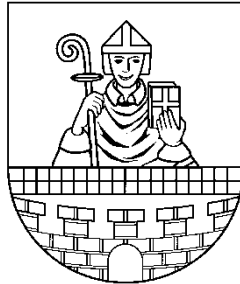


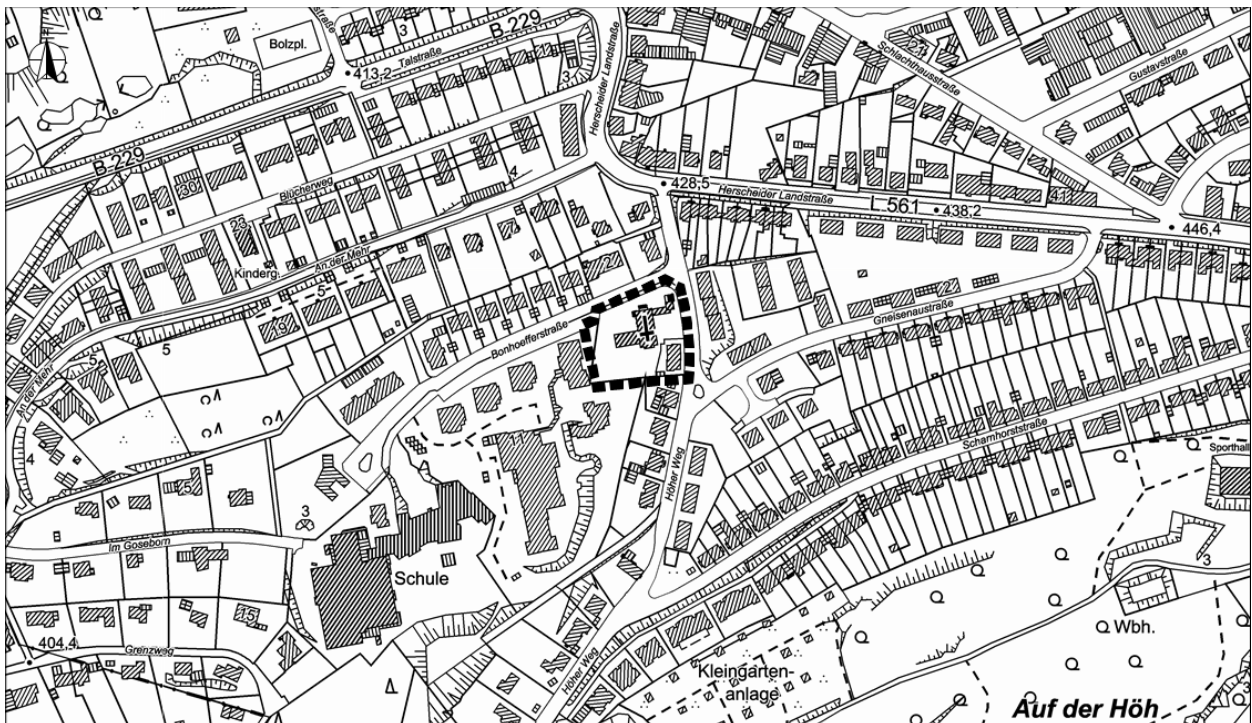
Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau



Bebauungsplan Nr. 606
"Goseborn", 3. Änderung
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: März 2026

Inhalt

1. Einführung	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3. Verfahrensart	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1. Regionalplan	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bebauungspläne	6
2.4. Landschaftsplan	6
3. Beschreibung der Bestandssituation	7
3.1. Stadträumliche Einbindung	7
3.2. Bebauung und Nutzung	7
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung	7
3.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	7
4. Inhalte der Planung	8
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen	9
4.1.5. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	10
4.1.6. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	10
4.2. Örtliche Bauvorschriften	10
4.2.1. Dachform	11
4.2.2. Werbeanlagen	11
4.2.3. Begrünung und Gestaltung	11
4.2.4. Versickerung von Niederschlagswasser	12
5. Umweltbelange (Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz / Eingriffsregelung / Klimaschutz / Waldausgleich)	12
5.1. Artenschutzprüfung (Stufe 1)	12
6. Verkehrliche Auswirkungen	13

7. Lärmschutz	14
8. Altlastenverdachtsflächen	14
9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
11. Kosten	15
12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes	15

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlich gelegenen Ortsteil Höh der Stadt Lüdenscheid und wird im Norden durch die Bonhoefferstraße und im Osten durch den Höher Weg begrenzt. Es schließt das Grundstück der leerstehenden Auferstehungskirche sowie ein am Höher Weg gelegenes Wohnhaus ein. Im Übrigen grenzen an das Plangebiet das Gelände des Altenhilfezentrums des Perthes Werkes und ein bebautes Wohngrundstück an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 78 und erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Nummern 231, 342, 352 und 355. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3.310 m² groß.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die evangelische Versöhnungs-Kirchengemeinde Lüdenscheid hat Ihren Standort der Auferstehungskirche am Höher Weg 8 aufgrund interner Verwaltungsanpassungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Pfarrbezirke im Frühjahr 2016 aufgegeben. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble aus Kirchgebäude, Glockenturm, Gemeindehaus und Hausmeisterwohnung steht demnach seit knapp zehn Jahren leer und soll verkauft werden, wobei die Grundstücksflächen im Besitz der Kirchengemeinde verbleiben.

Angesichts des seit Jahren andauernden Leerstandes der ehemaligen Kirche und der Tatsache, dass eine Wiederaufnahme der kirchlichen Nutzung auf absehbare Zeit ausgeschlossen werden kann, ist die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung gegeben. Daraus ergibt sich das Planungserfordernis aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die bisherigen Überlegungen zur Umnutzung der ehemaligen Auferstehungskirche bilden eine wesentliche Grundlage für die nun verfolgte Planung. In mehreren Konzept- und Machbarkeitsstudien wurden bereits alternative Nutzungen mit sozialem, kulturellem und bildungsorientiertem Schwerpunkt geprüft, die allesamt den Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles sowie eine quartiersbezogene, bedarfsgerechte Inwertsetzung des Standorts zum Ziel hatten. An diese Vorarbeiten knüpft das aktuell vorgelegte Grobkonzept an, indem es die Liegenschaft zu einem Ausbildungs-, Schulungs-, Gesundheits- und Bewegungszentrum mit ergänzenden Betreuungs-, Gastronomie- und Serviceangeboten weiterentwickelt und damit die städtebaulichen, gesellschaftlichen und demografischen Anforderungen an eine moderne Nachnutzung des ehemaligen Kirchenstandorts konkretisiert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ werden hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Nachnutzung zu ermöglichen, die sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und die bestehenden Nutzungen funktional und räumlich ergänzt.

1.3. Verfahrensart

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 606 „Goseborn“, 2. Änderung wurde im Regelverfahren gemäß der §§ 1 bis 9 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Diese 3. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung,

Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen, mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb von 20.000 m² festgesetzt, insofern liegt diese Voraussetzung vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, sofern er von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wurde. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wird entsprechend durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation

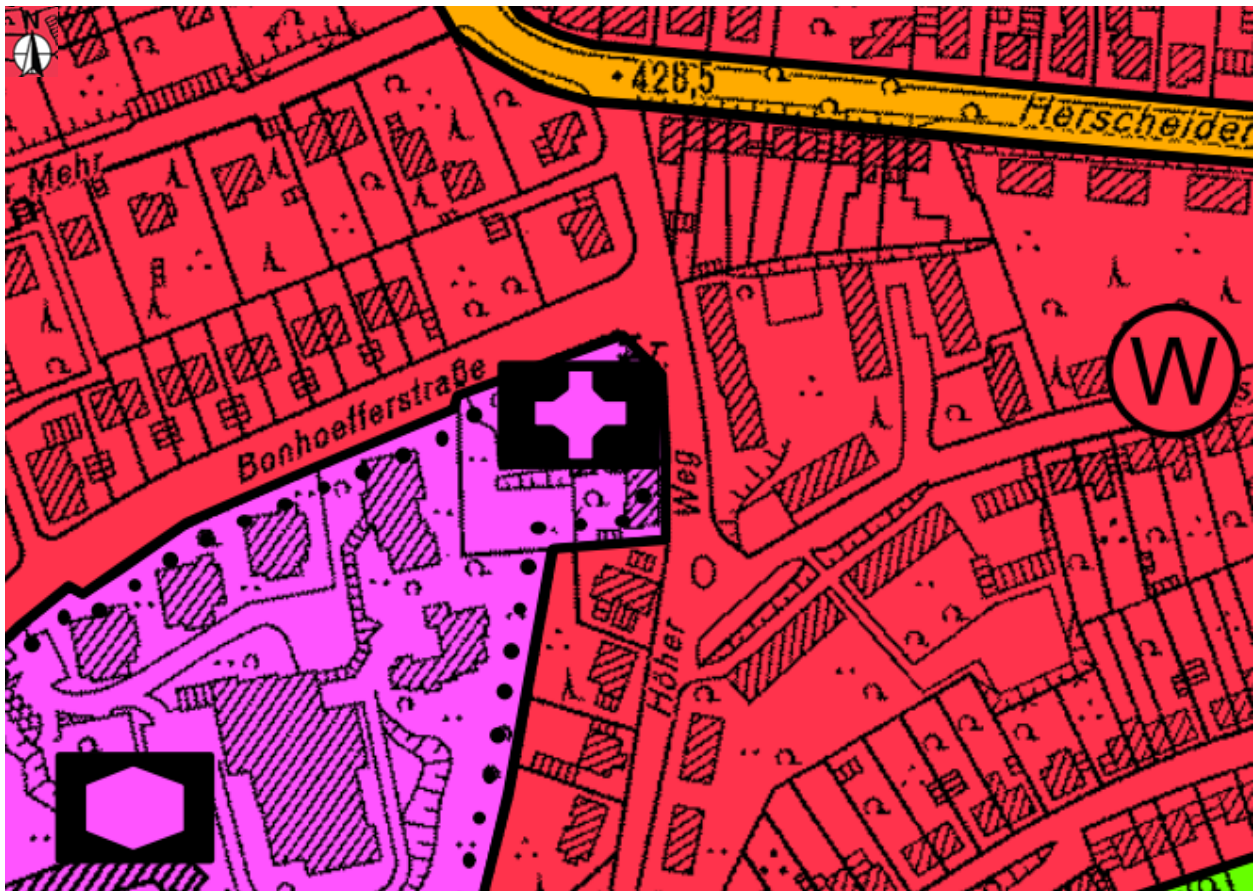
2.1. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vom 28.03.2025 stellt die Grundstücke im Bereich des Plangebietes und umgebend entsprechend der derzeitigen Nutzungen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südöstlich schließen an den Allgemeinen Siedlungsbereich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie Waldbereiche an.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der 3. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Das südwestlich angrenzende Gelände des Altenhilfezentrums des Perthes Werkes und die dahinterliegende Sonderschule werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, jedoch mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Im Übrigen ist das Gebiet außerhalb der 3. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend den vorstehend dargelegten städtebaulichen Erfordernissen erfolgt im Bereich des Kirchengrundstückes eine Änderung der bisherigen Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche, so dass sich das Plangebiet an die umgebende Wohnbaufläche anschließt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid.



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid.

2.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 606 „Goseborn“, 2. Änderung vom 16.10.2002. Er setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ beschränkt sich auf das Kirchengrundstück sowie das angrenzende Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses, das sich mittlerweile in Privatbesitz befindet. Das übrige Plangebiet der 2. Änderung südwestlich des Kirchengrundstücks bleibt unberührt. Mit Rechtskraft der 3. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen im betroffenen Geltungsbereich überplant und sind dann nicht mehr wirksam.

2.4. Landschaftsplan

Die Plangebietsfläche liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Bierbaum / Höh / Hellersen. Der räumliche Geltungsbereich grenzt an ein großflächiges Altenhilfezentrum (Fläche für den Gemeinbedarf) sowie an überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereiche. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden und Osten.

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe des gewerblich und verkehrlich geprägten Bräuckenkreuzes sowie des dort angesiedelten Nahversorgungszentrums. Die Sportklinik Hellersen befindet sich in einer Entfernung von etwa 850 m, das Klinikum Hellersen rund 1 km östlich des Plangebietes. Die Innenstadt der Stadt Lüdenscheid liegt circa 1 km nordwestlich.

3.2. Bebauung und Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durchgehend wohnlich geprägt und wird von einem Mix aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern sowie kleineren Wohnanlagen bestimmt, die sich entlang des Höher Wegs und der Bonhoeffer Straße in zweieinhalb- bis dreigeschossiger Bauweise erstrecken. Westlich schließt direkt das großflächige Altenhilfezentrum des Perthes-Werks an, ein modernes, drei- bis viergeschossiges Seniorenzentrum mit umfassenden Pflege- und Betreuungsangeboten, das den demografischen Bedarf des Stadtteils Höh widerspiegelt. Unmittelbar benachbart an das Altenhilfezentrum liegt die Schule an der Höh, eine Förderschule des Märkischen Kreises mit Lernförderungsschwerpunkt.

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den Höher Weg, wobei diese als fußläufige Erschließung über einen Treppenaufgang ausgebildet ist. Der zum Kirchengrundstück gehörende Parkplatz wird über die Bonhoeffer Straße verkehrlich angebunden und dient der Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs.

In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich die Bushaltestellen „Höher Weg“ und „Bonhoeffer Zentrum“, die von der Buslinie 52 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) bedient werden. Diese Linie verkehrt in den Richtungen Piepersloh Waldfriedhof sowie Sauerfeld ZOB, Lüdenscheid.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Ergänzende Erschließungsmöglichkeiten bestehen zudem durch die fußläufige Verbindung über das Bräuckenkreuz, wodurch der Standort zentral, aber verkehrsentlastet wirkt.

3.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in den bestehenden Straßen sichergestellt.

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in § 44 der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung ab 29.12.2021 geregelt. Demnach ist gemäß Abs. 1 das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 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 Niederschlagswasserbeseitigung ist innerhalb der Anschlussgenehmigung mit der SELH AöR und der unteren Wasserbehörde des MK abzustimmen.

4. Inhalte der Planung

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen auf Grundlage der Baunutzungsverordnungs-Novelle 2023.

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind Wohngebäude sowie – im Sinne einer wohnverträglichen Durchmischung – auch die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt.

Zur Sicherstellung einer flexiblen und zukunftsorientierten Nutzung des Gebietes wird der in § 4 Abs. 2 BauNVO enthaltene Nutzungskatalog gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO um ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt. Dazu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe, sofern sie sich in das Wohnumfeld einfügen und das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ausgeschlossen werden hingegen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer typischen Verkehrs- und Immissionsbelastungen mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar. Zudem lassen die örtlichen Gegebenheiten eine entsprechende Dimensionierung dieser Nutzungen nicht zu.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den entsprechenden Maximalwerten des Ursprungsplanes. Zur Eingliederung der zulässigen baulichen Anlagen in das vorhandene Orts- und Straßenbild wird im Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 448,5 m bzw. 450,5 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass künftige Bauvorhaben die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung aufnehmen und keine städtebaulich störenden Überhöhungen entstehen.

Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe kann auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Kirchengebäudes Rücksicht genommen und eine harmonische Höhenentwicklung sichergestellt werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 448,5 m ü. NHN, die sich über das gesamte Kirchengrundstück erstreckt, orientiert sich an den bestehenden Firshöhen des Gemeindehauses und der Umgebung, sodass künftige Anbauten diese weder überragen noch unverhältnismäßig erscheinen. Mit einer Höhendifferenz zur Geländeoberfläche von bis zu ca. 11,5 m, ausgehend vom straßenseitigen (Bonhoeffer Straße) Geländeniveau, wird

die Errichtung dreigeschossiger Neubauten ermöglicht. Der natürliche Geländeanstieg in südlicher Richtung begrenzt die Ausbildung neuer Geschosse, jedoch sind weiterhin drei Geschosse möglich.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 450,5 m ü. NHN auf dem Flurstück 342, dem ehemaligen Pfarrhaus, welches mittlerweile im Privateigentum liegt, orientiert sich an der First des bestehenden Gebäudes, am höhergelegenen Gelände sowie an der Umgebung des Höher Wegs, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt, ohne das Hauptkirchengebäude zu verdecken.

4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze orientiert sich am bestehenden Kirchengebäude samt Kirchturm, damit die denkmalrechtlichen Belange hinsichtlich der Sichtbeziehung sowie Umgebungsschutz Beachtung finden. Um diesen Belang zusätzlich zu sichern und um Nebenanlagen jeglicher Art zu verhindern, wird an der Hauptsichtachse zum Höher Weg eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltung von Bebauung zur Sicherung der Sichtbeziehung auf das Denkmal“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Die Baugrenze umschließt ebenfalls das ehemalige Pfarrhaus, wobei hierbei ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche und der südlichen Grundstücksgrenze von 3,00 m festgesetzt wird, um die Einheitlichkeit des Straßenzuges zu erhalten. Westlich und südlich des Hauptgebäudes läuft die Baugrenze weitläufig aus und orientiert sich hierbei an dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 606 „Goseborn“, 2. Änderung. Dabei wird zur Bonhoeffer Straße ein Abstand von 1,00 m festgesetzt. Dadurch wird ein möglichst offenes Baufenster für zukünftige Bauvorhaben geschaffen, welches sich an bestehende Baustrukturen des Wohngebietes orientiert und es arrondiert. Die Festsetzungen gewährleisten ausreichend Flexibilität in der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ermöglichen den Erhalt bestehender denkmalrelevanter Baustrukturen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie für Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Es wird festgesetzt, dass Garagen in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO). Dies dient zur Sicherheit des Verkehrs und Verminderung des Versiegelungsgrades.

4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Verkehrsflächen und Wegeverbindungen zu erwarten. Die Straßenbegrenzungslinie bleibt unverändert.

Der Anschluss eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen. Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen für mehr als drei Kraftfahrzeuge dürfen nicht breiter als 4,0 m angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können.

4.1.5. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Sicherung der freien Sicht auf das denkmalgeschützte Kirchengebäude und der Erhaltung seines historischen Umfeldes (denkmalpflegerischer Belang) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltung von Bebauung zur Sicherung der Sichtbeziehung auf das Denkmal“ zum Höher Weg festgesetzt. Bepflanzungen haben so zu erfolgen, dass die Sichtbeziehung vom öffentlichen Straßenraum auf das Baudenkmal insgesamt gewahrt bleibt.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Garagen, Carports, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstige überdachte oder hoch aufragende Anlagen sind unzulässig. Zulässig sind nur untergeordnete, dem Grün dienende Anlagen (z. B. Wege, Sitzgelegenheiten).

Ausnahmsweise können aus Gründen der Barrierefreiheit Stellplätze zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die Art der Nutzung dies erfordert und der Grüncharakter der privaten Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Grünfläche ist dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen sind auf die für Wege und ausnahmsweise zulässige Stellplätze zwingend erforderlichen Flächen zu beschränken.

4.1.6. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung dient der Verbesserung des Stadtklimas, der Minderung der Versiegelung sowie der Förderung der Regenwasserrückhaltung. Deshalb sind innerhalb des Bebauungsplangebietes die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z.B. Sedum oder Grasdach) zu begrünen; die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist möglich und zulässig.

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können Vorgaben der BauNVO in den Bebauungsplan integriert werden. In Kombination mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) legt diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 606 daher örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung baulicher Anlagen und des Außenbereiches sowie für die Beschaffenheit von Dächern und Stellplätzen fest.

Diese örtlichen Bauvorschriften verfolgen vor allem stadtgestalterische und entwässerungstechnische Zwecke. Die Regelungen zu wasserdurchlässigen versiegelten Flächen, Bepflanzungen und Begrünung von Flach- sowie Garagendächern zielen darauf ab, Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken zeitverzögert versickern zu lassen und so das Abflussverhalten im gesamten Plangebiet günstig zu beeinflussen. Die Planung orientiert sich dabei am Entwässerungskonzept des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid Herscheid (SELH).

Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Nichteinhaltung solcher örtlichen Bauvorschriften greift § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW 2018 und begründet eine Ordnungswidrigkeit, auf die die Bußgeldregelungen des § 86 BauO NRW 2018 anzuwenden sind.

4.2.1. Dachform

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ist für das Wohngebäude am Höher Weg ausschließlich ein Satteldach zulässig. Diese Festsetzung dient der Wahrung eines einheitlichen, orthogonal gegliederten Straßenbildes. Zugleich soll das denkmalgeschützte Ensemble um das Kirchengebäude in seiner städtebaulichen Wirkung und Ablesbarkeit erhalten werden.

4.2.2. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll zur Verhinderung eines Übermaßes an Werbeanlagen und den damit einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen die Menge und Größe von Werbeanlagen begrenzt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur an der Gebäudefassade, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, angebracht werden. Diese dürfen nur im Erdgeschossbereich, bezogen auf das jeweilige Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche, einschließlich der Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen architektonische Gliederungselemente an der Gebäudefassade, wie beispielsweise Brüstungsbänder, Pfeiler, Gesimsbänder, Lisenen, Stuckarbeiten etc., nicht verdecken. Die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen ist auf maximal eine horizontal, flächige Werbeanlage und ein Werbeausleger begrenzt. Die Größe der flächigen Werbeanlage darf maximal 0,8 x 0,8 m groß sein, eine Auskrugung von 1,00 m und eine Tiefe von 0,25 m betragen. Als Alternative für die horizontale Werbeanlage oder den Werbeausleger kann ausnahmsweise auch eine Fensterfolierung erfolgen. Diese darf allerdings nur aus Einzelbuchstaben bestehen und nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Schaufensterscheibe verdecken. Nicht zulässig sind periodische Wechselwerbung, Laufschriften, periodisch aufleuchtende Lichtwerbung, Werbefahnen, Spannbänder, Werbeposter und Dachwerbung. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

4.2.3. Begrünung und Gestaltung

Zum Erhalt der Grünflächen und Steigerung der Klimaresilienz sind folgende Kategorien ein wichtiger Bestandteil zur Sicherstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die den Anforderungen an Klimafolgenanpassung, Biodiversitätsschutz und ökologischer Funktionsfähigkeit gerecht wird.

- Grünstreifen und Bäume
- Einfriedungen
- Parkplatzgestaltung

Zur Förderung des Klima- und Hochwasserschutzes und aus stadtgestalterischen Gründen sind die Flachdächer von Garagen ebenfalls flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen und zur Verringerung des Niederschlagwassers von befestigten Oberflächen sind Stellplatzoberflächen, Zuwegungen und Zufahrten, inklusive des Ober- und Unterbaus, wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

Zur baugestalterischen Gliederung von Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze innerhalb des Plangebietes ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens

„Hochstamm16/18 cm“ zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang öffentlicher Wege und Straßen ist eine maximale Höhe von 0,80 m festgesetzt. Durch diese Regelung wird die Möglichkeit geschaffen, ortsbildprägende Elemente wie Zaunanlagen gestalterisch zu steuern und uneinheitliche Zaunhöhen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.

4.2.4. Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist davon auszugehen, dass versiegelte Flächen am öffentlichen Straßenkanal angeschlossen sind und oder zur Versickerung gehen. Die Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes und die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Das bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz ist zu entlasten und für die zunehmenden Starkregen im Zuge des Klimawandels zu wappnen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist frühzeitig über ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz gestattet. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist im Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen.

5. Umweltbelange (Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz / Eingriffsregelung / Klimaschutz / Waldausgleich)

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

5.1. Artenschutzprüfung (Stufe 1)

Es wird auf die anliegende Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum aus Februar 2026 verwiesen.

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Für die Arten, die dem allgemeinen Artenschutz unterliegen, ist davon auszugehen, dass es mit dem Vorhaben nicht zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen kommt.

Zur generellen Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert das Artenschutzgutachten (Stufe 1) folgende Maßnahmen:

Verbindliche Maßnahmen:

- Zum Schutz von Brutvögeln ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erforderlich, Rodungs- und Baumfällarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Dies betrifft auch das Entfernen von Gebüsch, da einige Vogelarten ihre Nester nicht nur in Bäumen, sondern auch bodennah oder in

Holzstapeln und Schnittgut anlegen. Dadurch soll das Risiko einer Beeinträchtigung während der Brutzeit vermieden werden. Das Tötungsverbot bezieht sich auf sämtliche europäischen Vogelarten und gilt demnach immer dann, wenn die Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden.

- Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen im Dachstuhl ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu bestellen. In diesem Zuge ist eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2) zu erstellen. Hierbei ist das Gebäude insbesondere auf lokale Vorkommen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu untersuchen. Im Rahmen der ASP 2 sind zudem spezifische Schutzkonzepte für den Turmfalken sowie den Steinkauz zu erarbeiten und festzulegen. Um vermeidbare Störungen während sensibler Lebensphasen (Brutzeit, Aufzucht, Winterschlaf) auszuschließen, sind Arbeiten am Dach und in den Fassadenbereichen zwingend auf die biologischen Aktivitätszeiträume der Zielarten abzustimmen. Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind bei Bauarbeiten im Dachstuhl in unmittelbarer Nähe zum Objekt artgerechte und an die Populationsgröße angepasste Fledermausquartiere dauerhaft zu installieren. Für den Turmfalken ist bei Turmarbeiten ein adäquates Ersatzquartier direkt am Objekt oder an einem geeigneten benachbarten Bauwerk anzubringen. Die genaue Positionierung und Ausführung der Nisthilfen ist in Abstimmung mit dem NABU vorzunehmen, um deren langjährige lokale Expertise einzubinden. Obwohl der Steinkauz im vorliegenden Kontext formal nicht als primär planungsrelevante Art geführt wird, sind Störungen der Brutaktivität gemäß den allgemeinen Schutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden. Die Umsetzung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen ist verbindlich. Der gesamte Prozess ist zu dokumentieren. Die Ergebnisse der ASP 2 sowie das finale Maßnahmenkonzept sind vor Baubeginn mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und von dieser freigeben zu lassen.

Empfohlenen Maßnahmen:

- Um den Vorsorgeschutz zu erhöhen, sollten Arbeiten, die nachts oder in der Dunkelheit stattfinden und durch Beleuchtung unterstützt werden müssen, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September möglichst vermieden werden.
- Die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets sollte auf ein Minimum reduziert werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nach oben oder in horizontaler Richtung keine Lichtstrahlen ausstrahlen. Für die Ausleuchtung von Gebäuden, Wegen und Stellplätzen empfiehlt sich der Einsatz von LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe (unter 2.700 Kelvin) oder Natriumdampflampen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des BNatSchG nicht zu erwarten. Zudem ist eine erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes oder maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

6. Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Wohnbaufläche stellt eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Höh dar. Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bonhoefferstraße erschlossen und kann fußläufig zusätzlich über den Höher Weg erreicht werden. Durch die vorgesehene Planung ist keine signifikante Veränderung der bestehenden verkehrlichen Situation zu erwarten. Die

verkehrliche Erschließung ist verkehrssicher herzustellen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu planen und umzusetzen.

Aufgrund der im Baugebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen kann die Verkehrserzeugung nicht in gesicherter Weise prognostiziert werden – weder hinsichtlich des Gesamtaufkommens noch des zeitlichen Verlaufs über den Tagesgang. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen im fließenden Verkehr über das vorhandene Verkehrsnetz verträglich abgewickelt werden kann. Bei potenziell besucherintensiven Nutzungen ist besondere Vorsorge zu treffen, um Parksuchverkehre im Umfeld zu vermeiden.

7. Lärmschutz

Für das vorliegende Plangebiet kann aufgrund der bislang nicht konkretisierten Nutzung und des fehlenden Entwurfes auf die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme verzichtet werden. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die geplante Nutzung immissionsschutzrechtliche Belange berührt und die Erstellung eines Lärmgutachtens erforderlich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes fügen sich in die städtebauliche Umgebung ein, sodass derzeit nicht von der Erforderlichkeit eines Lärmgutachtens auszugehen ist.

8. Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor.

9. Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeit zwei Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb als sogenannte Störfallbetriebe unter die Störfall-Verordnung fallen. Es handelt sich hierbei um die Firma Steinebach GmbH & Co. KG, Lösenbacher Landstraße 170, und die Firma Metoba Metalloberflächenbearbeitung GmbH, Königsberger Straße 25-33.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände, die die beiden Störfallbetriebe, die auf Lüdenscheider Stadtgebiet liegen, umgeben.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachkriegszeitlich erbaute Kirchengebäude „ev. Auferstehungskirche“, das als schützenswertes Baudenkmal seit 2019 in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Lüdenscheid unter der laufenden Nummer 196 aufgeführt wird. Bei konkreten Baumaßnahmen im Plangebiet ist daher die Untere Denkmalbehörde anzuhören.

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 Abs. 4 DSchG NW).

11. Kosten

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. Sämtliche Kosten der Änderung der Bauleitplanung werden vom Vorhabenträger übernommen. Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGB sind nicht erforderlich.

12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Gemäß Ratsbeschluss vom 30.09.2019 sind Ziele des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung zu beachten. Mit 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die klimatischen Zielsetzungen der Stadt Lüdenscheid berücksichtigt und durch Festsetzungen integriert. Grundsätzlich wird eine flächenschonende Fortentwicklung des Grundstückes verfolgt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Durch Festsetzungen, wie der Ausschluss von Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, soll einem hohen Verkehrsaufkommen entgegengewirkt werden, welches insbesondere umweltschädliche Immissionen freisetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz. Der Erhalt bestehender Grünstrukturen (private Grünfläche) sichern wertvolle Vegetationsflächen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Luftreinhaltung beitragen. Die Pflanzung zusätzlicher Einzelbäume bei der Errichtung von Stellplätzen stärkt die Durchgrünung und reduziert die Aufheizung versiegelter Flächen. Durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünungen und die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen werden sowohl die Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert. Versickerungsfähige Oberflächen tragen zusätzlich zur Entlastung der Kanalisation und zur natürlichen Grundwasserneubildung bei. Insgesamt dienen diese Maßnahmen der nachhaltigen, klimaangepassten Entwicklung des Plangebietes.

Lüdenscheid, den 20.03.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer