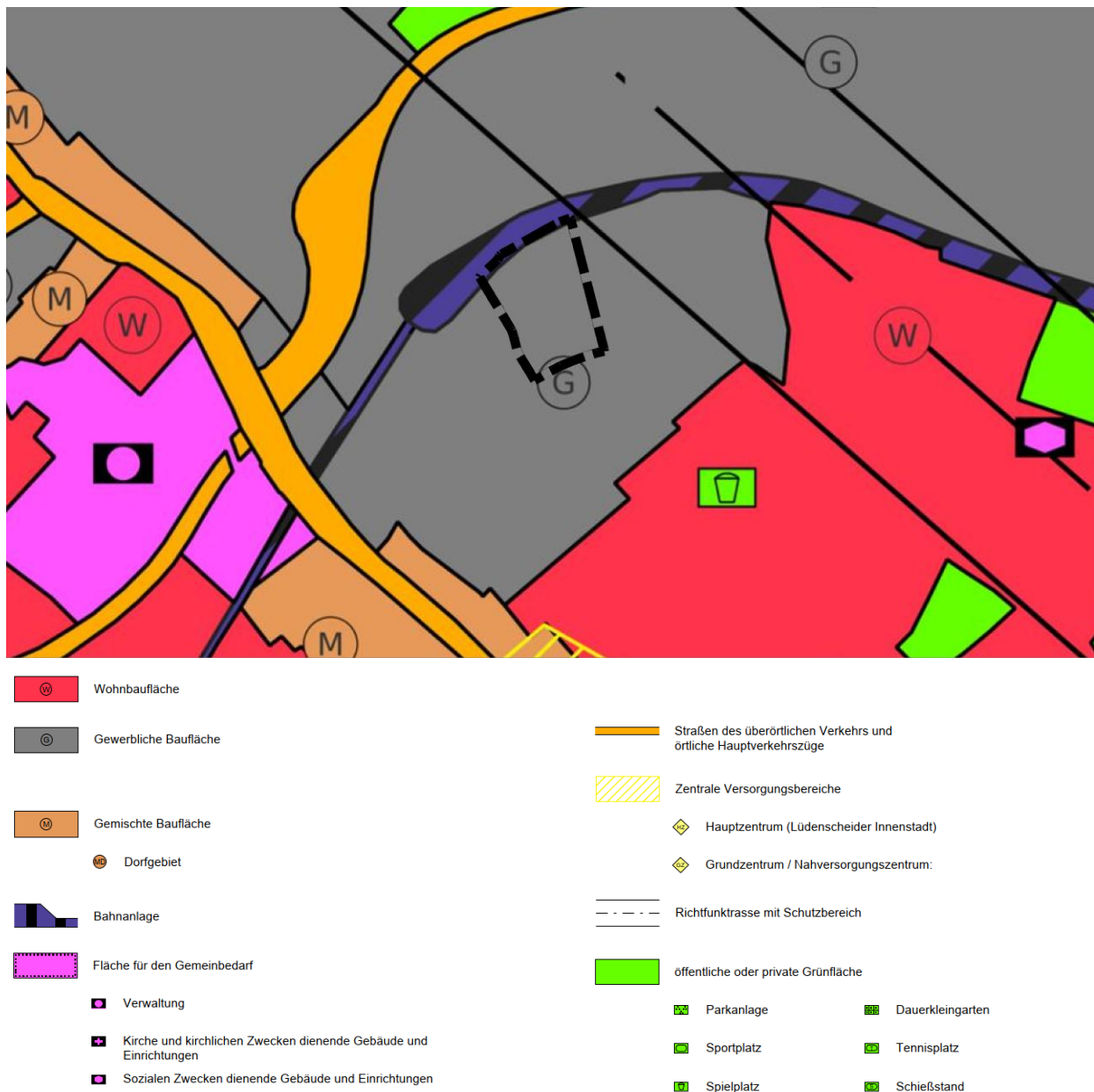
■ Bahnbetriebsflächen

Quelle: Auszug aus dem wirksamen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, abgerufen über das Geoportal Lüdenscheid.

2.2. Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt den Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Nutzung des Plangebiets im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ vorgesehen.

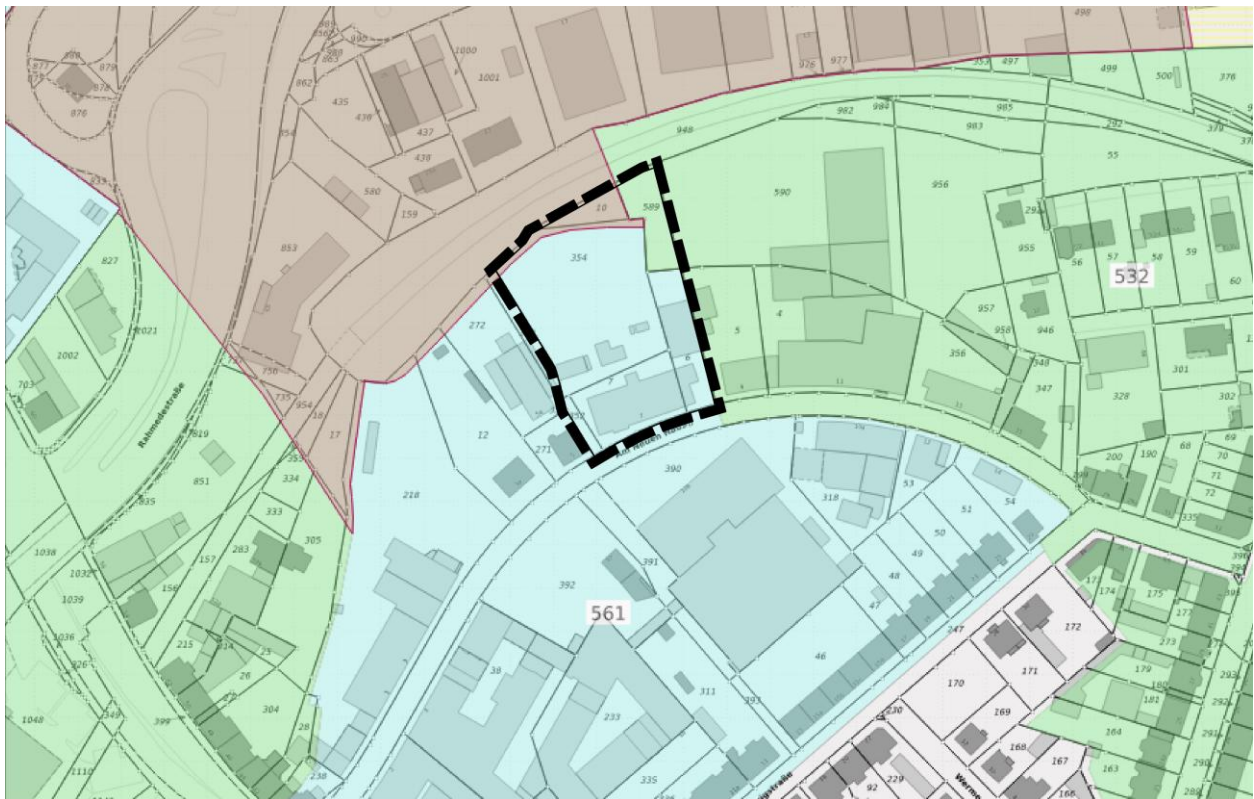
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB bei Inkrafttreten des Bebauungsplans behandelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan auch vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid

2.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen drei rechtskräftige Bebauungspläne vor: der Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ (Flur 11, Flurstücke 354, 352, 6 und 7), der Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“ in der Fassung der ersten Änderung (Flur 11, Flurstück 10) sowie der Bebauungsplan Nr. 532 „Wehberger Straße“ in der Fassung der ersten Änderung und Erweiterung (Flur 13, Flurstück 589). Mit der Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ werden die Festsetzungen für den Geltungsbereich der drei oben genannten Bebauungspläne überplant.



(noch Geltungsbereich hinzufügen)

- | | |
|--|---|
| nicht qualifizierter B-plan Nr. 561
"Am Neuen Haus" | qualifizierter B-plan Nr. 532
"Wehberger Straße" |
| nicht qualifizierter B-plan Nr. 735
„Am Fuhrpark“, 1. Änderung | |

Quelle: Auszug aus der Karte „Bebauungspläne“, abgerufen über das Geoportal Lüdenscheid.

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der im Jahr 2005 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung des Landschaftsplans Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises. Gemäß der Festsetzungskarte für die 1. Änderung des Landschaftsplans Nr. 3 „Lüdenscheid“ sind im Plangebiet keine Festsetzungen zum Naturschutz ausgewiesen.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Norden Lüdenscheids im Stadtbezirk Grünewald. Stadträumlich betrachtet grenzt das Gebiet im Nordwesten hauptsächlich an eine Bahnlinie und wird ansonsten von drei Seiten durch Gewerbegebiete geprägt.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet besteht aktuell aus Grünflächen, Lagerflächen sowie einem vorhandenen Gewerbegebäude sowie etwa fünf baulichen Anlagen. Die städtebauliche Morphologie basiert im Wesentlichen auf folgenden Bestimmungsfaktoren:

- eine topographisch tief gelegene Grünfläche und Bäume im Norden des Plangebietes,
- ein Hauptgebäude im Süden des Plangebiets direkt neben einer Straße,
- bauliche Anlagen mit Lagerfläche in der Mitte und am Rand des Plangebiets,
- Topografie.



Quelle: Auszug aus Google Earth

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Am Neuen Haus“. Im Westen des Plangebiets kreuzen sich in gerader Linie und in einem Abstand von etwa 230 Metern die Landesstraßen L 561 und L 691: Die L 561 kreuzt südlich die Bundesstraße B 229 und die L 691 kreuzt östlich die Autobahn A 45.

Etwa 250 Meter unterhalb dieser Kreuzung liegt die Einfahrt zur teilweise als Einbahnstraße ausgewiesenen Ludwigstraße. Die Straße „Am Neuen Haus“ ist über die Ludwigstraße auf der östlichen Seite erreichbar und dient der Erschließung des Plangebiets. Von der Landesstraße L 561 aus ist die Straße „Am Neuen Haus“ nicht direkt einfahrbar. Von der westlichen Seite der Straße ist nur das Abbiegen nach rechts möglich. Sie verfügt jedoch über zwei Ausfahrten: eine Anschlussstelle zur L 561 in nördlicher Richtung und eine zur Wehberger Straße in südlicher Richtung.

In einem Umkreis von 350 Metern um die Mitte des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen „Bahnübergang“, „Wermecker Weg“, „Ludwigstraße“ und „Kreishaus“.

Die Haltestelle „Bahnübergang“ wird von den Stadtbuslinien 44¹ (Richtung Wehberg), 46² (Richtung Baukloh) und 254³ (Richtung Plettenberg) bedient. Die Haltestelle „Wermecker Weg“ wird ebenfalls von den Stadtbuslinien 44, 46 und 254 angefahren. Mit allen obengenannten Buslinien ist die zentrale Busstation Sauerfeld ZOB erreichbar. Der Lüdenscheider Bahnhof ist mit der Buslinie 44 inklusive Fußweg innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar.

Von der Haltestelle Ludwigstraße aus fahren insgesamt sieben verschiedene Buslinien ab. Das sind die Linien 41⁴ (Richtung Sauerfeld ZOB), 42⁵ (Richtung Noell), 49⁶ (Richtung Iserlohn), 56⁷ (Richtung Ahelle), 87⁸ (Richtung Schalksmühle), 134⁹ (Richtung Halver) und 245¹⁰ (Richtung Dickenberg). Davon erreichen die Linien 41, 42, 245, 49 und 87 den Sauerfeld ZOB inklusive Fußweg innerhalb von ca. 13 Minuten.

Die Haltestelle „Lüdenscheid, Kreishaus“ wird von den Stadtbuslinien 41, 42, 49, 56, 134 und S1¹¹ in Richtung Sauerfeld ZOB und Iserlohn angefahren.

¹ Stadtbus - 44 - Lüdenscheid, Freisenberg - Wehberg - Bahnhof - Sauerfeld ZOB - Wefelshohl - Europa-Allee (Karl-Wessel-Weg)

² Stadtbus - 46 - Lüdenscheid, Baukloh - Nattenberg - Sauerfeld ZOB - Agentur für Arbeit - Bahnhof

³ Stadtbus - 254 - Lüdenscheid, Wehberg Wendest. - Sauerfeld ZOB - Bierbaum - - Herscheid - Plettenberg, Grünestraße ZOB - Böddingh. Schulz. Bierbaum - Pieperloh - Herscheid - Plettenberg, Grünestraße ZOB (Böddingh. Schulz.)

⁴ Stadtbus - 41 - Lüd., Schubertstraße - Lüd., Sauerfeld ZOB - Eichholz

⁵ Stadtbus - 42 - Lüdenscheid, Noell - Gevelndorf - Kreishaus - Sauerfeld ZOB - Klinikum Hellersen - Kalve - Brüningshauser Halle / Niederschemm Wendestelle

⁶ Regionalbus - 49 - Iserl., Lasbeck - Nachrodt - Wiblingwerde - Winkeln - Lüdenscheid, Sauerfeld ZOB - Kulturhaus

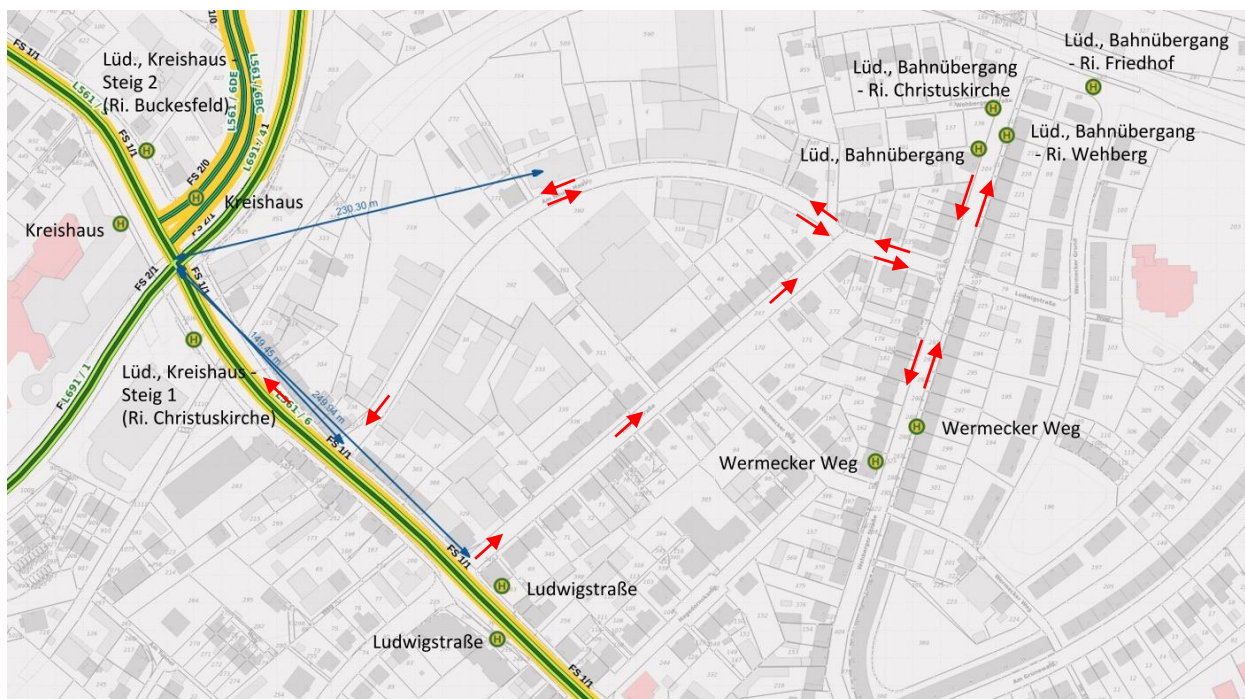
⁷ Stadtbus - 56 - Lüdenscheid, Ahelle - Ostendorf Schule - Ostendorf - Brügge Schule - Wehberg Wendestelle

⁸ Regionalbus - 87 - Schalksmühle, Reeswinkel - Rotthausen - Rathausplatz - Heedfeld - Lüdenscheid, Sauerfeld ZOB - Kulturhaus

⁹ Bus (regional) - 134 - Lüdenscheid - Brügge - Halver - Radevormwald

¹⁰ Stadtbus - 245 - Lüd., Dickenberg Freisenberg - Gevelndorf - Wehberg - Berufsschule - Pöppelsheim - Sauerfeld ZOB - Schule Wefelshohl

¹¹ Schnellbus - S1 - Lüdenscheid, Sauerfeld ZOB - Altena, Bahnhof - Iserlohn, Stadtbahnhof



Quelle: Auszug aus der Karte „Straßen NRW - Netzknoten“, abgerufen über das Geoportal Lüdenscheid, eigene Bearbeitung

4. Inhalte der Planung

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ festgesetzt. Die Art und Nutzung dieses Sondergebietes sind nach § 11 Absatz. 2 BauNVO als Gebets- und Versammlungsräume, Schulungs- und Konferenzräume, Büro- und Dienstleistungsräume sowie Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Damit sich das geplante Bauvorhaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in die städtebauliche Umgebung einfügt, wird die GRZ in Abhängigkeit der Größe der vorgesehenen Bebauungscluster und der vorgesehenen Gebäudetypologie gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude mit potenziellen Ausbauten. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) leistet die Planung einen Beitrag zur Nachverdichtung und zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich. Eine Ausweitung der Bebauung in das Außengebiet wird dabei nicht vorrangig in Betracht gezogen, sodass Natur und Landschaft geschützt und erhalten werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO durch die Festsetzung einer Höchstzahl von drei an Vollgeschossen bestimmt. Somit ermöglicht das Baurecht einerseits die Wiedernutzung vorhandener Gebäude und andererseits eine freie Entscheidung der Antragsteller, unter der Beschränkung, dass sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO durch maximale Gebäudehöhen ergänzt. Der Geländeverlauf über NHN¹² sowie die Höhe der Bestandsgebäude werden in späteren Verfahrensschritten durch genaue Aufmaße ermittelt und bestimmt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird in späteren Verfahrensschritten in Verbindung mit über NHN verbindlich festgesetzt. Die neu hinzukommende Bebauung nimmt somit in der Höhenentwicklung Rücksicht auf den Bestandsfestsetzung in der näheren Umgebung, der ebenfalls überwiegend drei Vollgeschosse aufweist. Durch die gestaffelten Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhen über NHN sind im Mittel für die dreigeschossigen Bereiche maximale Gebäudehöhen von ca. 13,50 m über Geländeoberkante realisierbar. Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Oberkante überschreiten. Dieser Berechnung liegt eine Mittelwertbildung der vorhandenen Ausgangshöhe innerhalb der Baucluster zugrunde. Diese wurde als Gründungshöhe für die Neubauten angenommen. Die Höhenschichtenlinien sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans verzeichnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die südliche Baugrenze verläuft in einer Entfernung von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die neu hinzukommende Bebauung

¹² über Normalhöhennull

nimmt somit Rücksicht auf die in den Bebauungsplänen der näheren Umgebung festgesetzten Baugrenzen, die ebenfalls einen Abstand von 2,5 m zwischen Straßebegrenzungslinie und südlicher Baugrenze vorsehen.

Die westliche, nördliche und östliche Baugrenze hält einen Abstand von jeweils 5 m zur Grenze des Nachbargrundstücks ein. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung von Plangebiet und Nachbargrundstück ist eine bauliche Trennung der Bebauung erforderlich, um mögliche Nutzungskonflikte im Vorfeld zu vermeiden.

Die oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen einerseits eine weitgehend unveränderte Weiternutzung und die Möglichkeit von Anbauten. Andererseits werden die Festsetzungen für benachbarte Gebiete in umgebenden Bebauungsplänen wegen einer Einfügung in die städtebauliche Umgebung berücksichtigt.

4.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sind die Baugrenzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

4.1.4. Erschließung und Straßebegrenzungslinie

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Am Neuen Haus“. Die Straßebegrenzungslinie der Straße „Am Neuen Haus“ ist deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend festgesetzt.

4.1.5. Garagen und Stellplätze

Garagen sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Garagen und Stellplätze sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßebegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die zusätzliche Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Neuen Haus“ ist nicht vorgesehen.

4.1.6. Niederschlagsbeseitigung

Das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) enthält eine gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung. Nach § 44 des LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.1.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde durch Gutachterbüro geprüft. Demnach erscheint eine Versickerung grundsätzlich möglich.

Gemäß § 44 des LWG NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB ist innerhalb des Sondergebietes das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf privaten

Grundstücksflächen zu versickern. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belasten Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Auf diese Weise wird der Grundwasserkreislauf geschützt.

Um eine Überversiegelung im Plangebiet zu vermeiden, ist gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (SGV. NRW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass die Stellplatzoberflächen inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dies kann beispielsweise mit haufwerksporigem Betonpflaster, Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen sowie einer geeigneten Tragschicht und Pflasterbettung erfolgen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden oder eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist. Die Festsetzung ist im Planvorentwurf ersichtlich.

Die ausführliche Information über die Versickerungsfähigkeit und die Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet sind anhand einer versickerungsgutachterlichen Stellungnahme zu begründen. Dies wird mit den entsprechenden möglichen Festsetzungen in den späteren Verfahrensschritten, ergänzt.

4.1.7. Solarfestsetzung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit wird die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung, Begrünung sowie Niederschlagsbeseitigung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

Wird eine folgende örtliche Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 angewendet werden.

4.2.1. Bauliche Gestaltung

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, mit Rasengittersteinen oder mit ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.¹³ Auf diese Weise wird der Grundwasserkreislauf geschützt und der Austausch von Biomasse unterstützt.

Zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage (STPL) und zur Unterstützung des Klimaschutzes ist auf je fünf Stellplätzen ein großkörniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Die offenen Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,0 m x 2,50 m x 1,50 m (Länge x Breite x Tiefe) nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraums ist zu sorgen. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. So wird der Austausch von Biomasse unterstützt und es dient als Maßnahme des Klimaschutzes.

Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind unzulässig. Dies dient einerseits der städtebaulichen Trennung von der umgebenden Gewerbenutzung und andererseits als Sichtschutz.

4.2.2. Begrünung

Die Dach- und Deckenbegrünung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit einer an den Standort angepassten Pflanzenauswahl (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen stand- ortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

¹³ vgl. Kapitel 4.1.5 Versickerung

5. Lärmschutz

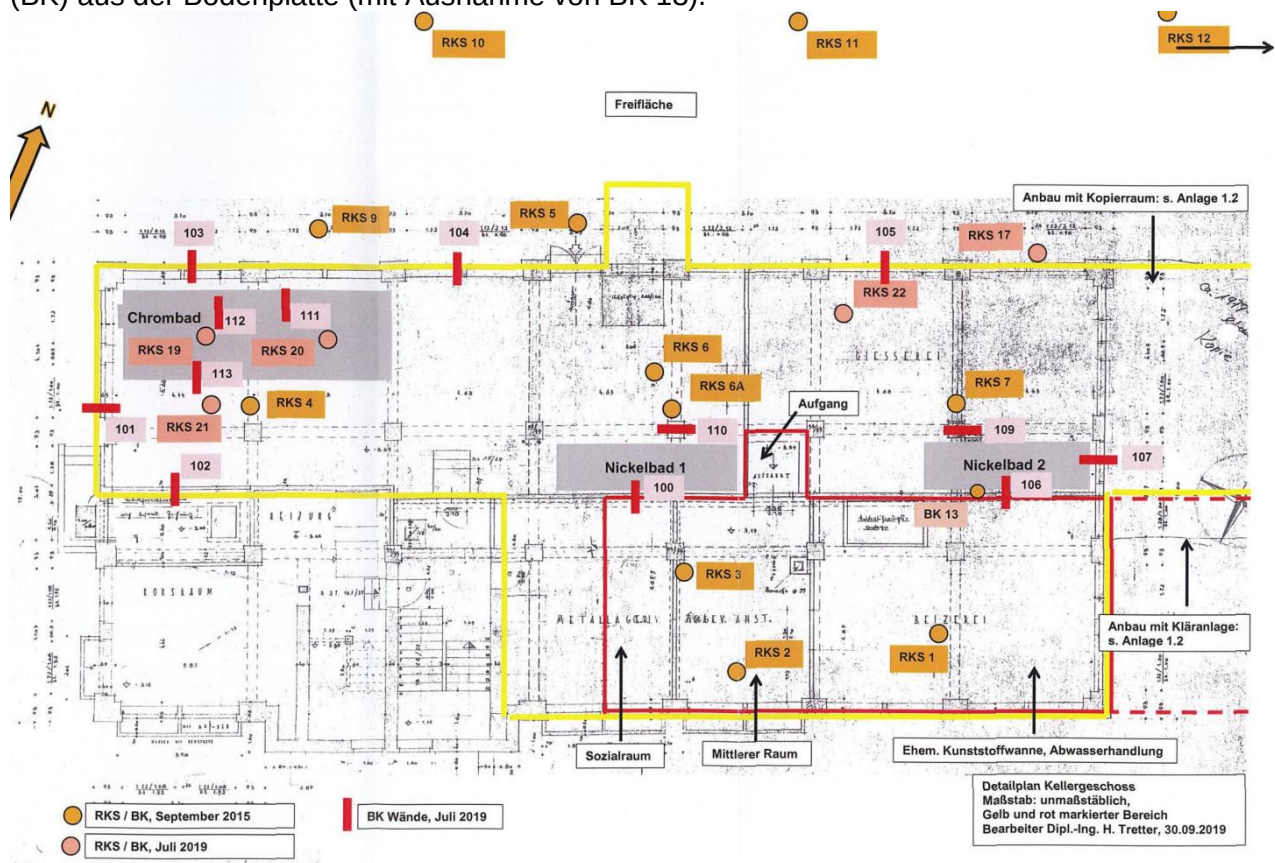
Zum Schutz vor schädlichem Lärm und Immissionen wird ein Lärmgutachten durch ein Gutachterbüro erarbeitet. In diesem Gutachten wird der aktuelle Verkehrslärm untersucht und die durch die geplante Nutzung des Gebiets als Sondergebiet zu erwartende Erhöhung des Verkehrslärms sowie mögliche Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

6. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände

Das Gutachterbüro Dipl.-Ing. Hans Tretter hat im Auftrag des Landgerichts Hagen Gutachterliche Stellungnahmen in Form von Berichten aus den Jahren 2015¹⁴ und 2019¹⁵ für die Beweisbeschlüsse des LG Hagen bezüglich der Altlastenfläche „Am Neuen Haus 7“ erarbeitet.

6.1. Lage der Ansatzpunkte der Sondierungen(RKS) / Bohrkerne(BK)

Die Ansatzpunkte der Rammkernsondierungen (RKS) sind in dem Planausschnitt grafisch in ungefährer Lage dargestellt. Die Ansatzpunkte der RKS sind identisch mit denen der Bohrkerne (BK) aus der Bodenplatte (mit Ausnahme von BK 13).

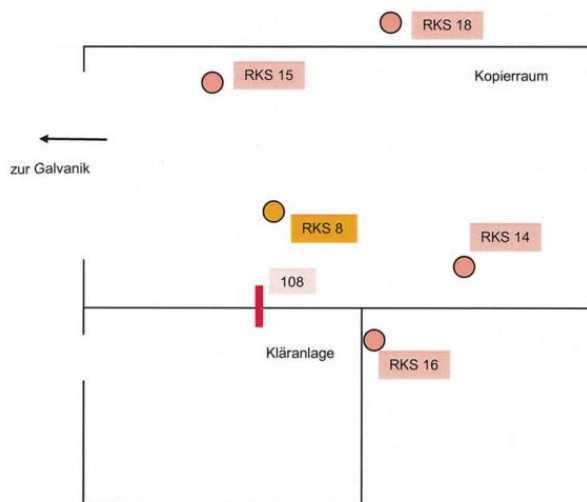


Quelle: Auszug aus Anlage 1.1: Grundriss Galvanik, RKS/BK¹⁶

¹⁴ Gutachterliche Stellungnahme zum Beweisbeschluss des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A.

¹⁵ Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017

¹⁶ Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017



Quelle: Auszug aus Anlage 1.2: Grundriss Kopierraum und Kläranlage¹⁷

6.2. Untersuchungsumfang und Beurteilung

Die Untersuchungen beschränkten sich auf das Kellergeschoss des Gebäudes, da dort die galvanischen Bäder betrieben werden. Die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss wurden nicht näher untersucht, da augenscheinlich unauffällig. Ferner erfolgten Untersuchungen im Bereich der Freiflächen. Die entnommenen Boden- und Bohrkernproben wurden auf Nickel (Ni) und Chrom (Cr) untersucht, da diese Metalle in den galvanischen Bädern eingesetzt wurden (Leitparameter). Der auffällige Farbanstrich innerhalb des Chrombades wurde auf polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht.

Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse für Boden erfolgte auf der Grundlage der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch für Industrie- und Gewerbebrundstücke. Im vorliegenden Fall ist die genutzte Oberfläche des betreffenden Grundstücks überbaut bzw. mit Schwarzdecke versiegelt. Die inhalative Aufnahme von Bodenpartikeln kann daher nahezu ausgeschlossen werden. In der Praxis werden die Prüfwerte auch als Maßstab zum Erkennen von Bodenverunreinigungen und zur Abgrenzung gegenüber natürlichen Stoffkonzentrationen verwendet.

Zur Prüfung der Verwertungsmöglichkeit von belastetem Bauschutt werden im Allgemeinen die Zuordnungswerte nach LAGA M 20 herangezogen.

6.3. Sanierungsziel

Die Prüfwerte nach der BBodSchV können als Sanierungsziele nicht herangezogen werden, da sie sich im engeren Sinne nur auf den durchwurzelbaren Bereich (oberste 30 cm) beziehen. Nach Auffassung des Gutachters soll nach Abschluss des Beweisverfahrens die Wiederherstellung des „ursprünglichen“ Zustands des Geländes, auf dem die Galvanik betrieben wurde, erreicht werden. Das Sanierungsziel sollte deshalb annähernd die Einhaltung der ubiquitären Hintergrundbelastung sein. Als Bodensanierungsziel werden für Chrom und Nickel jeweils 60 mg/kg zugrunde gelegt.

¹⁷ Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017

Als Sanierungsziel für Bodenplatte und aufstehende Wände wird die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 gemäß LAGA M 20 für Chrom und Nickel von jeweils 40 mg/kg zugrunde gelegt. Die Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 erlaubt den uneingeschränkten Einbau. Unbelasteter Bauschutt liegt in der Regel dann vor, wenn die Zuordnungswerte Z 0 gemäß LAGA M 20 eingehalten werden.

6.4. Untersuchungsergebnisse

Der anstehende Boden im „gelben“ Bereich ist großräumig mit Chrom und Nickel verunreinigt. Die messtechnischen Befunde vom September 2015 wurden durch die Detailuntersuchungen vom Juli 2019 bestätigt. Insbesondere der Boden unterhalb und im Nahbereich der Chrom- und Nickelbäder weist erhebliche Bodenverunreinigungen auf, die sich bis in Tiefen um 2,50 m u. GOK erstrecken. Wie im Gutachten vom 16.10.2015 bereits erläutert, stehen diese Bodenverunreinigungen im engen Zusammenhang mit dem vormaligen Betrieb der galvanischen Bäder.

Der anstehende Boden im „roten“ Bereich weist keine signifikante Belastung mit Nickel und Chrom auf. Es wurde jedoch eine deutliche Verunreinigung des Mörtels mit Nickel festgestellt. Ferner ist eine deutliche Aufsalzung des Mörtels mit Chlorid und Sulfat und in geringerem Maße mit Kupfer erkennbar. Gravierend ist die Belastung des grünen Hochglanzfarbanstrichs mit PCB. Die PCB resultieren nicht aus dem Betrieb der galvanischen Bäder, sie sind jedoch als Schadstoff in der Gebäudesubstanz, vornehmlich im rot markierten Bereich, vorhanden.

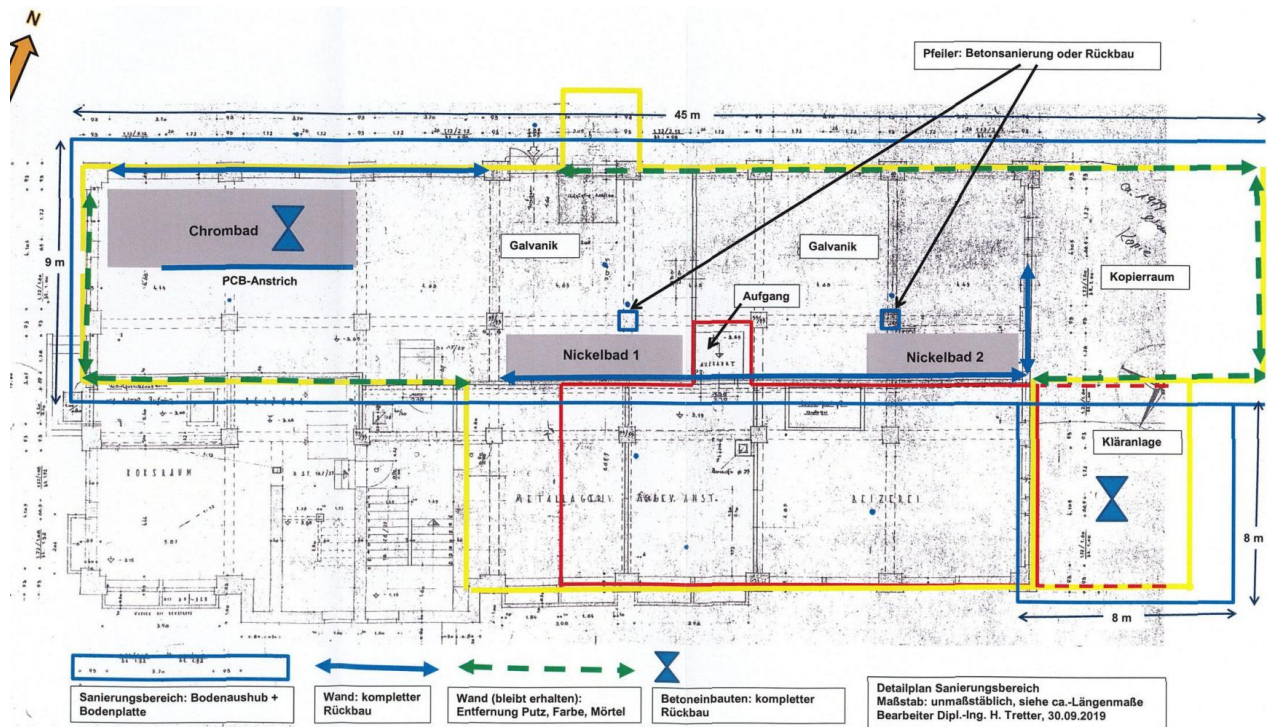
Die oberen Bodenhorizonte im weiteren Umfeld dieser Bäder sind eher gering mit Chrom und Nickel verunreinigt. Der Übergangsbereich zum Festgestein ist dagegen deutlich belastet. Die Ursache ist die laterale Ausbreitung der im Bereich der Bäder infiltrierten chrom- und nickelhaltigen Säuren auf dem Festgestein.

Die Bodenplatte sowie die aufstehenden Wände innerhalb des Galvanikbereiches sind lokal erheblich mit Chrom und Nickel verunreinigt.

Es wurden erhebliche Verunreinigungen mit polychlorierten Biphenylen (PCB) in Teilen des Farbanstrichs festgestellt. Die maximale PCB-Konzentration wurde mit 62.300 mg/kg ermittelt. Auch der Mörtel ist mit PCB verunreinigt.

Aufgrund der festgestellten Belastung von Boden und Gebäudesubstanz leitet sich Sanierungsbedarf ab.

Die Bodenplatte im gesamten Kellergeschoss, der darunterliegende Boden sowie Teile der aufstehenden Wände müssen entfernt werden. Der Sanierungsbereich und die Kubaturen sind auf dem folgenden Bild ersichtlich.



Quelle: Auszug aus Anlage 1.4: Schematische Darstellung der Sanierungsbereiche, Draufsicht 18

Boden: Es wird von einer durchschnittlichen Aushubtiefe von 2,5 m u. GOK ausgegangen. Lokal können Aushubtiefen bis 3 m oder mehr erforderlich sein, kleinräumige Restverunreinigungen müssen u. U. baustellenbedingt im Boden verbleiben. Beides liegt im Ermessen des sanierungsbegleitenden Gutachters.

Betonpfeiler: die beiden Betonpfeiler (Nickelbad 2, Nickelbad 1) sind an ihrer Basis stark korrodiert und mit Nickel durchdrungen. Sofern das Gebäude erhalten werden soll, wird eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit in Bezug darauf empfohlen, welche der beiden folgenden Varianten die wirtschaftlichste ist: Betonsanierung oder Rückbau der Pfeiler mit anschließender Neuerrichtung. Hierbei sind auch statische Aspekte zu berücksichtigen (SV Trompeter und Kollegen).

Bodenplatte: Die Bodenplatte innerhalb des Kopierraumes kann als weitgehend unbelastet eingestuft werden. Sie muss dennoch ausgebaut werden, um den darunter anstehenden Boden auskoffern zu können. Zur Minderung der Entsorgungskosten kann die Bodenplatte des Kopierraums u. U. als unbelasteter Bauschutt entsorgt werden (liegt im Ermessen des sanierungsbegleitenden Gutachters und des Entsorgungsunternehmens).

Schüttung: Die Schüttung kann im Rahmen der Sanierung den Betonteilen zugeschlagen werden (liegt im Ermessen des sanierungsbegleitenden Gutachters).

Wände: Aufstehende Wände, die nicht rückgebaut werden müssen, sollten vollständig von Putz, Farbe und sonstigen Anhaftungen befreit werden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der näheren Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragene Baudenkmale. Die Planung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

¹⁸ Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017

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, Fossilien) 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).

8. Bodenordnerische Maßnahmen, Kosten

In späteren Verfahrensschritten wird möglicherweise durch Gutachten untersucht, ob bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sind. Die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Antragsteller. Dies gilt auch für die mit seinem Vorhaben originär verbundenen gutachterlichen Aufwendungen.

9. Artenschutzprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Unabhängig vom Wegfall der Umweltprüfung sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar und sind auch im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB einzuhalten.

Eine Artenschutzprüfung (ASP) wird im weiteren Planverfahren durchgeführt. Sie dient der Ermittlung und Bewertung der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden besonders und streng geschützten Arten sowie der Prüfung, ob durch die geplante Änderung zum Sondergebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs-, Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen werden nach Abschluss der ASP in die Planbegründung übernommen bzw. in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Eine abschließende Bewertung erfolgt nach Vorliegen der Ergebnisse der Artenschutzprüfung. Die Artenschutzprüfung wird in späteren Verfahrensschritten durchgeführt und im Begründungsentwurf ergänzt. Mögliche Kompensationsmaßnahmen sowie erweiterte Festsetzungen werden entsprechend in den Planungsvorentwurf und den Begründungsentwurf aufgenommen.

10. Umsetzung des städtischen Aktionsplanes zum Klimaschutz

Der am 30.09.2019 zum Klimaschutz getroffene Ratsbeschluss wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie durch Regelungen in den Grundstückskaufverträgen umgesetzt.

Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind nach den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. Somit kann ein Teil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickern. Mit diesen Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser über die Versickerung gleichfalls dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen. Dadurch wird den Bauherren einerseits die Möglichkeit eröffnet, Dachterrassen zu errichten, wodurch die Attraktivität des Baugebietes erheblich erhöht wird, andererseits kann das Niederschlagswasser durch die Dachbegrünung zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden, was zu einer kleinklimatischen Kühlung beiträgt. Photovoltaik-Anlagen können zusätzlich innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufgeständert errichtet werden.

Insgesamt wird der Ratsbeschluss zum Aktionsplan „Klimaschutz“ in vorliegender Bauleitplanung somit in vielfältiger Weise umgesetzt.

11. 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.

12. Hinweis

Durch den nördlich des Plangebietes befindlichen Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen ist eine Emissionsvorbelastung (insbesondere Luft- und Körperschall, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) gegeben. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Lüdenscheid, den 11.11.2025

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer