A b w ä g u n g s t a b e l l e 2 (B P 8 4 3) – Tabelle zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung

Verfahrensart: **Bebauungsplan**

Verfahrensname: **Bebauungsplan Nr. 843 "Wiesenstraße"**

Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Zeitraum: 17.03.2025 – 17.04.2025**

Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung / Zeitraum: 03.11.2025 – 05.12.2025**

Öffentliche Auslegung / Zeitraum: 25.06.2026 – 28.07.2026

Nr.	Behörde	Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung	Abwägung
1	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Märkisches Sauerland	Erstellt am: 08.04.2025 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 843 "Wiesenstraße" 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 "Wiesenstraße" Ihre E-Mail/Anschreiben vom 14.03.2025 Sehr geehrte Damen und Herren,	Die Stadt Lüdenscheid hat die drei von der Forstbehörde genannten Waldparzellen Grundstücke Lüd/47/14, 25 und 51 durch den Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als öffentliche Grünflächen bzw. als WA-Fläche festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde der von der Forstbehörde errechnete forstliche und ökologische Ausgleich von 0,27 ha Ersatzaufforstung und 0,44 ha ökologische Aufwertung von bestehenden Waldflächen vorgenommen. Die Stadt Lüdenscheid wird den erforderlichen Waldausgleich durch eine Aufforstungsmaßnahme auf einer Teilfläche der Parzellen (Gemarkung Lüdenscheid Land, Flur 104, Flurstücke 34, 48, 51, 53) südlich des Brockhauser Weges im Stadtteil Gevelndorf vornehmen. Konkret werden auf der Parzelle 48 2.645 m² und auf der Parzelle 51 noch weitere 55 m² Laubmischwald mit Buchen und Eichen als Hauptbaumarten neu

			aufgeforstet.
		Zu den o.g. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung: **19. Änderung FNP Lüdenscheid:** Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Nichtsdestotrotz werden durch die 19. Änderung des FNPs Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die sich zurzeit, in der Örtlichkeit als Waldflächen darstellen. Dies betrifft insbesondere die Flächen der Grundstücke Lüd/47/14, 25 und 51. Die bestockten Flächen auf den Grundstücken Lüd/49/153 und 159 erscheinen zwar ähnlich, erfüllen aufgrund ihrer Größe und Lage jedoch keine Waldfunktionen. Sollten die erstgenannten Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes anderweitig als mit Wald überplant werden, müssten sie in diesem Rahmen kompensiert werden. **Aufstellung B-Plan Nr. 843 „Wiesenstraße“** Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken, da Waldflächen überplant werden. Hierbei handelt es sich um die Flächen auf den o. g. Grundstücken Lüd/47/14, 25 und 51 mit einer Gesamtfläche von 0,35 ha. Die Fläche auf dem Flurstück Lüd/47/14 soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche“ festgesetzt werden. Flurstück 25 als Wohnbaufläche und Fl. 51 als Spielplatz. Alle drei Festsetzungen führen zu einem Verlust der Waldeigenschaft oder sind nicht mit ihr vereinbar. Der Kompensationsbedarf für die in Anspruch zu nehmenden	Es besteht an dieser Stelle im Stadtgebiet die Möglichkeit, einen größeren Bereich ersatzaufzuforsten. Insgesamt ergibt sich auf den Flurstücken ein Gesamtaufforstungspotenzial von rund 1,1 ha, das als Waldausgleich für weitere Bebauungspläne dienen kann. Auf den gekennzeichneten Flächen entsteht künftig ein Laubmischwald mit Buchen und Eichen als Leitbaumarten und mit einem gestuften Waldrandaufbau. Die geforderte ökologische Aufwertung von 0,44 ha wird im Stadtteil Piepersloh auf einer rund 3,91 ha großen Fläche (Flur 2, Flurstück 24, Flur 2, Gemarkung Lüdenscheid Land) durchgeführt. Die bisherige Fichtenkalamitätsfläche wird ebenfalls in einen Laubwald umgewandelt und mit Buchen und Eichen als Hauptbaumarten bepflanzt. Aufgrund der anderweitigen Nutzung werden die Flurstücke 14, 25 und 51 nicht als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 festgesetzt. Den Anregungen des Landesbetriebes Wald- und Holz hinsichtlich des Waldausgleiches kann daher gefolgt werden.

		0,35 ha beläuft sich auf 0,27 ha Ersatz-Ersatzaufforstung zzgl. 0,44 ha ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen. Sollten die Waldflächen weiterhin als Waldflächen im Plangebiet erhalten bleiben, sind diese auch als Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 festzusetzen. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag (Wendscheck)	
2	Märkischer Kreis, FD 44: Natur- und Umweltschutz (Immissionsschutz, Untere Wasserbehörde)	Erstellt am: 11.04.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der hier beteiligten Fachbehörden zu Ihrer weiteren Verwendung: SG 441 - Naturschutz u. Landschaftspflege: Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungs-planes Nr. 843 Wiesenstraße der Stadt Lüdenscheid folgende Anregungen und Bedenken geäußert: Allgemein: Die vorgesehene Änderung der Festsetzungen führt zu einer geringeren Versiegelung sowie z.B. durch die vorgesehene Dachbegrünung zu einem planerisch höheren Grünanteil. Dies	Zu SG 441 – Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz: § 3 Abs. 2 der städtischen „Satzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Begrünung baulicher Anlagen und der Begrünung sonstiger innerstädtischer Freiflächen“ vom 29.09.2023 erklärt Schotterungen zur Gestaltung der Gartenflächen für alle nach ihrem Inkrafttreten errichteten Gebäude und baulichen Anlagen auf bebauten Flächen für unzulässig. Eine zusätzliche Regelung im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist daher nicht nötig. Kläreinrichtungen im Zusammenhang mit einer Versickerung des Niederschlagswassers werden vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung der Bauvorhaben im Zuge der Bauantragstellung der Neubauvorhaben fachlich geprüft. Eine Festsetzung von Regenwasser als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder Gartenbewässerungen wird aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht vorgenommen, da der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB die Festsetzung einer derartig kleinteiligen Regenwassernutzung nicht vorsieht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können nur Flächen für die

		wird von hier begrüßt. Eine Kompensation ist daher wie beschrieben nicht erforderlich. Hier sei in dem Zusammenhang auch auf das Verbot von Schottergärten hingewiesen. Eine zusätzliche Versickerung von Niederschlagswasser und ggfls. erforderliche Rückhalte-, bzw. Kläreinrichtungen für Regenwasser sind (auch außerhalb des Geltungsbereichs) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Weiterhin sollte geprüft werden, ob zusätzlich zu Dachbegrünung und Sickerpflaster eine Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu berücksichtigen ist. Um den Klimazielen gerecht zu werden, sind Baumpflanzungen auch in Wohngebieten erforderlich. Die Pflanzungen z.B. entlang der Wiesenstraße und im Bereich der Stellplatzanlage werden dazu beitragen. Hier ist für ausreichend Pflanzfläche und deren Bewässerung Sorge zu tragen. In der festgesetzten Stellplatzfläche ist je fünf Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sollten durch entsprechende Festsetzungen gesichert und bei einem entsprechenden Bauantrag mit Begrünungsplan vorgelegt werden. Ggfls. macht hier die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Fußweges im Bereich der Stellplatzanlage Sinn. Die unbedingte Notwendigkeit eines Umlageplanes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird daher von hier begrüßt. Der langfristige Erhalt der Bäume muss das Ziel sein. Hier ist ein Monitoring durch Kontrollen der Kommune sicherzustellen, welches über die beschriebene Fertigstellungspflege hinaus geht um den langfristigen Erhalt zu ermöglichen. Sinnvoll wären Baumpflanzungen in den inneren Erschließungsstraßen. Hier im öffentlichen Raum sind einige Belange (z.B. Leitungen, Müllabfuhr) zu	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb eines Bebauungsplangebietes festgesetzt werden. Die Forderung nach Rückhalte- und Kläreinrichtungen für Regenwasser auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht befürwortet. Auch hierfür wäre SELH fachlich zuständig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB lässt es nach der derzeitigen Rechtslage nicht zu, Flächen festzusetzen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser oder Rückhalteanlagen für das Niederschlagswasser zu errichten oder zu betreiben sind. Eine solche Festsetzung von Anlagen z. B. zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist nach aktueller Rechtslage mangels eines bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich. Die Regelung bezüglich der Baumanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage unter Ziffer 5. der örtlichen Bauvorschriften ist aus städtischer Sicht hinreichend bestimmt. Es sind dort die Pflanzengröße, die Größe und die Tiefe der Pflanzbeete, das Pflanzsubstrat, die Düngung, die Bewässerung und Belüftung sowie die dauerhafte Erhaltung geregelt. Eine zusätzliche Baumreihe entlang des Fußweges im Bereich der Stellplatzanlage ist daher städtebaulich nicht erforderlich, da der dortige Grundstücksteil ausreichend begrünt wird. Zusätzliche Baumanpflanzungen auch innerhalb der neuen Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) sind städtischerseits vorgesehen. Die gewählte Straßenbreite von 6,0 m erlaubt die Anordnung von öffentlichen Stellplatzflächen und Baumbeeten im Straßenraum. Diese werden aber im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der Straße definiert. Querungen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumreihe entlang der Wiesenstraße sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn es sich beispielsweise um eine notwendige Grundstückszufahrt handelt, die zwingend der Erschließung des Baugrundstückes dient. Ansonsten hat dort

		berücksichtigen. Dennoch sollte geprüft werden ob nicht Stellen geschaffen werden können, an denen Pflanzung und Erhalt von Bäumen möglich ist. Querungen der Baumreihe entlang der Wiesenstraße führen zur Beeinträchtigung der Bäume. Ausnahmen sollten nur bei unbedingter Erfordernis zulässig und verträglich sein, z.B. durch Wurzelbrücken. Der Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen (P+Ö) wird von hier begrüßt. Bei den privaten Grünflächen sollte sichergestellt werden, dass nicht noch zusätzliche Nebenanlagen dort eingerichtet werden können. Artenschutz: Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung (ASP1) wurden planungsrelevante Arten benannt, deren Vorkommen artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben auslösen können. Weiterhin wurde auf das Erfordernis einer Artenschutzprüfung (ASP2) hingewiesen. Diese Einschätzung wird von hier geteilt. Im Rahmen der Offenlage ist das entsprechende Gutachten mit Art-für-Art-Betrachtung vorzulegen. In der ASP1 wird darauf verwiesen, dass Untersuchungen für die bereits beseitigten Gebäude in das Gutachten eingeflossen seien. In der Ausarbeitung finden sich dazu keine Hinweise/Aufzeichnungen der Ergebnisse. Auch eine Quellenangabe fehlt. Daher sind diese Angaben in der noch zu erstellenden ASP2 zu berücksichtigen und erkennbar darzustellen. Darüber hinaus wird im Umweltbericht auf die notwendige Kontrolle von Höhlenbäumen und das Verfassen der ASP2 vor Durchführung von Fällarbeiten hingewiesen. Dies ist auch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit Laubbäumen städtebauliche und stadtgestalterische Priorität. Die Forderung, dass bei den ausgewiesenen privaten Grünflächen zusätzlich sichergestellt werden soll, dass dort nicht noch zusätzlich Nebenanlagen eingerichtet werden können, wir aus städtischer Sicht nicht befürwortet, da diese Reglementierung einen unzulässigen Eingriff in das Privateigentum darstellen würde. Es wäre eine Ungleichbehandlung gegenüber den privaten Gartenflächen auf benachbarten Wohnbaugrundstücken. Dort können diese Nebenanlagen nach der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung II (ASP II) durchgeführt und eine Art-für-Art-Betrachtung vorgenommen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit planungsrelevanten Arten werden geprüft. Vorhandene Höhlenbäume werden kontrolliert. Sollte die Installation von Ersatzquartieren notwendig sein, wird die Art und die Anzahl beschrieben und dokumentiert. Die Betroffenheit von Reptilien wird aufgrund der vorhandenen Abbruchsteinhaufen, die ein potentielles Habitat darstellen können, untersucht. Die Hinweise aus dem Umweltbericht zum Schutz vor Vogelschlag und zur fledermausfreundlichen Beleuchtung wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise gelten auch für ein Beleuchtungskonzept für den öffentlichen Raum. Zu SG 442 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf den im Plangebiet liegenden Altstandort Nr. 00/0341 (Ehem. Aluminium-Kaltwalzwerk, Wiesenstraße) und auf eine Teilfläche des Altstandortes 00/0167 (WKM, Altenaer Str.) hingewiesen. Die Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung des Untergrundes sowie die daraus abgeleiteten nutzungsbezogenen Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 843 hinreichend beschrieben. Bodenschutzrechtliche Bedenken werden nicht

		Der Aussage der ASP1, dass Reptilien nicht betroffen seien, kann bei Betrachtung der vorliegenden potentiellen Habitatsituation (Steinhaufen, etc.) so nicht gefolgt werden. Auch diese Artengruppe ist genauer zu betrachten und zu bewerten. Der fehlenden Betroffenheit von Amphibien kann gefolgt werden. Dann sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen (Schutzzaun, Querungshilfen, etc.) nicht erforderlich. Begründungstext, Umweltbericht und ASP sollten im weiteren Verfahren hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen entsprechend synchronisiert werden. Wichtig sind insbesondere die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Ist die Installation von Ersatzquartieren notwendig, sind diese in ihrer Art und Anzahl zu beschreiben. Es ist zu dokumentieren, wo und insbesondere wann die Installationen erfolgen sollen. An den Standorten sind der dauerhafte Erhalt und die Zugänglichkeit für Kontrollen der Quartiere zu gewährleisten. Die Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag und zur fledermausfreundlichen Beleuchtung werden von hier begrüßt. Ein Beleuchtungskonzept für den öffentlichen Raum sollte dies berücksichtigen. Sinnvoll wäre ein entsprechendes Konzept auch für die Stellplatzfläche im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen vorzusehen. SG 442 - Abfallwirtschaft u. Bodenschutz: Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 843 Wiesenstraße bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nachrichtlich	vorgetragen. Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann nur teilweise gefolgt werden.

		geführte Altstandort Nr. 00/0341 (Ehem. Aluminium-Kaltwalzwerk, Wiesenstraße 24-30) sowie zu einem kleinen Teil der nachrichtlich geführte Altstandort Nr. 00/0167 (WKM, Altenaer Straße). Der Altstandort Nr. 00/0341 sowie die im Bereich des B-Planes liegende Teilfläche des Altstandortes Nr. 00/0167 wurden im Jahr 2020 von dem Ingenieurbüro ERM GmbH, Neu-Isenburg im Rahmen einer orientierenden Untergrunderkundung untersucht. Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung sowie die daraus abgeleiteten nutzungsbezogenen Maßnahmen werden in der Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 843 hinreichend beschrieben. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor. Mit freundlichen Grüßen, i.A. H E S S E	
3	Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR	Erstellt am: 14.04.2025 Guten Morgen Herr Mielke, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan 843	Die Stadt Lüdenscheid hat die geplante wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze im Bebauungsplangebiet aufgrund des Altstandortes noch einmal mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abgeklärt. Aus fachlicher Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen eine wasserdurchlässige Herstellung keine Bedenken. Für die

		"Wiesenstraße" nehmen wir aus wie folgt Stellung: 1. wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen Die im B-Plan-Entwurf vorgesehene wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen ist aufgrund der Altlastenproblematik sowie der erforderlichen Terrassierung des Geländes und der damit verbundenen Anschüttungen nicht generell festsetzbar. Insofern sind folgende Passagen zu ändern: B-Plan Entwurf: -Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB: Punkt 2 „Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen.“ ist aufgrund der Altlastenproblematik zu streichen Aktuelle Begründung frühzeitige Beteiligung: - S.11 4.3 Örtliche Bauvorschriften, 2. Satz: .Die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen. haben zum Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist zu streichen - S. 15 5.2 Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz im Plangebiet, letzter Punkt: Die Stellplatzoberflächen sind inklusive der Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen. Sowie der erste Absatz unter den Punkten ist zu streichen Umweltbericht: - S. 9 Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen haben das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (zeitverzögert) versickern zu lassen ist zu streichen	zukünftig dauerhaft unversiegelten Teilflächen hat der Boden den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser zu genügen. Da wasserdurchlässige Stellplatzflächen aus Sicht der Bodenschutzbehörde keine Versiegelung darstellen, sind auch in diesen Bereichen die genannten Anforderungen zu erfüllen. Unversiegelte Flächen mit entsprechender Versickerung von Niederschlagswasser sind seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (durch hierfür geeigneten Boden) im Plangebiet erwünscht. Daher hält die Stadt Lüdenscheid aus den in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gründen an der Festsetzung fest. Aufgrund der Anregung des SELH hat die Stadt Lüdenscheid in den Entwurf des Bebauungsplanes auf einem Teil des Flurstückes 83, das sich in Privateigentum befindet und nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen ist, ein Leitungsrecht zu Gunsten des SELH aufgenommen und dort festgesetzt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (Flurstück 84) das Leitungsrecht nicht erforderlich, da die Stadt Lüdenscheid der Trassierung zustimmt und die Verlegung des Entwässerungskanals innerhalb der öffentlichen Grünfläche gestattet. Beide Nutzungen sind dort miteinander vereinbar. Das Baujahr des von SELH gebauten Regenrückhalteraumes wurde in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 843 auf das Jahr 2024 korrigiert. Den Anregungen und Hinweisen des SELH kann nur teilweise gefolgt werden.

		2. öffentliches Kanalrecht Für die im B-Plan geplante Erschließung der Flurstücke 24, 25, 32, 33, und 83 sind diese entwässerungstechnisch durch einen öffentlichen Oberflächen- und Schmutzwasserkanal zu entwässern. Der bislang vorhandene Privatkanal durch das Erschließungsgebiet zur Wiesenstraße kann dauerhaft nicht aufrechterhalten werden, ist jedoch bis zur Erstellung der gesicherten öffentlichen Kanaltrasse in Betrieb zu halten. Ein öffentliches Kanalleitungsrecht ist auf den Privatgrundstücken erforderlich. Eine Information und eine Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer hierzu zum jetzigen Planungsstand ist unserer Meinung nach notwendig. B-Plan Entwurf: Auf den Flurstücken 83 und 84 ist ein Kanalleitungsrecht für ein öffentliches Trennsystem für die SELH AöR, um die entwässerungstechnische Erschließung der bebauten Flurstücke 24 (Obertinsberger Str. 35a) und 32 (Obertinsberger Str. 33a) sowie der zukünftig bebauten Flurstücke 25 und 33 sicherzustellen. 3. Baujahr Regenrückhalteraum -Aktuelle Begründung frühzeitige Beteiligung: - S. 20 8. Ver- und Entsorgung/Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung, vorletzter Absatz, Satz 1: im Jahr 2024 (nicht 2023) ein unterirdische Regenrückhalteraum gebaut Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße i. A. Simon Holterhof	

		Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR Lennestr. 2 58507 Lüdenscheid Telefon +49 (2351) 6632-120 Telefax +49 (2351) 6632-220 Simon.Holterhof@selh.de www.selh.de	
4	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen	Erstellt am: 17.04.2025 B-Plan Nr. 843 Wiesenstraße Ihr Scheiben vom 14.03.2025; unser Zeichen P 22/25 Stellungnahme: Im Kammerbezirk und auch in Lüdenscheid besteht ein erhebliches Defizit an Industrie- und Gewerbeflächen. Diese Situation hat sich auch durch die Rechtskraft des Regionalplanes nicht verbessert, sondern es wurde mit dem Plan dokumentiert, dass der von der Bezirksregierung anerkannte Bedarf für Lüdenscheid nicht zeichnerisch dargestellt werden konnte. Vor diesem Hintergrund bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Umwandlung von Industrie- und Gewerbegebieten. Da der Standort für eine erneute gewerblich-industrielle Nutzung sicherlich sehr schwierig zu realisieren ist, können diese Bedenken zurückgestellt werden, wenn sichergestellt wird, dass durch die geplante Wohnbaufläche keinerlei negative Auswirkungen auf die (nach unseren Unterlagen in unmittelbarer Nähe befindliche) Betriebsstätte der Markes GmbH & Co. KG ergeben werden. Dieser Standort wird in den verschiedenen Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten nicht	Die SIHK stellt in ihrer Stellungnahme zurecht fest, dass der brach gefallene Gewerbe-/Industriestandort der Firma Novelis aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden Wohnbebauung aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Widerbelebung ungeeignet ist. Um diese Gemengelage zu entzerren, hat sich die Stadt Lüdenscheid dazu entschlossen, das ehemalige Betriebsgrundstück Novelis durch einen Bebauungsplan umzuwidmen, um dort ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Betriebsstätte der Firma Markes GmbH & Co. KG Metallwarenfabrik hat in ihren vorhandenen Betriebsgebäuden an der Wiesenstraße die Produktionstätigkeit aufgegeben. Die Metallwarenfabrikation wurde vor einigen Jahren final nach Halver verlagert. Ein Teil der Räumlichkeiten wird gegenwärtig noch für Lagerzwecke genutzt, ein anderer Teil enthält Büronutzungen, die restlichen Betriebsräume stehen leer. Auf dem angrenzenden, ehemaligen Betriebsgrundstück der Kostal AG soll durch die Karl Wessel GmbH der Neubau eines Gesundheitscampus, bestehend aus einem Rehabilitationszentrum, einem Seniorenpflegeheim und einem Gebäude mit Seniorenwohnungen mit einer ambulanten Pflegeversorgung entstehen. Das Grundstück wurde von der Karl Wessel GmbH zu diesem Zweck erworben und soll nun mit weiteren Partnern realisiert werden. Die Firma Markes wird eine Wideraufnahme ihres Produktionsstandortes an der Wiesenstraße nicht mehr vornehmen. Die Karl Wessel GmbH hat im Zuge der Neubauplanungen bereits Abstimmungsgespräche mit der Firma

		erwähnt. Kritisch ist eventuell auch der geplante Netto-Markt zu werten, da dieser in dem geplanten WA-Gebiet nur zulässig wäre, wenn er der Versorgung des Gebiets dient. Ein entsprechender Nachweis ist den Unterlagen allerdings nicht beigefügt und sollte spätestens für die Offenlage des Bebauungsplanes nachgereicht werden. Mit freundlichem Gruß Frank Bendig	Markes geführt. Das Betriebsgrundstück der Firma Markes beurteilt sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB. Bei Bauvorhaben müssen daher unter anderem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sonst kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Die gewerbliche Betriebsnutzung muss daher Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung nehmen. Gleichzeitig hat die benachbarte Wohnnutzung im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme auch Rücksicht auf den Betriebsstandort zu nehmen. Ein Immissionskonflikt mit den geplanten WA-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ wird daher aus städtischer Sicht nicht gesehen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist an der Wiesenstraße auf einem Grundstück ein Lebensmittelmarkt (nicht großflächig) geplant, der der Gebietsversorgung der dortigen Wohnbevölkerung dienen soll und den dortigen Anwohnern die Möglichkeit bietet, ihre Einkäufe für den Grundbedarf fußläufig zu erledigen. Das Grundstück ist als WA-Fläche nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Danach sind dort nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche wäre dort planungsrechtlich nicht zulässig und städtebaulich auch nicht erwünscht, da sich an der Altenaer Straße, der Lennestraße und auch im Sterncenter großflächige Lebensmittelmärkte befinden. Den Anregungen der SIHK kann nur teilweise gefolgt werden.
5	Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2024	Zum Ablauf und zum Inhalt der frühzeitigen Bürgeranhörung wird auf die anliegende Niederschrift verwiesen. Eine große Anzahl der aufgeworfenen Fragen aus der Bürgerschaft wurden in der frühzeitigen Bürgeranhörung erörtert und diskutiert und inhaltlich durch die Verwaltung	Es soll sich um eine quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche handeln. Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird die Stadt Lüdenscheid ein Fachbüro damit beauftragen, Vorschläge für die Ausgestaltung und Ausstattung der Fläche zu erarbeiten. Es soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden. Ein Hauptaspekt wird in diesem Zusammenhang die Sicherstellung einer sozialen Kontrolle durch die künftigen Nutzergruppen sein. Die Stadt Lüdenscheid wird im Rahmen des

		geklärt. Aus der Bürgerschaft wird auf eine mögliche fehlende soziale Kontrolle – was die geplante öffentliche Gemeinschaftsfläche angeht – hingewiesen. Zum Einwand der Bürgerschaft, dass im Rahmen des Neubaus des geplanten Fußweges Sachschäden an den angrenzenden Zäunen und Gärten der Anlieger entstehen. Es wird die Frage nach der künftigen Reinigung des Verbindungsweges gestellt. Der im Plangebiet vorgesehene, neue Netto-Markt sei ausschließlich mit dem Auto erreichbar und fördere das Risiko der Schließung des vorhandenen Netto-Marktes an der Worthstraße. Die Errichtung des neuen Netto-Marktes an der Wiesenstraße müsse an den Erhalt des Altstandortes an der Worthstraße gekoppelt sein. Der Netto-Markt Worthstraße liege zentral im Wohngebiet Kluse und sei Laden der Grundversorgung insbesondere für ältere Menschen barrierefrei zu erreichen. Der neue Standort Wiesenstraße sei z. B. vom Obertinsberg aus nicht barrierefrei zu erreichen. Es seien bereits jetzt zu wenig Stellplätze im Plangebiet vorhanden, für die neu geplanten Wohngebäude würde sehr viel Parkraum benötigt. Ist für das neue Baugebiet die Errichtung einer neuen Bauhaltestelle im Bereich der Wiesenstraße vorgesehen.	kommunalen Ordnungsdienstes eine Überwachung der Anlage – so wie bei Spiel- und Sportplatzen auch - vornehmen. Für die Unterhaltung und Reinigung der städtischen Fußwege ist der STL zuständig. Dieses gilt auch für die neu geplanten Fußwege im Plangebiet. Für Sachschäden an bestehenden privaten Zaunanlagen während der Bauphase haftet der Verursacher der Schäden. Der im Plangebiet zentral liegende neue Netto-Markt dient der Versorgung der Bewohner des dortigen Wohngebietes. Der Investor geht in seiner Planung von ca. 700 bis 800 neuen Bewohnern im Quartier aus. Für diese neuen Bewohner ist der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund seiner zentralen Lage im Quartier fußläufig zu erreichen. Zudem wird der Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Lage an der Wiesenstraße auch einen Teil der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung versorgen können. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Lebensmittelmarkt, der der unmittelbaren Gebietsversorgung dient, im dortigen Wohnquartier verträglich. Durch die Festsetzung der Grundstücksfläche als WA-Gebiet ist bauplanungsrechtlich ausgeschlossen, dass dort ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht. Die Erhaltung des vorhandenen Netto-Marktes an der Worthstraße wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Dieser Lebensmittelmarkt hat eine integrierte Lage im dortigen Wohngebiet Kluse und dient ebenfalls der Gebietsversorgung der dortigen Wohnbevölkerung. Da es sich um einen privatwirtschaftlich agierenden Einzelhändler handelt, der den Markt nur weiterbetreiben wird, wenn er wirtschaftlich ist, sind für die Stadt Lüdenscheid hinsichtlich der Erhaltung des Lebensmittelmarktes die Möglichkeiten sehr begrenzt. Die Stadt Lüdenscheid hat im Bauleitplanverfahren gegenüber den Investoren ihren Standpunkt deutlich vertreten und sich für die Erhaltung des Netto-Marktes an der Worthstraße ausgesprochen und die Erhaltung des Standortes gefordert.

			Nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid sollten aufgrund der topographischen Lage des höhergelegenen Wohnquartiers Kluse mit einer älteren Bevölkerungsstruktur, die weniger mobil ist, und aufgrund des talseitig gelegenen Neubaugebietes Wiesenstraße beide Standorte wirtschaftlich zu betreiben sein. Bei dem Einwand, es seien zu wenig Stellplätze im Baugebiet vorhanden, handelt es sich um ein grundsätzliches, verkehrliches Problem. Viele Haushalte verfügen über mehr als ein KFZ, so dass in den Wohnstraßen ein hoher Parkdruck entsteht. Die Landesbauordnung NRW fordert in der Regel für jede Wohneinheit einen notwendigen Stellplatz auf dem Baugrundstück. Da mittlerweile viele Haushalte über mehre KFZ verfügen, ergibt sich ein Mangel an Stellplätzen, der oftmals über die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze in den Wohnstraßen nicht abgedeckt werden kann. Hierbei handelt es sich um ein grundsätzliches Problem, dass durch die Stadt Lüdenscheid nicht zu lösen ist. Es gibt seitens der städtischen Verkehrsplanung Überlegungen, die Wiesenstraße als Tempo-30-Zone auszubauen. Im Rahmen dieser Neugliederung der städtischen Verkehrsfläche können dann ggfls. zusätzliche PKW-Stellplätze innerhalb der Wiesenstraße ausgewiesen werden, die den Parkdruck mindern können. Eine auskömmliche Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum wird es daher nicht geben. Die Stadt Lüdenscheid hat bereits erste Gespräche über die Einrichtung einer Bushaltestelle und ÖPNV-Erschließung mit der MVG und dem Märkischen Kreis als Aufgabenträger des ÖPNV geführt. Der FD Verkehrsplanung und –lenkung hat die Forderung zur Erschließung des Wohnquartiers Wiesenstraße im Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans Märkischer Kreis eingebracht. Insgesamt wird die geplante Umnutzung der ehemaligen Betriebsflächen des Novelis-Werkes in eine Wohnnutzung mit Mehrfamilienwohnhäuser von den anwesenden Bürgern befürwortet und als eine

			Situationsverbesserung bewertet.
6	E-Mail eines Bürgers vom 19.12.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den Eindruck, dass mit der Planung einiges nicht zusammenpasst. 1. Ich sehe die Grünverbindung entgegen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ **https://buergerinfo.luedenscheid.de/vo0050.asp?__kvonr=10470** Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ und 1. Änderung festgesetzte Grünfläche. Diese diente den nördlichen Wohngebieten bisher als Schutzgrün zu den südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen, die inzwischen aufgegeben wurden. Diese Funktion als Schutzgrün sollte mit Blick auf den von der neuen Feuerwehr ausgehenden akustischen Emissionen beibehalten werden. 2. Der angedachte Spielplatz ist durch die Hanglage nicht für gehbehinderte Menschen erreichbar, wenn man einen Spielplatz baut sollte dieser auch Barrierefrei erreichbar und benutzbar sein. 3. Die Baumreihe an der Straße ist nicht machbar, da der	Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ setzt zwischen den gewerblichen Bauflächen entlang der Wiesenstraße und den Wohnbauflächen (WA) entlang der Obertinsberger Straße einen Grünstreifen fest, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung/Schutzgrün gekennzeichnet ist. Dieser Grünstreifen dient dem Zweck, das Industriegebiet optisch vom nördlich gelegenen Wohngebiet abzugrenzen und beide Nutzungen stadträumlich zu gliedern. Eine messbare Immissionsschutzfunktion wie z. B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall hat dieser Grünstreifen nicht. Der Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ überplant den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 648, nur dort werden inhaltliche Veränderungen vorgenommen. Sowohl in dem unveränderten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 648 als auch im Teilbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ bleibt die Grünverbindung durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen erhalten. Aufgrund der Topographie ist der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ geplante öffentliche Kinderspielplatz nur über die neu geplante Erschließungsstraße und den daran anschließenden Fußweg barrierefrei zu erreichen. Sowohl von der Wiesenstraße als auch von der Obertinsberger Straße ist aufgrund der Topographie eine barrierefreie Zuwegung ohne Treppen nicht möglich. Die Stadt Lüdenscheid möchte aber dennoch auf einen Kinderspielplatz, der zentral im Neubaugebiet liegt, nicht verzichten. Der Lieferverkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt wird über eine Grundstückszufahrt von der Wiesenstraße ausgehend erfolgen. Eine LKW-

		Lieferverkehr nicht durch die eingezeichnete Verkehrsfläche geführt werden kann. Eine 14m Wendefläche reicht nicht für die Anlieferung mit Sattelauflieger aus. Ich bitte meine Einwendungen in die Planung mit dem Rat der Stadt Lüdenscheid einzubringen. Mit freundlichen Grüßen	Andienung über die Planstraße ist aufgrund der topographischen Lage nicht vorgesehen. Die Mischverkehrsfläche dient ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Die Wendeanlage am Ende der Mischverkehrsfläche ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert. Die festgesetzte Baumreihe entlang der Wiesenstraße darf nur ausnahmsweise durch absolut notwendige Grundstückzufahrten gequert werden. Die Stadt Lüdenscheid geht daher davon aus, dass diese entlang der Wiesenstraße festgesetzte Baumreihe auch realisiert wird. Im Rahmen künftiger Bauanträge wird die Stadt Lüdenscheid die Baumpflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ einfordern.
Nr.	**Behörde**	**Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in 2025**	**Abwägung**
1	Märkischer Kreis, FD 44: Natur- und Umweltschutz	Erstellt von Benjamin Hesse @ E-Mail senden am: 05.12.2025, Aktenzeichen: 44-61.22.00-0001/0019 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der hier beteiligten Fachbehörden zu Ihrer weiteren Verwendung: SG 441 - Naturschutz u. Landschaftspflege: Die vorgesehene Änderung der Festsetzungen führt zu einer geringeren Versiegelung sowie z.B. durch die vorgesehene Dachbegrünung zu einem planerisch höheren Grünanteil. Dies wird von hier begrüßt. Eine Kompensation ist daher, wie beschrieben, nicht erforderlich. Hier wird in dem Zusammenhang auf das Verbot von Schottergärten hingewiesen.	Zu SG 441 – Naturschutz und Landschaftspflege: Die Anlage von Schottergärten ist nach § 3 Abs. 2 der Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Begrünung baulicher Anlagen und der Begrünung sonstiger innerstädtischer Freiflächen vom 29.09.2023 untersagt. Eine zusätzliche Regelung im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist daher nicht nötig. Kläreinrichtungen im Zusammenhang mit einer Versickerung des Niederschlagswassers werden vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung der Bauvorhaben im Zuge der Bauantragstellung der Neubauvorhaben fachlich geprüft. Eine Festsetzung von Regenwasser als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder Gartenbewässerungen wird aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht vorgenommen, da der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB die Festsetzung einer derartig kleinteiligen Regenwassernutzung nicht vorsieht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können nur Flächen für die

		Ggfls. erforderliche Rückhalte- bzw. Kläreinrichtungen für Regenwasser sind (auch außerhalb des Geltungsbereichs) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Es wird angeregt, die Speicherung und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu berücksichtigen. Für die geplanten Baumpflanzungen, z.B. entlang der Wiesenstraße und im Bereich der Stellplatzanlage, sind ausreichend Pflanzfläche und Wasserversorgung sicher zu stellen. In der festgesetzten Stellplatzfläche ist je 5 Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Die unbedingte Notwendigkeit eines Umlageplanes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird von hier begrüßt. Optimale Wuchsstandorte und der langfristige Erhalt der Bäume sind das Ziel. Dies ist über ein Pflanzabnahmen hinausgehendes Monitoring und durch Kontrollen sicher zu stellen. Querungen der Baumreihe entlang der Wiesenstraße führen zur Beeinträchtigung der Bäume. Ausnahmen sollten nur bei unbedingter Erfordernis zulässig sein und verträglich, z.B. durch Wurzelbrücken, ausgeführt werden. Artenschutz: Vor Fällung sind (potentielle) Höhlenbäume hinsichtlich Eignung und möglichem Besatz zu prüfen und freizugeben. Die Installation von Ersatzquartieren für Vögel wird im Umweltbericht beschrieben, jedoch nicht in ihrer Art und Anzahl beschrieben. Es ist zu dokumentieren wo und insbesondere wann die Installationen erfolgen sollen. An den Standorten sind der dauerhafte Erhalt und die Zugänglichkeit für Kontrollen der Quartiere zu gewährleisten. Diese	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb eines Bebauungsplangebietes festgesetzt werden. Die Forderung nach Rückhalte- und Kläreinrichtungen für Regenwasser auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht befürwortet. Auch hierfür wäre SELH fachlich zuständig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB lässt es nach der derzeitigen Rechtslage nicht zu, Flächen festzusetzen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser oder Rückhalteanlagen für das Niederschlagswasser zu errichten oder zu betreiben sind. Eine solche Festsetzung von Anlagen z. B. zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist nach aktueller Rechtslage mangels eines bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich. Die Regelung bezüglich der Baumanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage unter Ziffer 5. der örtlichen Bauvorschriften ist aus städtischer Sicht hinreichend bestimmt. Es sind dort die Pflanzengröße, die Größe und die Tiefe der Pflanzbeete, das Pflanzsubstrat, die Düngung, die Bewässerung und Belüftung sowie die dauerhafte Erhaltung geregelt. Zusätzliche Baumanpflanzungen auch innerhalb der neuen Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) sind städtischerseits vorgesehen. Die gewählte Straßenbreite von 6,0 m erlaubt die Anordnung von öffentlichen Stellplatzflächen und Baumbeeten im Straßenraum. Diese werden aber im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der Straße definiert. Querungen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumreihe entlang der Wiesenstraße sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn es sich beispielsweise um eine notwendige Grundstückszufahrt handelt, die zwingend der Erschließung des Baugrundstückes dient. Ansonsten hat dort die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit Laubbäumen städtebauliche und stadtgestalterische Priorität.

		Nachweise sind bis zum Satzungsbeschluss zu führen. Die Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag und zur fledermausfreundlichen Beleuchtung werden von hier begrüßt. Ein Beleuchtungskonzept für den öffentlichen Raum sollte dies berücksichtigen. Über ein Beleuchtungskonzept hinaus sollten Festsetzungen zur Reduzierung der Kollisionsgefahr von Vögeln an Verglasungen, bzw. spiegelnden Fassaden erfolgen. SG 442 - Abfallwirtschaft u. Bodenschutz: Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 843 Wiesenstraße bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nachrichtlich geführte Altstandort Nr. 00/0341 (Ehem. Aluminium-Kaltwalzwerk, Wiesenstraße 24-30) sowie zu einem kleinen Teil der nachrichtlich geführte Altstandort Nr. 00/0167 (WKM, Altenaer Straße). Der Altstandort Nr. 00/0341 sowie die im Bereich des B-Planes liegende Teilfläche des Altstandortes Nr. 00/0167 wurden im Jahr 2020 von dem Ingenieurbüro ERM GmbH, Neu-Isenburg im Rahmen einer orientierenden Untergrunderkundung untersucht. Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung sowie die daraus abgeleiteten nutzungsbezogenen Maßnahmen werden in der Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 843 hinreichend beschrieben.	Zu SG 441 – Artenschutz: Im Bebauungsplangebiet befinden sich in den nördlichen Wohngärten unterhalb der Gebäude Obertinsberger Str. 33a und 35a, die als WA-Gebiet überplant wurden, noch einige Bäume. Die ehemalige Betriebsfläche der Firma Novelis ist freigeräumt und befindet sich in der Neumodellierung des Geländes. Potentielle Höhlenbäume werden vor der Fällung hinsichtlich der Eignung und dem Besatz an Fledermäusen überprüft. Im Untersuchungsgebiet der Artenschutzprüfung 2 sind Höhlenbäume vorhanden, die einen potenziellen Lebensraum für Höhlenbrüter darstellen. Diese Bäume stehen allerdings in einem Waldstück, das von der Planung unangetastet bleibt. Fledermäuse konnten im Untersuchungsrahmen der Artenschutzprüfung 2 nicht nachgewiesen werden. Planungsrelevante Vogelarten wurden ebenfalls nicht angetroffen. Wenn innerhalb des Plangebietes die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen hergestellt werden, wird die Stadt Lüdenscheid an geeigneter Stelle auch Ersatzquartiere für Vögel (Nistkästen) installieren. Der Erhalt dieser Nistkästen wird im Rahmen der Instandhaltung der Grünflächen kontrolliert. Festsetzungen zur Reduktion der Kollisionsgefahr von Vögeln an Verglasungen bzw. spiegelnden Fassaden sind bauplanungsrechtlich nicht möglich, da der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches eine derartige Festsetzung nicht zulässt, da der bodenrechtliche Bezug einer derartigen Festsetzung fehlt. Zu SG 442 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf den im Plangebiet liegenden Altstandort Nr. 00/0341 (Ehem. Aluminium-Kaltwalzwerk, Wiesenstraße) und auf eine Teilfläche des Altstandortes 00/0167 (WKM, Altenaer Str.) hingewiesen. Die Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung des Untergrundes sowie die daraus abgeleiteten nutzungsbezogenen Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 843

		Weitere Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor. Mit freundlichen Grüßen, i.A. H E S S E	hinreichend beschrieben. Bodenschutzrechtliche Bedenken werden nicht vorgetragen. Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann nur teilweise gefolgt werden.
2	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen	Erstellt am: 05.12.2025 B-Plan Nr. 843 Wiesenstraße Ihr Scheiben vom 31.10.2025; unser Zeichen P 82/25 Stellungnahme: Wie im Kammerbezirk besteht auch in Lüdenscheid ein erhebliches Defizit an Industrie- und Gewerbeflächen. Diese Situation hat sich auch durch die Rechtskraft des Regionalplanes MK OE SI nicht verbessert, sondern es wurde mit dem Plan dokumentiert, dass der anerkannte Bedarf für Lüdenscheid nicht zeichnerisch dargestellt werden konnte. Vor diesem Hintergrund bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Umwandlung von Industrie- und Gewerbegebieten. Da der Standort für eine erneute gewerblich-industrielle Nutzung sicherlich sehr schwierig zu realisieren ist, können diese Bedenken zurückgestellt werden, wenn sichergestellt wird, dass durch die geplante Wohnbebauung keinerlei negative Auswirkungen auf die (nach unseren Unterlagen in unmittelbarer Nähe befindliche) Betriebsstätte der Markes GmbH & Co. KG ergeben werden. Dieser Standort wird in den verschiedenen Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten nicht erwähnt. Wichtig ist, dass die bisher rechtlich möglichen	Die SIHK stellt in ihrer Stellungnahme zurecht fest, dass der brach gefallene Gewerbe-/Industriestandort der Firma Novelis aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden Wohnbebauung aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Widerbelebung ungeeignet ist. Um diese Gemengelage zu entzerren, hat sich die Stadt Lüdenscheid dazu entschlossen, das ehemalige Betriebsgrundstück Novelis durch einen Bebauungsplan umzuwidmen, um dort ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Betriebsstätte der Firma Markes GmbH & Co. KG Metallwarenfabrik hat in ihren vorhandenen Betriebsgebäuden an der Wiesenstraße die Produktionstätigkeit aufgegeben. Die Metallwarenfabrikation wurde vor einigen Jahren final nach Halver verlagert. Ein Teil der Räumlichkeiten wird gegenwärtig noch für Lagerzwecke genutzt, ein anderer Teil enthält Büronutzungen, die restlichen Betriebsräume stehen leer. Auf dem angrenzenden, ehemaligen Betriebsgrundstück der Kostal AG soll durch die Karl Wessel GmbH der Neubau eines Gesundheitscampus, bestehend aus einem Rehabilitationszentrum, einem Seniorenpflegeheim und einem Gebäude mit Seniorenwohnungen mit einer ambulanten Pflegeversorgung entstehen. Das Grundstück wurde von der Karl Wessel GmbH zu diesem Zweck erworben und soll nun mit weiteren Partnern realisiert werden. Die Firma Markes wird eine Wideraufnahme ihres Produktionsstandortes an der Wiesenstraße nicht mehr vornehmen. Die Karl Wessel GmbH hat im Zuge der Neubauplanungen bereits Abstimmungsgespräche mit der Firma

		Nutzungen auch im Hinblick auf Emissionskontingente weiterhin möglich sind. Mit freundlichem Gruß Frank Bendig	Markes geführt. Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist nach § 5 des Baugesetzbuches auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich, da der Flächennutzungsplan aufgrund seiner die Bauleitplanung vorbereitenden Funktion keine Festsetzungen enthält, sondern lediglich Darstellungen zur Art der Bodennutzung. Das Grundstück der Firma Markes liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, insofern sind dort keine Emissionskontingente festgesetzt. Gleiches gilt für die WA-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“. Emissionskontingente werden auf WA-Flächen aufgrund der dort fehlenden gewerblichen Nutzungen nicht festgesetzt. Üblicherweise werden Gewerbegebiete mit Hilfe von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Immissionskontingenten) gegliedert, um dadurch zu gewährleisten, dass auf störempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft kein unzulässiger Gewerbelärm einwirkt und dort die schalltechnischen Orientierungswerte z. B. für Wohngebiete eingehalten werden. Das Betriebsgrundstück der Firma Markes beurteilt sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB. Bei Bauvorhaben müssen daher unter anderem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sonst kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Die gewerbliche Betriebsnutzung muss daher Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung nehmen. Gleichzeitig hat die benachbarte Wohnnutzung im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme auch Rücksicht auf den Betriebsstandort zu nehmen. Ein möglicher Immissionskonflikt mit den geplanten WA-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ wird daher aus städtischer Sicht nicht gesehen. Den Anregungen der SIHK kann nur teilweise gefolgt werden.

3	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Märkisches Sauerland, Fachgebiet Hoheit	E-Mail vom 11.12.2025 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 843 "Wiesenstraße" und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Sehr geehrter Herr Mielke, gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 843 „Wiesenstraße“ und die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid bestehen aus forstlicher Sicht nunmehr keine Bedenken, da der forstliche Ausgleich in ausreichendem Maße in der Begründung festgelegt wurde. Um die Bestimmtheit des B-Planes auch in Zukunft sicherzustellen, würde ich sie, wie telefonisch besprochen, bitten sich mit ihrem FD – Umwelt abzustimmen und die Erstaufforstungsfläche näher räumlich zu bestimmen. Ich danke ihnen für das eben geführte Telefonat und ihr Verständnis. Somit verbleibe ich mit freundlichen Grüßen für eine ruhige Weihnachtszeit, Im Auftrag Joshua Wendscheck	Die Stadt Lüdenscheid hat den Punkt 5.3 „Waldausgleich“ in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 843 dahingehend ergänzt, dass ein Lageplan ergänzt wurde, in dem die 55 m² Erstaufforstungsfläche im Bereich Gevelndorf räumlich innerhalb der Gesamtfläche definiert und mit einer Schraffur gekennzeichnet wurde. Der Anregung des Regionalforstamtes wurde somit gefolgt.

Nr.	**Behörde**	**Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in 2026**	**Abwägung**
1	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu	Erstellt am: 28.07.2026 B-Plan Nr. 843 Wiesenstraße	Die Stadt Lüdenscheid unterstützt die Argumentation der SIHK Hagen. Aus Sicht der Stadtentwicklung hat die Stadt Lüdenscheid ebenfalls Bedenken

	Hagen	Ihr Scheiben vom 24.06.2026; unser Zeichen P 62/26 Stellungnahme: Wie im Kammerbezirk besteht auch in Lüdenscheid ein erhebliches Defizit an Industrie- und Gewerbeflächen. Diese Situation hat sich auch durch die Rechtskraft des Regionalplanes MK OE SI nicht verbessert, sondern es wurde mit dem Plan dokumentiert, dass der anerkannte Bedarf für Lüdenscheid nicht zeichnerisch dargestellt werden konnte. Vor diesem Hintergrund bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Umwandlung von Industrie- und Gewerbegebieten. Da der Standort für eine erneute gewerblich-industrielle Nutzung sicherlich kaum nutzbar ist, können diese Bedenken zurückgestellt werden. Frank Bendig	gegen eine Umwandlung bestehender Gewerbe- und Industriefläche in eine andere Nutzung, insbesondere innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet. Im vorliegenden Fall ist der brach gefallene Gewerbe-/Industriestandort der Firma Novelis an der Wiesenstraße aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden Wohnbebauung aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine gewerbliche Widerbelebung ungeeignet. Um diese Gemengelage zu entzerren, hat sich die Stadt Lüdenscheid städtebaulich dazu entschlossen, das ehemalige Betriebsgrundstück Novelis durch einen Bebauungsplan umzuwidmen, um dort ein Wohngebiet zu entwickeln. Stadträumlich sind diese ehemaligen Betriebsflächen aufgrund der integrierten und zentrumsnahen Lage für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Der Stellungnahme der SIHK Hagen kann somit gefolgt werden.