Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Bebauungsplan Nr. 516
"Honsel Süd", 6. Änderung

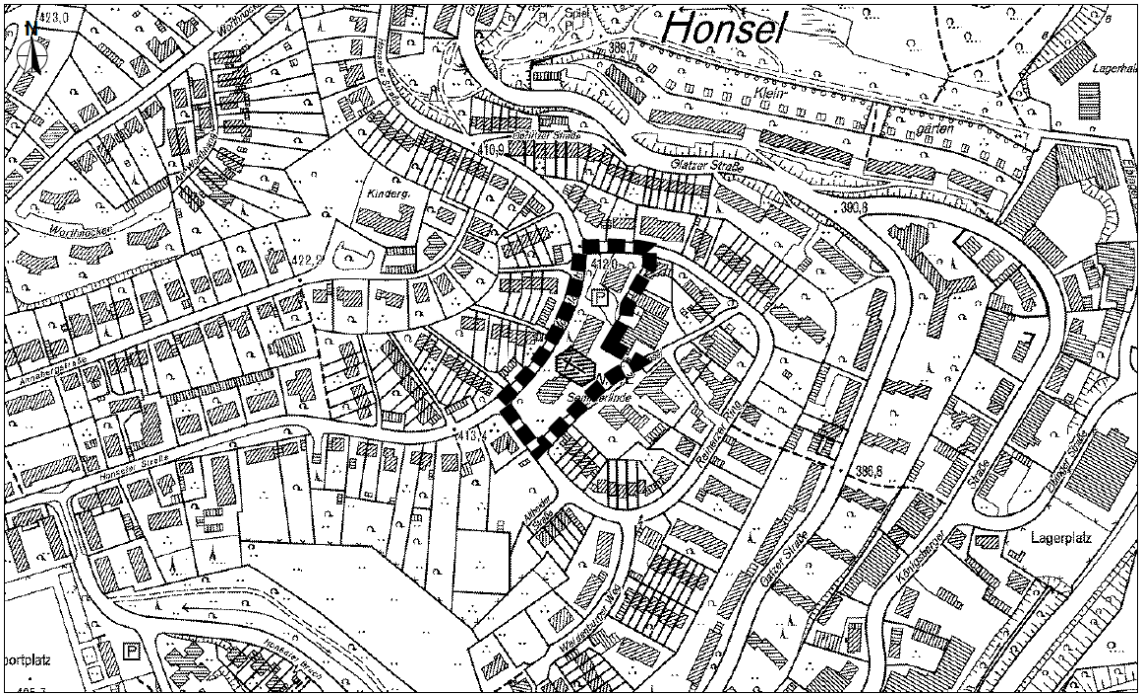
sowie

23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes

einschließlich Umweltbericht

Begründung

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch



Stand: Juli 2026 (Vorentwurf)

Inhalt

1. Einführung 4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 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 7
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung 7
3.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Niederschlagwasserbeseitigung 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 8
4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen 9
4.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 10
4.1.6. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 10
4.1.7. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB 10
4.2. Örtliche Bauvorschriften 10
4.2.1. Werbeanlagen 11
4.2.2. Begrünung und Gestaltung 11
4.2.3. Versickerung von Niederschlagswasser 12

5. Umweltbelange (Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz / Eingriffsregelung / Klimaschutz / Waldausgleich) 12

6. Verkehrliche Auswirkungen 12

7. Lärmschutz 13

8. Altlasten 13

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe 13

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege 13

11. Kosten 14

12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes 14

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlich gelegenen Ortsteil Honsel der Stadt Lüdenscheid. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Honseler Straße und im Übrigen durch den Reinerzer Ring begrenzt; zusätzlich wird er von der Nebenstraße Honsel durchquert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 24 und erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Nummern 339, 599, 600, 601, 602 und 1275. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 6.000 m² groß.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die katholische Kirchengemeinde „St. Petrus und Paulus“ im Stadtteil Honsel wurde im Zuge des vom Bistum Essen initiierten Prozesses „Strukturprozesses für die Kirche 2030“ aufgegeben, um eine Straffung der kirchlichen Strukturen zu erreichen. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und das dazugehörige Kirchengrundstück stehen derzeit zum Verkauf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Honsel-Süd“, 6. Änderung verfolgt die Stadt Lüdenscheid das Ziel, derzeit ungenutzte Gebäude einer gebietsverträglichen Nachnutzung zuzuführen, die sowohl den örtlichen Strukturen als auch potenziellen Investoren vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Da eine Wiederaufnahme der kirchlichen Nutzung ausgeschlossen werden kann, soll durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die das Grundstück derzeit als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festsetzt, einem langfristigen Leerstand entgegengewirkt werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der unterschiedliche Nutzungen zulässt, die zugleich mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Stadtteiles Honsel vereinbar sind. Dadurch kann die vorhandene städtische Infrastruktur langfristig gesichert und sinnvoll weitergenutzt werden.

Zugleich kann der Bedarf an neuen Bauflächen in peripheren Lagen reduziert werden. Die Planung leistet somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Honsel-Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zukünftigen Investoren eine Nachnutzung zu ermöglichen, die sich städtebaulich in die vorhandene Struktur einfügt und an die bestehenden Nutzungen funktional und räumlich arrondiert. Zu diesem Zweck ist die 6. Planänderung im Sinne des § 1 Abs. 3 des BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im dortigen Bereich erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden.

Die immissionsseitigen, ökologischen, arten- und bodenschutzrechtlichen sowie klimatischen Auswirkungen der Planung werden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse

werden in einem Umweltbericht, der Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist, aufgeführt.

1.3. Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Honsel-Süd“, 6. Änderung und die Einleitung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes erfolgen einschließlich Umweltprüfung, Umweltbericht sowie frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, da nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

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 entlang des Reinerzer Ringes entsprechend der derzeitigen Nutzungen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südöstlich schließen an den Allgemeinen Siedlungsbereich die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) entlang der Bräuckenstraße an.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Im Übrigen ist das Gebiet innerhalb des Reinerzer Ringes als Mischgebiet 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 das Plangebiet an die umschließende Wohnbaufläche anknüpft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Beabsichtigte Änderung

Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid.

2.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 „Honsel-Süd“, 3. Änderung vom 14.09.1987. Er setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" fest. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 516, 6. Änderung minimiert sich im Vergleich zur 3. Änderung um etwa ein Drittel und beschränkt sich dabei auf das Kirchengrundstück.

Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen in dem 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 liegt im Stadtbezirk Honsel/ Eichholz. Der Geltungsbereich grenzt an die Mischnutzung und überwiegende Wohnnutzung des Gebietes. Der Planungsbereich wird allseitig erschlossen und befindet sich in unmittelbarer Nähe der gewerblich geprägten Bräuckenstraße sowie dem Nahversorgungszentrum entlang der Bräuckenstraße und Brombergerstraße. Die Innenstadt der Stadt Lüdenscheid liegt sich ca. 2 km westlich des Plangebietes.

3.2. Bebauung und Nutzung

Am nördlichen Rand des Plangebietes schließen Wohnbebauungen in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern an, die über Garagenzufahrten parallel zur Honseler Straße erschlossen werden. Entlang des Reinerzer Ringes befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen in Reihenhausstruktur.

Neben der zu ändernden Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ entwickelt sich die Bebauung innerhalb des Bereichs Honseler Straße/ Reinerzer Ring – festgesetzt als Mischgebiet – zunehmend hin zur Wohnnutzung. Im Gebiet bestehen verschiedene Mischnutzungen mit ansässigen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, darunter eine gastronomische Einrichtung sowie eine Tagespflegeeinrichtung.

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Honseler Straße. Am Standort befindet sich die Bushaltstelle „Peter und Paul“. Sie wird von nachfolgender Buslinie der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) angefahren:

- 48 Richtung Lüdenscheid, Eichholz – Richtung Sauerfeld ZOB, Lüdenscheid

Insgesamt ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehres (ÖPNV) angeschlossen. Weitere Möglichkeiten ergeben sich über die Bräuckenstraße durch fußläufige Erschließung.

3.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Niederschlagwasserbeseitigung

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

Hinsichtlich der Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser quert gemäß Kanalbestandsplan des zuständigen Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH AöR) ein Mischwasserkanal von West nach Ost das Plangebiet. Der bestehende Kanal verläuft über das Flurstück 602 und unterhalb der denkmalgeschützten Kirche. Des Weiteren befindet sich gemäß Kanalbestandsplan SELH ein Schacht auf dem Flurstück 602 nahe der Honseler Straße.

<u>Wasserrechtliche Anforderungen:</u>

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in § 44 der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 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 (WA) durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 421,50 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den entsprechenden Maximalwerten des Ursprungsplanes.

Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe kann auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Hauptgebäudes Rücksicht genommen und eine harmonische Höhenentwicklung sichergestellt werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Hauptgebäudes und der Umgebung, sodass künftige Anbauten diese weder überragen noch unverhältnismäßig erscheinen. Mit einer Höhendifferenz zur Geländeoberfläche von bis zu 8 m, ausgehend vom straßenseitigen Geländeniveau, wird die Errichtung zweigeschossiger Neubauten ermöglicht. Der natürliche Geländeabfall in südlicher Richtung erlaubt die Ausbildung eines weiteren Untergeschosses, das an das Straßenniveau des unteren Reinerzer Rings anschließt.

4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen ab einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Die Begrenzung ist nicht einheitlich festgesetzt, da naturschutztechnische Belange dem entgegenstehen. Somit ergeben sich Abstände im Bereich Honsel von mindestens 3,0 m, im Bereich „Honseler Straße“ mind. 4,0 m und einen einheitlichen Abstand von mind. 2,0 m zu den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die Festsetzungen gewährleisten ausreichend Flexibilität in der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ermöglichen den Erhalt bestehender Grün- und Baumstrukturen.

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). Das dient zur Sicherheit des Verkehres und Verminderung des Versieglungsgrades.

4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Verkehrsflächen und Wegeverbindungen zu erwarten. Die Straßenbegrenzungslinie bleibt unverändert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ordnung im Straßenraum ist der Anschluss eines Grundstückes an die Verkehrsfläche grundsätzlich nur über jeweils eine Zufahrt zulässig. Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen für mehr als drei Kraftfahrzeuge dürfen nicht breiter als 6,0 m angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Das Vorhabengrundstück weist bereits zwei bestehende Zufahrten auf. Die nördlich gelegene Zufahrt über den „Reinerzer Ring“ sowie die südöstliche Zufahrt über den verkehrsberuhigten Bereich „Honsel“ (Z 325 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf die Erschließungssituation wird zwischen Haupt- und Nebenerschließung unterschieden und es werden Festsetzungen getroffen, die die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr berücksichtigen.

Somit hat eine primäre Haupterschließung der Baugrundstücke über die Straße „Reinerzer Ring“ oder „Honseler Straße“ zu erfolgen. Zufahrten im Bereich der Straße „Honsel“ sind zum Schutz des verkehrsberuhigten Bereiches (Z 325 StVO) ausschließlich als ergänzende, untergeordnete Nebenerschließung zulässig.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine einzelne Zufahrt nicht erschlossen werden können. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass Konflikte und Gefahrenstellen im Bereich der Zufahrten reduziert werden, zugleich jedoch im Falle einer Grundstücksteilung oder aufgrund der Nutzungsart erforderliche Zufahrten ermöglicht werden.

Aufgrund beengter Straßenverhältnisse sowie der bestehenden Grünstrukturen entlang der Straße „Honsel“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um das bestehende Konfliktpotenzial zu minimieren.

Die Festsetzung von Sichtfeldern dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich von Einmündungen. Zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse sind die festgesetzten Sichtfelder von Sichthindernissen oberhalb von 0,60 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Dadurch wird gewährleistet, dass die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern jederzeit erhalten bleiben und potenzielle Gefahrenstellen minimiert werden.

4.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein bestehender öffentlicher Mischwasserkanal über das Flurstück 602 und unterhalb der denkmalgeschützten Kirche. Aufgrund dieser Lage wird für den vorhandenen Kanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Kanalleitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) festgesetzt.

Nach Abstimmung mit der SELH wird eine Leitungstrassenbreite vom 4 m bestimmt. Für eine gesicherte Zugänglichkeit des öffentlichen Mischwasserkanales wird beidseitig ein Abstand von 2 m zur Baugrenze festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

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 Bebauungsplan-gebietes 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.

4.1.7. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Aus klimatischer und artenschutzfachlicher Sicht stellen die bestehenden Gehölze wertvolle Biotope und wichtige Vernetzungsräume dar. Sie übernehmen zugleich eine funktionale Rolle, indem sie sich positiv auf das Mikroklima und die Gestaltung des Straßenraumes auswirken. Bestehende Bäume fördern die Luftqualität und tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Darüber hinaus ermöglichen unversiegelte Flächen eine naturnahe Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Dadurch wird das städtische Entwässerungssystem entlastet und das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen reduziert.

Somit sind die bestehenden Baumreihen sowie Einzelbäume im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen zu sichern. Im Falle des Abganges der Bäume sind an gleicher Stelle gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um Beeinträchtigungen des Wurzelraumes oder der Baumkrone zu vermeiden, sind Bauvorhaben unterhalb der Baumkrone unzulässig. Ebenso sind Kronenkürzungen und -kappungen ausgeschlossen.

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB können Bestimmung der BauNVO Einzug in den Bebauungsplan finden. In Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 werden somit in dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und des Außenbereiches sowie der Beschaffenheit von Dächern und Stellplätzen getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen in erster Linie stadtgestalterischen und entwässerungs-technischen Belangen. Die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von versiegelten Flächen, Bepflanzungen und zur Begrünung der Flach- und Garagendächer haben zum Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen (zeitverzögert) versickern

zu lassen und so das Abflussverhalten im gesamten Plangebiet positiv zu beeinflussen. Damit folgt die Planung dem Entwässerungskonzept des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH).

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften 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. 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 sind für jede Gewerbeeinheit 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 Auskragung 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 ¼ 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet sowie gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die durch die Planung berührten Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Hierzu zählen insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Umweltprüfung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt, im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt und in die Planung integriert.

6. Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Wohnbaufläche schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet am Honsel an und stellt insofern eine arrondierende Erweiterung dar. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrserzeugung ist, auch vor dem Hintergrund der derzeit noch offenen Nutzungskonzeption, grundsätzlich als verträglich einzustufen. Die verkehrliche Erschließung ist verkehrssicher herzustellen und entsprechend den Vorgaben der zuständigen Fachbehörden zu planen und umzusetzen.

7. Lärmschutz

Für das vorliegende Plangebiet kann aufgrund der bislang nicht konkretisierten Nutzung und des fehlenden Entwurfs 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. Altlasten

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor.

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich derzeitig 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.

Für den Störfallbetrieb Fa. Metoba GmbH wurde ein Gutachten gem. KAS 18 angefertigt, in dem ein angemessener Sicherheitsabstand von 456 m ermittelt wurde (Ermittlung angemessener Abstand der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Lüdenscheid, Bericht Nr. M118086/02, Müller-BBM GmbH vom 08.02.2016). Im Falle der Nachnutzung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG um ein benachbartes Schutzobjekt, das sich in einer Entfernung von ca. 260 m zum Störfallbetrieb befindet und damit innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands der Fa. Metoba GmbH liegt.

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sollen zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten angemessene Sicherheitsabstände gewahrt werden. Die erstmalige Schaffung einer Gemengelage durch eine Neuansiedlung ist im Regelfall unzulässig. Gemäß § 50 BImSchG besteht jedoch kein grundsätzliches Verbot gegen ein solches Vorhaben. Da in diesem Fall bereits Schutzobjekte im angemessenen Sicherheitsabstand liegen, wird der Abstand nicht erstmalig unterschritten und auch nicht räumlich noch weiter unterschritten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das bestehende Störfallgutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 08.02.2016 auf die aktuellen Anforderungen geprüft und fortgeschrieben, um die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle gemäß § 50 Satz 1 BImSchG weiterhin einhalten zu können.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachkriegszeitlich erbaute Kirchengebäude St. Petrus und Paulus, das 2018 als schützenswertes Baudenkmal erfasst wurde und seit 2019 in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Lüdenscheid unter der laufenden Nummer 193 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 (4) DSchG NW).

11. Kosten

Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Honsel-Süd“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. 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 6. 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 und der Schutz vorhandener Baumkronen sichern wertvolle Vegetationsflächen, die zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Luftreinhaltung und zur Verschattung 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 01.09.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer