Stadt Lüdenscheid

B e g r ü n d u n g einschließlich U m w e l t b e r i c h t

zum Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“

und zugleich die

B e g r ü n d u n g einschließlich U m w e l t b e r i c h t

für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fachbereich 4 – Planen und Bauen
Fachdienst 61 – Bauleitplanung und Städtebau

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung 3

2. Einfügung in die überörtliche Planung / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse ... 5

3. Flächennutzungsplan 5

3.1 Planungserfordernis für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 6

3.2 Plangebiet und bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan 6

3.3 Flächennutzungsplanänderung 7

3.4 Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes 8

4. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ 9

4.1 Art der baulichen Nutzung 9

4.2 Maß der baulichen Nutzung 10

4.3 Örtliche Bauvorschriften 11

5. Umweltbelange (Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz / Eingriffs- 12

regelung / Klimaschutz / Waldausgleich) 12

5.1 Artenschutzprüfung 12

5.2 Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz im Plangebiet 13

6. Verkehrliche Erschließung 15

7. Lärm- Immissionsschutz zur benachbarten Feuer- und Rettungswache 15

8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung 17

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege 18

10. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe 18

11. Altlasten 19

12. Kosten 20

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Entlang der Wiesenstraße befinden sich im Anschluss an vorhandene Wohnbebauungen im Norden, Osten und Süden überwiegend aufgegebene Gewerbestandorte, die brachliegen. Die ehemaligen Standorte der Firmen Novelis und Kostal werden bereits seit längerem nicht mehr gewerblich genutzt. Nach der Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Novelis nördlich und südlich der Wiesenstraße wird eine Nachnutzung dieser untergenutzten bzw. brachliegenden Areale angestrebt. Mit Ratsbeschluss vom 02.12.2019 wurde bereits eine Vorkaufsrechtssatzung für diesen Bereich erlassen. Mittlerweile sind die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Novelis an einen Investor veräußert worden. Die Stadt hatte zu diesem Zeitpunkt bereits eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben, um städtebauliche Zielvorstellungen für eine vor allem wohnbauliche Entwicklung des Standortes zu entwickeln. Diese ist mit dem Erwerber sowie potenziellen Investoren zügig weiterentwickelt worden. Ziel war es, die im <u>städtebaulichen Rahmenplan</u> verankerten städtebaulichen Ziele mit dem Grundstückserwerber sowie potenziellen weiteren Investoren über städtebauliche Verträge so weit abzusichern, dass eine Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes nicht erforderlich wird.

In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der neue Grundstückserwerber unter anderem dazu verpflichtet, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes 100 <u>sozial geförderte Mietwohneinheiten</u>, mindestens jedoch einen auf die Geschossfläche im Vertragsgebiet bezogenen Anteil von 25 % sozial geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Dabei sind die Wohnungsgrößen bedarfsgerecht mit der Stadt Lüdenscheid abzustimmen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ – Rechtskraft 10.09.1994 - überplant wesentliche Betriebsflächen der Firma Novelis südlich der Wiesenstraße und setzt dort aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Wohnnutzungen ein eingeschränktes Industriegebiet (GIe) fest. Eine Wohnnutzung wäre im dortigen Plangebiet bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Um dort eine Wohnfolgenutzung zu ermöglichen, ist eine Überplanung der GIe-Flächen in Richtung eines Wohngebietes (WA) und folglich die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Die Perspektiven für eine zukünftige gewerbliche oder gar industrielle Nutzung sind nur noch bedingt vorhanden. So können die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen regelmäßig zu Immissionsschutzkonflikten führen, die bauplanungsrechtlich i.S. des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes nur schwer zu lösen sind. Darüber hinaus bieten die von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen eingegrenzten Grundstücke nur stark eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten für flächenintensives produzierendes Gewerbe.

Zeitgleich steht Lüdenscheid vor besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Das 2016 vom Rat der Stadt verabschiedete <u>Handlungskonzept Wohnen (HKW)</u> bildet die Grundlage für das wohnungspolitische Handeln der Stadt. Das gutachterlich erstellte Konzept definiert auf Basis einer fundierten Analyse des Wohnungsmarktes Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen für den Neubau und die Bestandsentwicklung mit Blick auf zukünftige Entwicklungspfade. Als eines der zentralen Ziele wird ein zukünftiges Mengengerüst an neu zu schaffenden Wohnungen von 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr bis 2025 empfohlen. Zur

Erreichung des Ziels werden u.a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Akquisition neuer Wohnbaulandpotentiale
- Qualitative Nachverdichtung
- Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

Die Stadt Lüdenscheid hat in diesem Jahr eine Datenaktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW) 2017 – 2024 und eine Wohnungsmarktbeobachtung vorgenommen und kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Der Bevölkerungsrückgang ist in Lüdenscheid deutlich stärker als er 2015 durch empirica prognostiziert wurde
- Aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur ist eine Neubaubedarfsanalyse erforderlich (Veränderung der Altersgruppen, der Bevölkerungszahl, Reduzierung der Pendlerströme und der Haushaltsgrößen)
- Die Stadt Lüdenscheid bleibt ein wichtiger Arbeitsstandort, jedoch sind in letzter Zeit einige Produktionsunternehmen abgewandert
- Es besteht ein Sanierungsstau, der Wohnungsbestand ist überproportional veraltet, besonders betroffen sind die Nachkriegsgebäude des Zeitraumes 1950 bis 1978
- In Zukunft fallen immer mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung, gleichzeitig steigt die Zahl der Personen mit niedrigem Einkommen, die dadurch einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Die Nachfrage an gefördertem Wohnungsbau wird künftig in Lüdenscheid ansteigen

Eine wohnbauliche Mobilisierung der ehemaligen Gewerbeflächen an der Wiesenstraße würde einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des HKW leisten. Stadträumlich sind sie aufgrund der integrierten und zentrumsnahen Lage für eine Wohnnutzung gut geeignet. Das Zentrum liegt in Luftlinie ca. 720 m entfernt und ist fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung. Im Bereich des Quartiers Kluse und an der Altenaer Straße sind diverse Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarf verortet.

Für die derzeit ungenutzte Fläche der Firma Kostal liegt das Interesse eines Investors vor, dort eine Rehabilitationsklinik mit einer Pflegefachschule, eine Seniorenwohneinrichtung sowie die Erschließung dieser Anlagen zu realisieren. Hier bietet sich die Chance, die nicht mehr vorhandenen Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe durch zukunftsträchtige Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu kompensieren sowie entsprechende Aus- und Weiterbildungsoptionen zu sichern.

Neben zu erwartenden positiven Effekten für die weitere Entwicklung der angrenzenden Quartiere Kluse und Tinsberg fördert eine derartige Aktivierung des Standortes ebenfalls die im Baugesetzbuch geforderte Innenentwicklung und stellt damit eine Maßnahme zur Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) dar.

Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan im Bereich der gewerblichen Brachflächen entlang der Wiesenstraße in Lüdenscheid, RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH, Aachen

Für die beschriebene Folgenutzung der gewerblichen Brachflächen in ein Wohnquartier ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ planungsrechtlich erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die 19. 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 aufgeführt.

2. Einfügung in die überörtliche Planung / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein vom 28.03.2025 – ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bedarf für Gewerbeflächen soll gemäß Verfahrensstand an anderen Standorten in Lüdenscheid gedeckt werden, die u.a. aus Sicht des Immissionsschutzes besser für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Infolge des Erarbeitungsbeschlusses für den Regionalplan sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der übergeordneten Planung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Diese sind gem. § 4 Abs. 1 ROG seitens der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsbehörden in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu

berücksichtigen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 843 liegt aufgrund seiner innerstädtischen Lage nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises, Rechtskraft vom 16.12.1994.

Änderung bestehenden Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ überplant Teilbereiche des seit dem 10.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“, sowie den Wohngartenbereich des Flurstückes 152 und die privaten Wegeflächen (Flurstücke 224, 83 und 20), die innerhalb des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 588 „Tinsberger Schule“ (rechtskräftig seit dem 05.08.1970) liegen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ werden diese neu überplanten Teilbereiche der beiden alten Bebauungspläne Nr. 588 und Nr. 648 unwirksam.

3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (gesamträumliches Entwicklungskonzept).

Die Stadt Lüdenscheid hat eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat die vorgezogene Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB durchlaufen. Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat danach in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. In seiner Sitzung am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.10.2012 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Neufassung genehmigt. Die Genehmigung der Bezirksregierung wurde am 19.12.2012 öffentlich Bekanntgemacht, danach ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid seit dem 19.12.2012 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist das nördlich der Wiesenstraße gelegene und brach gefallene Betriebsgrundstück der Firma Novelis als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen soll das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ auch im Flächennutzungsplan von der ursprünglich dargestellten gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Hierzu ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.1 Planungserfordernis für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der geplanten Reaktivierung des brach gefallenen Gewerbegrundstückes der Firma Novelis entlang der Wiesenstraße für neue Wohnnutzungen und Wohnfolgenutzungen.

3.2 Plangebiet und bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf ein Areal, das nördlich der Wiesenstraße liegt und das zentral zwischen der Altenaer Straße (L 530) im Westen und der verdichteten Wohnbebauung des Unterbezirkes Tinsberg/Kluse gelegen ist. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Novelis, welches sich östlich an eine Brachfläche anschließt, auf der die Stadt Lüdenscheid ihre neue hauptamtliche Feuer- und Rettungswache plant, und das im Westen durch die Kampstraße begrenzt wird. Den nördlichen Abschluss bilden die privaten Grünflächen der Wohnbebauung an der Obertinsberger Straße.

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist der Änderungsbereich entsprechend seiner vormaligen Nutzung überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese ist nördlich der Wiesenstraße aufgrund vorhandener Bodenbelastungen vollständig mit einer Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) versehen.

Die nördlich gelegenen Böschungsflächen sind im Flächennutzungsplan als öffentliche oder private Grünfläche dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den vorstehend dargelegten städtebaulichen Erfordernissen erfolgt am unter 3.2 beschriebenen Standort an der Wiesenstraße auf einer Fläche von rund 0,6 ha eine Änderung der bisherigen Darstellungen von G – Gewerbliche Baufläche und öffentliche und private Grünfläche in eine Wohnbaufläche (W). Damit wird auch den Zielen der Regionalplanung Rechnung getragen. Im wirksamen Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein vom 28.03.2025 sind die gegenständigen Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes entfällt auf den neuen Wohnbauflächen, da diese Darstellung an die gewerbliche Nutzung gebunden war.

Städtebauliches Ziel ist eine wohnbauliche Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser untergenutzten bzw. brachliegenden Areale zu ermöglichen bevor sich ein städtebaulicher Missstand einstellt. Hiermit soll auch der wohnungspolitischen Zielsetzung der Stadt Lüdenscheid Rechnung getragen werden, die im städtischen Handlungskonzept Wohnen (HKW) festgeschrieben ist. Laut HKW besteht aus gutachterlicher Sicht für die Kreisstadt bis zum Jahr 2025 ein jährlicher Bedarf von 100-130 Wohneinheiten, die im Zuge von Neubau bzw. Neubau-ähnlicher Bestandsentwicklung entstehen sollen. Neben dieser quantitativen Zielsetzung, ist die Entwicklung bestehender Innenentwicklungspotentiale eines der zentralen Handlungsfelder. Aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtgebiet und der unmittelbaren Nähe zu den verdichteten Wohnquartieren nördlich und östlich des Planänderungsgebietes ist es aus städtebaulicher Sicht auch vor dem Hintergrund

eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden bestens für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Bestehender Flächennutzungsplan

Geplante Änderung

Nach § 34 des Landesplanungsgesetztes Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) hat die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Die Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei der Bezirksregierung einen entsprechenden Prüfantrag stellen. Mit Schreiben vom 28.04.2025 (Aktenzeichen: 32.06.08.01-005/2025-001) hat die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg festgestellt, dass gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes bestehen.

3.4 Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetztes werden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wurde das Büro ökoplan aus Essen mit einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes beauftragt. Nach den Ergebnissen dieses Umweltberichtes vom 27.01.2025 wird im Rahmen einer Auswirkungsprognose für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wiesenstraße festgestellt, dass auf einer Fläche von rund 0,6 ha eine Umwidmung der bisherigen Darstellung von Gewerblicher Baufläche (G) und öffentliche und private Grünfläche in eine Wohnbaufläche (W) vorgenommen wird. Damit wird auch den Zielen der Regionalplanung Rechnung getragen. Eine Auswirkung auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Ortsbild, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Pflanzen und Biotope ist auf der Ebene der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist durch die gewerbliche Vornutzung bereits versiegelt, so dass durch die Planänderung der Anteil an nicht versiegelten und grünen Flächen (Hausgärtenanteil der Wohnbauflächen, maximaler Versiegelungsgrad der GRZ im WA liegt bei 0,4 plus 50% im Gegensatz zur einer

GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten) voraussichtlich zunehmen wird, was eine Verbesserung für die lokale Fauna mit sich führt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen auf Grundlage der Baunutzungsverordnungs-Novelle von 2023. Die konkreten Planinhalte basieren im Wesentlichen auf einer städtebaulichen Rahmenplanung, die im Auftrag der Stadt und unter Einsatz von Fördermitteln des Landes NRW von einem externen Planungsbüro entwickelt wurde.

Aufgrund der Nähe zu umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen ist eine gewerbliche bzw. industrielle (Nach-)Nutzung der Flächen des Plangebietes nur unter starken Einschränkungen und ohne etwaige Expansionsmöglichkeiten für die Betriebe darstellbar. Eine großflächige Freiraum-/Grüngebietsfestsetzung des Plangebietes beispielsweise für eine Vernetzung bestehender Grünstrukturen ist städtebaulich nicht zielführend, da aufgrund der innerstädtischen Lage kein großflächiger Freiraum angrenzt. Folglich wird auch vor dem Hintergrund der mit dem Fördermittelgeber abgestimmten Zielvorstellungen eine wohnbauliche Nutzung des Areals angestrebt. Auf diese Weise kann einem Brachfallen der Grundstücke in Innenstadtnähe vorgebeugt werden. Gleichzeitig stellen großzügige Grünflächenfestsetzungen für private und öffentliche Zwecke, sowie örtliche Bauvorschriften, beispielsweise zur Begrünung von Flach- und Garagendächern eine gegenüber der IST-Situation höhere ökologische Wertigkeit sicher. Neben den Arealen, die im Zuge der Rahmenplanung neu geplant wurden, werden ebenfalls insb. im nördlichen und östlichen Plangebiet Teilflächen in den Bebauungsplan integriert, die außerhalb der Rahmenplanung liegen und an die bestehenden Wohnquartiere grenzen. Dies soll, dem allgemeinen Ziel einer forcierten Innenentwicklung folgend, eine optimale Ausnutzung des Standortes ermöglichen und einen geordneten städtebaulichen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neuplanung gewährleisten.

Laut HWK der Stadt Lüdenscheid besteht aus gutachterlicher Sicht bis zum Jahr 2025 ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten. Das hier definierte Mengengerüst setzt die Schaffung von 100 bis 130 neuen Wohneinheiten jährlich zum Ziel (vgl. emprica, Stadt Lüdenscheid 2016: 85). Dieser und der mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft abgestimmten Zielsetzung folgend, werden die auf der Rahmenplanung basierenden Baufelder als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aufgrund des räumlichen Kontextes zu den umliegenden verdichteten Quartieren und potentiellen Anknüpfungspunkten zu anderen Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen, können Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

<u>Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</u>

In Ergänzung zu den Wohnnutzungen sollen großzügige Grünflächen für eine ausreichende Durchgrünung des verdichteten Wohnquartieres sorgen. So werden an drei Stellen im Plangebiet Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Ein im westlichen Teil des neuen Wohngebietes gelegener Spielplatz soll

als Begegnungs- und Spielstätte dienen, weshalb diese öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ erhält. Im nordwestlichen Anschluss an die Bauflächen unterhalb der Wohnbebauung an der Obertinsberger Straße befindet sich bereits eine im 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. Auf Grundlage der vertraglichen Regelungen zwischen dem Investor und der Stadt Lüdenscheid wird diese als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche“ festgesetzt. Sie soll zukünftig als Begegnungsort und Gemeinschaftseinrichtung für den sozialen Zusammenhalt im Quartier dienen. Konkrete Nutzungsvorstellungen und auch die genaue Ausgestaltung der Fläche mit Sitzgelegenheiten, Spielbereichen, Unterständen etc. sollen im Rahmen der städtischen Quartiersarbeit zusammen mit der dortigen Wohnbevölkerung entwickelt werden. Beide öffentlich Grünflächen sind über eine Wegeverbindung, die ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und die einen öffentlichen Fußweg und eine Laubbaumreihe enthält, miteinander verbunden. Mittels dieser Grünflächen ist eine direkte fußläufige Verbindung von der Wiesenstraße zur Obertinsberger Straße möglich. Aufgrund der Topographie kann diese Wegeverbindung allerdings nicht barrierefrei ausgeführt werden. Zusätzlich zu den beiden öffentlichen Grünflächen werden im nördlichen Plangebiet private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem überplanten Bebauungsplan Nr. 648 Nördlich Wiesenstraße“ und der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes übernommen worden und soll eine Überbauung der rückwärtigen Gartenbereiche beispielweise durch Stellplatzanlagen oder Garagen verhindern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten für das Plangebiet die Vorschriften der Baunutzungsverordnung-Novelle von 2023.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde mit dem Fördermittelgeber eine städtebauliche Dichte von 35-60 Wohneinheiten je Hektar vereinbart. Diese relativ hohe Ausnutzung soll ein heterogenes Wohnungsangebot für die vielen verschiedenen Nachfragegruppen in Lüdenscheid ermöglichen und orientiert sich zudem an den Dichtewerten der nördlich und östlich anschließenden Wohnquartiere. Im Plangebiet sollen Mehrfamilienwohnhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen, mit einem Anteil von mindestens 25 % an sozial geförderten Wohnungen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den neu geschaffenen WA-Baufeldern wird entsprechend der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Baugebiete auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen zur GFZ und zur Geschossigkeit variieren wiederum, da sie sich an der maßgebenden städtebaulichen Rahmenplanung orientieren.

Aufgrund einer Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ergibt sich für die nördlich und östlich der Kampstraße angrenzende überplante Wohnbebauung im Plangebiet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ein heterogenes Bild. Auf Basis einer überschlägigen Berechnung der GRZ und GFZ bestehender Wohngebäude, ist für viele Grundstücke eine individuelle Maßfaktorenleiste gebildet worden. Dies dient einerseits der Bestandssicherung und gibt zusätzlich einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für geringfügige Gebäudeerweiterungen vor.

Gleiches gilt für die überplante Bestandsbebauung im Norden und Osten des Plangebietes. Hier wird die GRZ aus dem überplanten Bebauungsplan Nr. 648 Nördlich Wiesenstraße“ und der 1. Planänderung übernommen.

Bedingt durch schwierige topographische Verhältnisse und die gewünschte Durchmischung bei den Wohnungstypen und Gebäudeformen variieren die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse und die Geschossflächenzahlen (GFZ) der einzelnen Baufelder. So beträgt die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse an der Wiesenstraße IV. Hangaufwärts sind für die zweite Baureihe maximal III und für die obere dritte Baureiche maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein an die dortige Topographie angepasstes, homogenes Straßenbild.

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 BauNVO 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. Aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen wird für das geplante Grundstück des Lebensmittelmarktes an der Wiesenstraße eine GRZ von 0,5 festgesetzt:

- Geeigneter und zentraler Standort für einen Lebensmittelmarkt der Gebietsversorgung der Bevölkerung (urbanes Grundstück inmitten des dortigen Wohngebietes Tinsberg/Kluse)
- Aufgrund der Topographie und der Hanglage ergibt sich auf dem Grundstück ein hoher Böschungsanteil, der baulich schwierig zu nutzen ist
- Es handelt sich um eine vollflächig versiegelte gewerbliche Brachfläche
- Anhebung des Orientierungswertes für Obergrenzen nach § 17 BauNVO von 0,4 für WA-Gebiete auf diesem Einzelgrundstück auf 0,5 , um dort der höheren Flächenversiegelung durch den erforderlichen Kundenparkplatz zu begegnen.
- Im Vergleich wäre nach § 17 BauNVO in einem MI-Gebiet eine GRZ-Obergrenze von 0,6 möglich
- Gewisse ökologische Kompensation und Wasserrückhaltung durch die Festsetzung, dass sämtliche Flachdächer auf dem Grundstück flächendecken zu begrünen sind
- Aus städtebaulicher Sicht ist ein GRZ von 0,5 auf diesem Grundstück, in der innerstädtischen Lage, aus den geschilderten Gründen vertretbar
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die GFZ-Festlegung auf 0,5 auf diesem Einzelgrundstück nicht beeinträchtigt
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden
- Der Erschließungsverkehr lässt sich über die Wiesenstraße abwickeln

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen in erster Linie stadtgestalterischen und entwässerungstechnischen Belangen. Die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen 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).

Neben den entwässerungstechnischen Belangen erfüllen die Begrünungsvorschriften auch ökologische und kleinklimatische Funktionen. So sind insbesondere die entlang der Wiesenstraße zu pflanzende Baumreihe sowie die Gründächer auf den Hauptanlagen und Garagen dazu geeignet durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und durch die Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlen die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius zu senken. Insofern dienen die Bepflanzungen auch dem dortigen Kleinklima und damit dem Wohlbefinden, der Lebensqualität und Gesundheit der zukünftigen Bewohnerschaft. Dem gleichen Zweck dient auch die anzupflanzende Laubbaumreihe entlang des geplanten Fußweges.

Die straßenbegleitende Baumreihe an der Wiesenstraße dient neben Ihrer ökologischen und kleinklimatischen Wertigkeit ebenfalls als optische Zäsur des Wohnquartiers zur vielbefahrenen Haupterschließung. In Verbindung mit der im Lüdenscheider Stadtgebiet erprobten Bauvorschrift zu zulässigen Einfriedungshöhen trägt die Baumreihe somit als stadtgestalterisches Element zur straßenräumlichen Strukturierung und zur Gestaltung des Straßenraumes im neuen Wohnquartier bei.

Zur baugestalterischen Gliederung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlage (STPL) sind je 5 Stellplätze innerhalb dieser ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

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

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung vorgeschrieben, in der die zu erwartenden (erheblichen) Umweltauswirkungen, die die Planung hervorruft, ermittelt, beschrieben und bewertet sowie in einem Umweltbericht dokumentiert werden.

Die Umweltbelange, die von der Planung berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, die ökologische Eingriffsregelung und die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen in Teil II – Umweltbericht dieser Begründung verwiesen.

Nach den Ergebnissen des „Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ und zur 19. Aufstellung des Flächennutzungsplanes in Lüdenscheid“ des Büros ökoplan, Essen aus August 2025 werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Ortsbild, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter werden als gering bzw. zum Teil als sehr gering und damit als nicht erheblich bewertet. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden ebenfalls als sehr gering gewertet. Mit der Bauleitplanung sind keine neuen Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Durch die festgesetzten Flachdachbegrünungen sowie der entstehenden Wohngartenflächen auf den Wohngrundstücken nimmt der Grünanteil im Plangebiet gegenüber der bisherigen gewerblichen Realnutzung mit einem hohen Versiegelungsanteil zu.

Der Umweltbericht kommt zu dem Gesamtergebnis, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (ehemalige gewerbliche Brachfläche, bebautes versiegeltes Gewerbegrundstück im innerstädtischen Bereich) mit dem Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft

Durch den aktuellen Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ nimmt der Anteil der versiegelten Fläche gegenüber dem ursprünglichen Gewerbeplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ um ca. 9 % ab, da zusätzliche öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in einem Großteil des WA-Gebietes lässt zudem die Einrechnung von Garten- und Grünflächen in der Umlage der künftigen Wohnbebauung zu. Der ursprüngliche Gewerbeplan lässt eine GRZ von 0,8 zu. Durch die festgesetzte Begrünung der Flachdächer der künftigen Wohngebäude steigt der Begrünungsgrad im Plangebiet zusätzlich an. Die im Plangebiet ausgewiesenen Laubbaumanpflanzungen (29 Einzelbäume, sowie zusätzliche Baumanpflanzungen innerhalb des Kundenparkplatzes des Netto-Marktes) stellen eine weitere planinterne Kompensationsmaßnahme dar.

Ferner enthält der Umweltbericht nachfolgende allgemeine Maßnahmen, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, die sich auf die Bau- und Realisierungsphase der künftigen Neubauten beziehen und an dieser Stelle als Hinweise für die Folgeverfahren in die Begründung mit aufgenommen werden:

- Beschränkung der Bauphase auf einen möglichst kurzen Zeitraum sowie auf den Winterzeitraum, außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres (Vogelbrutzeit)
- Schonende Oberbodenbehandlung, Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen sowie eine fachgerechte Lagerung und ein ordnungsgemäßer Wiedereinbau der unbelasteten Oberböden (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten und der DIN 18915 – Bodenarbeiten)
- Vermeidung baubedingter Störungen der Fauna durch den Verzicht einer nächtlichen Beleuchtung des Baufeldes
- Geringstmögliche Dimensionierung von Baustelleneinrichtungsflächen
- Minimierung von baubedingtem Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein technisch mögliches Maß (u.a. durch eine fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen)
- Eine Zwischenlagerung von Bodenaushub und Baumaterialien nur auf befestigten Flächen, keine Zwischenlagerung innerhalb von Gehölzbeständen
- Gehölzrückschnitte und Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres

5.1 Artenschutzprüfung

Der Umweltbericht enthält unter Punkt 2.1.3 „Besonders streng geschützte Arten“ Aussagen zum Artenschutz. Zur Erfassung des Artenspektrums im Plangebiet wurde im März 2023 eine Kartierung durchgeführt, bei der optische und akustische Beobachtungen unter besonderer Berücksichtigung revieranzeigender Merkmale erfasst wurden (Artenschutzprüfung der Stufe 1). Aufgrund der Datengrundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages der Stufe 1 konnte ein Vorkommen planungsrelevanter Avifauna (Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kleinspecht,

Star, Wildkauz) nicht ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit stattfinden musste. Die vertiefende Prüfung (Artenschutzprüfung der Stufe 2) wurde im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Juni 2025 durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 843 ist nach den Ergebnissen des Umweltberichtes nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt werden insgesamt als gering bewertet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden formuliert der Umweltbericht die nachfolgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, die an dieser Stelle als Hinweise für die Folgeverfahren in die Begründung mit aufgenommen werden:

- Hinsichtlich der Avifauna sind Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September), um baubedingte Tötungen zu vermeiden
- Es ist ein Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept zu wählen (nach unten gerichtete Beleuchtung, Begrenzung der Lichtemissionen auf da unbedingt notwendige Maß, Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtkörper mit warmweißer Lichtfarbe)

5.2 Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz im Plangebiet

Mit Beschluss vom 30.09.2019 (Beschlussvorlage Nr. 175/2019/1) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid das „Aktionsprogramm Klimaschutz“ verabschiedet, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Dabei wurden unter Punkt 3. Konkrete Einzelmaßnahmen formuliert, die bei der Errichtung von Neubauten bestimmte energetische Standards (Passivhausstandard), die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie), die Verwendung von Recyclingbaustoffen, die Prüfung nachhaltiger Bauweisen mit Holz und Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden einfordern.

Für die Energieerzeugung und die Versorgung zu errichtender Gebäude mit Wärme sind Techniken wie z. B. Wärmepumpen, Pelletheizungen, Solar- und Geothermie sowie Photovoltaikanlagen vorzusehen. Ein schlüssiges Energiekonzept ist vor dem Beginn der Bauphase vom Bauherrn einzureichen. Die Stadt Lüdenscheid wird das Konzept im Rahmen der konkreten Bauantragstellung prüfen.

Aufgrund der Extremniederschläge und Extremhochwasserereignisse im Juli 2021 wird den Bauherren empfohlen, die Anlagen der Haustechnik (Heizung, Stromversorgung, Installationseinrichtungen etc.) nicht in den Kellergeschossen

sondern in den oberen Geschossen unterzubringen. Entsprechende Hinweise wird die Stadt Lüdenscheid im Rahmen ihrer Bauberatungen geben.

Nachhaltiges Bauen mit Holz und die Verwendung von Recyclingbaustoffen (z. B. Beton aus recyceltem Bauschutt) werden ebenfalls im Rahmen der Bauberatungen besprochen. Die Verwendung dieser nachhaltigen Baustoffe im Hochbau ist aus Sicht des Klimaschutzes und aus städtebaulicher Sicht geboten, nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB aber nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Um den Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels im Hinblick auf Hitzeentwicklungen im Sommer und das Abfangen von Starkregenereignissen lokal vor Ort zu begegnen, setzt der Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ nachfolgende konkrete Maßnahmen fest. Die Maßnahmen sind geeignet, die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung im Plangebiet auszugleichen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) werden örtliche Bauvorschriften zur Begrünung in den ausgewiesenen WA-Gebieten festgesetzt:

- Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind innerhalb des Bebauungsplangebietes die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

- Auch die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

- Die Stellplatzoberflächen sind inklusive der Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung).

Mit dieser Maßnahme soll die *Versickerung/Rückhaltung* des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vor Ort erhöht werden (Regenrückhaltung, Entlastung des Kanalnetzes, Grundwasseranreicherung).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden die folgenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Flächen und für Teile baulicher Anlagen getroffen:

Entlang der Wiesenstraße ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Laubbäume beträgt 10,0 m. Es sollen schmalkronige Säuleneichen (Quercus robur „Pedunculata“) oder Säulenhainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata“) mit einer Pflanzgröße von mindestens 250 cm gepflanzt werden. Für den Fall, dass gepflanzte Bäume nicht anwachsen, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Klimatische Wirkungen – Baumanpflanzungen weisen folgende positive Eigenschaften auf:

- Kühlung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk
- Feuchteproduktion durch Verdunstung
- Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Wohngebiet
- Lebensraum für Vögel und Insekten

Positive klimatische, bautechnische und stadtgestalterische Auswirkungen von Dachbegrünungen:

- Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich in der Regel auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf
- Begrünte Dachflächen heizen sich im Sommer nicht so stark auf und kühlen im Winter nicht so stark aus
- Hitzeschutz für darunterliegende Räume in Sommer, Wärmeschutz für diese Räume im Winter
- Gleichzeitig wird die Dachhaut der Wohnhäuser vor Sonneneinstrahlung geschützt
- Durch die eingestrahlte Sonnenenergie wird in der Vegetationszone Wasser verdunstet
- Die offene Vegetationsfläche ist in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern
- Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregen
- Die Dachbegrünungen führen zu einer Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – im Wohngebiet, da sich durch die Begrünung die schadstoffspezifische Dispositionsgeschwindigkeit der partikel- und gasförmigen Spurenstoffe erhöht. Durch die geringere Aufheizung der Luft über den begrünten Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich der in der Luft enthaltene Staub absetzt
- Die Dachbegrünungen verbessern das baugestalterische Erscheinungsbild der Bauflächen, von höher gelegenen Standorten aus betrachtet
- Die Dachbegrünungen können einen Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen bedeuten, da in gewissem Umfang Vegetationsstandorte z. B. für Insekten und Vögel wiederhergestellt werden

Die festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz tragen dazu bei, die Auswirkungen des Klimawandels auf kommunaler Ebene zu minimieren. Sie tragen ferner zu einer erhöhten biologischen Vielfalt und damit zur Aufwertung des Wohnbaugebietes bei.

5.3 Waldausgleich

Aus forstlicher Sicht werden durch den Bebauungsplan Nr. 843 Waldflächen überplant. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 14 (Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche), 25 (Festsetzung als WA-Fläche) und 51 (Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Spielplatz) mit einer Gesamtfläche von 0,35 ha. Nach Ansicht des Landesbetriebes Wald und Holz NRW führen die Festsetzungen zu einem Verlust der Waldeigenschaft.

Der Gesamtkompensationsbedarf für die in Anspruch genommenen 0,35 ha Waldfläche beläuft sich nach der Stellungnahme der Forstbehörde auf 0,27 ha Ersatzaufforstung und 0,44 ha ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen.

Mit der Forstbehörde wurde der nachfolgende Gesamt-Waldausgleich abgestimmt:

Die Stadt Lüdenscheid wird den erforderlichen Waldausgleich durch eine Aufforstungsmaßnahme auf einer Teilfläche der rot gekennzeichneten Parzellen (Gemarkung Lüdenscheid Land, Flur 104, Flurstücke 34, 48, 51, 53) südlich des Brockhauser Weges im Stadtteil Gevelndorf vornehmen. Es 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.

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.

Luftbild der Erstaufforstungsfläche im Bereich Gevelndorf:

Konkrete Lage der rund 2.700 m² Erstaufforstungsfläche für den Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“:

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.

Luftbild der Wideraufforstungsfläche im Bereich Piepersloh:

Konkrete Lage der rund 0,44 ha großen Fläche für eine ökologische Aufwertung als Ausgleich für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ in den Forst:

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Wiesenstraße, Kampstraße, Untertinsberger Straße und Obertinsberger Straße erschlossen.

Die neuen Wohnbauflächen im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Novelis werden durch eine neu geplante, 6,0 m breite Mischverkehrsfläche, an deren Ende sich eine Wendeanlage mit einem Radius von 7,0 m befindet, öffentlich-rechtlich erschlossen.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden durch einen geplanten 2,50 m breiten, öffentlichen Fußweg miteinander verbunden. Der Fußweg verbindet die Obertinsberger Straße mit der Wiesenstraße und der neu geplanten Mischverkehrsfläche.

Im nördlichen Plangebiet wird eine bestehende private Zuwegung (Flurstücke 83 im Kataster als Weg gekennzeichnet) gesichert und entsprechend ihrer Funktion als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die verkehrlichen Festsetzungen erfolgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7. Lärm- Immissionsschutz zur benachbarten Feuer- und Rettungswache

<u>Standortsuche für die geplante hauptamtliche Feuer- und Rettungswache</u>

Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Funktionstrennungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes dem

Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermeiden werden (OVG Saarlouis, 30.11.2021 – 2 C 355.20). Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Allerdings stellt der Trennungsgrundsatz von untereinander unverträglichen Raumnutzungen kein zwingendes Gebot dar, sondern lediglich eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Welche Belange sich im Rahmen der Abwägung durchsetzen, entscheidet sich in der Regel erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände.

Im Rahmen der Standortsuche für die geplante hauptamtliche Feuer- und Rettungswache der Stadt Lüdenscheid hat die Verwaltung mehrere Grundstücke innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes auf eine Realisierung untersucht. Insbesondere die Grundstücksgröße und die Lage innerhalb des Stadtgebietes (bestimmte Hilfsfristen der Feuerwehr, die zeitlich im Brandfalle von der Feuerwehr einzuhalten sind, um den Einsatzort in einer bestimmten Zeit zu erreichen) haben dazu geführt, dass sich die Stadt Lüdenscheid aus fachlicher Sicht für das brach gefallene Grundstück an der Wiesenstraße entschieden hat. Um in das Eigentum dieses Grundstückes zu gelangen, hat die Stadt Lüdenscheid ein Vorkaufsrecht ausgeübt.

Lärm- und Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt westlich an das Betriebsgrundstück der in Planung befindlichen hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache der Stadt Lüdenscheid.

In einem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 07.08.2023 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röchel/Horstmann aus Dortmund anhand schalltechnischer Untersuchungen und Berechnungen ermittelt, welche Betriebsgeräusche durch den Regelbetrieb der geplanten Feuer- und Rettungswache (Geschäfts- und Übungsbetrieb ohne Einsatzfahrten) sowie durch den Einsatzbetrieb (Einsatzfahrten) im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen vorhandenen Wohngebäude und der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 843 geplanten Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis ergeben die Untersuchungen, dass die durch den Regelbetrieb (Geschäfts- und Übungsbetrieb ohne Einsatzfahrten) der Feuer- und Rettungswache zu erwartenden Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte bzw. die Immissionskontingente an den ausgewählten Immissonsorten nicht überschreiten und eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung nicht zu erwarten ist. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung/Umsetzung der nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgrundstück der geplanten Feuer- und Rettungswache:

- Die Ausfahrtsrampe zur Altenaer Straße hin wird im Einsatzfall per Ampelanlage mit einer Vorrangregelung gesteuert, so dass einerseits ein gefahrloses Einfahren in die Altenaer Straße ermöglicht wird und andererseits der Einsatz der Signalanlage (Martinshorn) erst auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Altenaer Straße erfolgt.

- Die Schallleistungen auf dem Dach des südlichen Querriegels vorgesehenen vier Rückkühler sind gegenüber der Planung um mindestens 5 dB(A) zu

reduzieren. Die Geräte dürfen dann einen Schallleistungspegel von jeweils L_w = 79 dB(A) nicht überschreiten. Insbesondere für den Nachzeitraum wird auf Grund der angrenzenden geplanten Bebauungen jedoch empfohlen, deutlich leisere Geräte zu verwenden oder diese gegebenenfalls im Nachzeitraum mit reduzierter Leistung zu betreiben.

- Im Regelbetrieb finden im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr keine Kfz-Bewegungen und kein Übungsbetrieb statt.

Die für die Planung den Bau der Feuer- und Rettungswache zuständige Zentrale Gebäudewirtschaft der Stadt Lüdenscheid wird die genannten Schallschutzmaßnahmen übernehmen und deren Einhaltung mit der Lüdenscheider Feuerwehr regeln.

Für den Einsatzbetrieb (Einsatzfahrten der Feuerwehr) wurden die Einsätze ohne Signal/Martinshorn untersucht, da im Bereich der Zufahrt zur Altenaer Straße eine Ampelanlage mit Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge eingeplant ist. Die Untersuchungen haben ergeben, dass an keinem der Immissionsorte eine Überschreitung der nach der TA-Lärm für den Tageszeitraum geltenden Immissionsrichtwerte und der maximal zulässigen Spitzenschallpegel zu erwarten ist.

Im Nachtzeitraum ergeben sich an einigen der untersuchten Immissionsorte hingegen im Einsatzbetrieb ohne Signal Überschreitungen der nach TA-Lärm geltenden Nacht-Immissionswerte und an drei Immissionsorten auch Überschreitungen der nach TA-Lärm maximal zulässigen Spitzenschallpegel.

Der Schallgutachter hat die im Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ festgesetzte Lärmschutzwand in seine Untersuchung einbezogen, mit dem Ergebnis, dass durch die Abschirmung der Schallschutzwand auf den überbaubaren Grundstücksflächen die im Nachtzeitraum für gesundes Wohnen geltenden Immissionsrichtwerte von IRW 45 dB(A) und $L_{AFmax.zul.}$ 65 dB(A) auch beim Einsatzbetrieb weitestgehend erreicht. Dem für den Einsatzbetrieb geltenden Minimierungsgebot, Geräuschbelastungen für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld so gering wie möglich zu halten, wird somit durch die vorgesehene Lärmschutzwand Rechnung getragen. Auch im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser an der Obertinsberger Straße werden die im Nachtzeitraum für ein gesundes Wohnen geltenden Immissionsrichtwerte von IRW 45 dB(A) und $L_{AFmax.zul.}$ 65 dB(A) nicht erreicht oder überschritten.

Im Einsatzbetrieb wird nach den schalltechnischen Berechnungen am Immissionsort Wiesenstraße 33 der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von IRW 45 dB(A) um 1 dB(A) überschritten, der maximal zulässige Spitzenschallpegel von $L_{AFmax.zul.}$ 65 dB(A) wird jedoch eingehalten. Am Immissionsort Wiesenstraße 65 wird der Immissionsrichtwert IRW 45 dB(A) um 6 dB(A) überschritten, der maximal zulässige Spitzenschallpegel von $L_{AFmax.zul.}$ 65 dB(A) wird um 3 dB(A) überschritten. Im Gebäude befindet sich keine Wohnnutzung, so dass diesem Immissionsort der Schutzanspruch für den Tageszeitraum zugeordnet werden kann, welcher eingehalten wird. Beide Immissionsorte liegen auf der südlichen Seite der Wiesenstraße und damit außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 843.

Die Werte, die nachts im Einsatzfall im Rahmen einer lärmtechnischen Sonderfallprüfung noch als zumutbar erachtet werden können – IRW 65 dB(A) und $L_{AFmax.zul.}$ 80 dB(A) –, werden nach dem Lärmgutachten in allen untersuchten Situationen (auch ohne die Lärmschutzwand) an den benachbarten Baugrenzen und Gebäuden um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Die sich im Einsatzfall ergebenden Überschreitungen der für den Regelfall geltenden Immissionsrichtwerte können daher

im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach der Sonderfallprüfung der Nr. 3.2.2 der TA-Lärm als ausnahmsweise hinnehmbar abgewogen werden.

Die Stadt Lüdenscheid setzt die vom Lärmgutachter ermittelte Lärmschutzwand im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 auf der Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Grünfläche und des städtischen Betriebsgrundstückes der geplanten Feuer- und Rettungswache nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als eine konkrete Schallschutzmaßnahme verbindlich fest. Die dort skizzierte Lärmschutzwand muss in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“) eine Schalldämmung von mehr als 24 dB (D_{LR} > 24 dB) und eine Schallabsorption von mehr als 8 dB (D_{La} > 8 dB) erreichen. Durch diese Maßnahme werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

<u>Ergänzungsgutachten vom 10.10.2024</u>

Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplanvorentwurf dahingehend überarbeitet, dass eine Fläche für eine Stellplatzanlage und eine öffentliche und private Grünfläche an den westlichen Rand des Plangebietes verortet wurden. Dadurch vergrößerte sich der Abstand der nächstgelegenen geplanten Baugrenzen auf rund 34,0 bzw. rund 44,0 m zur Grundstücksgrenze der geplanten hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache. In einem Ergänzungsgutachten zum Geräuschimmissionsschutz vom 10.10.2024 hat das Lärmgutachterbüro Buchholz/Erbau-Röchel/Horstmann aus Dortmund untersucht, ob an den aktualisierten Baugrenzen bezogen auf den Einsatzbetrieb auch ohne die ursprünglich geplante Lärmschutzwand gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die Ergänzungsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den Immissionsorten im Bereich der aktualisierten Baugrenzen (Immissionsorte E, F, G) eine Überschreitung der nach der TA-Lärm geltenden Immissionsrichtwerte (für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) sowie der maximal zulässigen Spitzenschallpegel (für WA-Gebiete tags 85 dB(A) und nachts 60 dB(A)) im Regelbetrieb der Feuer- und Rettungswache auch ohne eine Lärmschutzwand nicht zu erwarten ist. Auch beim untersuchten Einsatzbetrieb ohne Martinshorn ist an keinem der Immissionsorte ohne eine Schallschutzwand eine Überschreitung der nach der TA-Lärm für den Tageszeitraum geltenden Immissionsrichtwerte und maximalen zulässigen Spitzenschallpegel zu erwarten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich ohne eine Lärmschutzwand an zwei der untersuchten Immissionsorte (Immissionsorte F, G an der nächstgelegenen Baugrenze der WA-Flächen) beim Einsatzbetrieb ohne Martinshorn Überschreitungen der nach der TA-Lärm geltenden Immissionsrichtwerte sowie der maximal zulässigen Spitzenschallpegel. Dieses betrifft nur den Einsatzbetrieb und auch nur den Nachtzeitraum. An diesen zwei Immissionsorten werden die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte und maximal zulässigen Spitzenschallpegel von nachts IRW 45 dB(A) und $L_{AFmax.zul.}$ 65 dB(A) nicht überschritten, so dass hier noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Im Rahmen einer Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA-Lärm können diese Überschreitungen der Nachtwerte für ein WA-Gebiet abgewogen werden, zumal es sich in der Regel nicht um tagtägliche Überschreitungen handelt. Im Ergebnis kommt das Lärmgutachterbüro zu dem Schluss, dass auf die ursprünglich geplante Lärmschutzwand im aktualisierten Bebauungsplan im Rahmen einer Abwägung auch in Bezug auf die nach der TA-Lärm im Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte

und maximal zulässigen Spitzenschallpegel verzichtet werden kann. Die gesunden Wohnverhältnisse werden auch ohne eine Lärmschutzwand gewahrt

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet daher die Stadt Lüdenscheid auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem Grundstück der hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache und den WA-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“.

7.1 Schutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm

In einem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 18.05.2022 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röchel/Horstmann aus Dortmund untersucht, welcher Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass hinsichtlich des gegenwärtigen Verkehrslärms durch KFZ-Verkehre auf der Wiesenstraße die nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiet im Plangebiet (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) teilweise überschritten werden. Die maximal zulässige Geschwindigkeit ist auf der Wiesenstraße und auf der westlich gelegenen Altenaer Straße aufgrund der innerstädtischen Lage auf 50 km/h begrenzt. Ab dem Abzweig Kampstraße ist die Wiesenstraße in östlicher Richtung als Zone-30 ausgewiesen. Die Kampstraße und die Goethestraße liegen damit ebenfalls im Bereich der ausgewiesenen Zone-30.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erfolgte eine Abwägung, ob die Überschreitungen mit aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen reduziert werden sollen. Bedingt durch die örtliche Situation (innerstädtische Lage mit relativ engen Grundstückszuschnitten) kommen hier aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht. Sie würden sich in das dortige Stadtbild baugestalterisch nicht einfügen. Bei einer Abschnittsweisen und nicht durchlaufenden Ausführung einer Lärmschutzwand, z. B. nur in Teilbereichen der Wiesenstraße werden die Schallschutzwände schalltechnisch umstrahlt, wodurch deren Wirksamkeit gegen den Lärm deutlich herabgesetzt wird.

Für die betroffenen Wohngrundstücke wurden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ über verschiedene Lärmpegelbereiche festgesetzt, die eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sicherstellen und die Auswirkungen des Verkehrslärms innerhalb der Wohngebäude reduzieren. Passive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungselemente oder eine Schalldämmung der Gebäudeaußenwand dienen dem Ziel, wenn die geltenden Schutzwerte im Außenbereich der Grundstücke nicht eingehalten werden können, zumindest die schutzbedürftigen Innenräume der Wohngebäude gegen erhebliche Belästigungen durch den Außenlärm zu schützen.

<u>Hinweis für die Bürgerschaft: Zugang zu DIN-Normen</u>

DIN-Vorschriften, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan oder in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird (z. B. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung), finden jeweils in der bei Erlass dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung. Die DIN-Normen werden im Fachdienst

Bauleitplanung und Städtebau, Zimmer 544 im 5. Obergeschoss des Rathauses der Stadt Lüdenscheid, Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. Gleiches gilt für die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ – TA-Lärm.

8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser möglichst vor Ort wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 in § 51a neu geregelt, indem dort die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung erstmalig eingeführt worden ist. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Seit dem 16.07.2016 ist die Änderung des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetztes in Kraft („Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften” vom 8. Juli 2016, Gesetz- und Verordnungsblatt 2016, Nr. 22 vom 15. Juli 2016, S. 539). Der ursprüngliche § 51a des LWG wurde in den neugefassten § 44 eingearbeitet. Nunmehr eröffnet der § 44 Abs. 2 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von der Festsetzungsmöglichkeit, gilt § 44 LWG als eigenständige Regelung.

Auf einer Fläche zwischen der Zufahrtsrampe der geplanten Feuer- und Rettungswache und dem Parkplatz des Gartenmarktes Kremer wurde vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) im Jahr 2024 ein unterirdischer Regenrückhalteraum gebaut, der das Oberflächenwasser der geplanten Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 und auf dem Grundstück der Feuerwehr aufnehmen und zurückhalten kann.

Auf dem Flurstück 83 wird in Verlängerung der vorhandenen privaten Verkehrsfläche bis an die öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Kanalleitungsrecht für den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) festgesetzt. Hier ist in Richtung Wiesenstraße eine öffentliche Kanalleitung im Trennsystem geplant, die die entwässerungstechnische Erschließung der bebauten Flurstücke 24 (Obertinsberger Str. 35a) und 32 (Obertinsberger Str. 33a) sowie die Entwässerung der neuen Baugrundstücke auf den angrenzenden Flurstücken 25 und 33 sicherstellt.

Das häusliche Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet wird über neue Schmutzwasserkanal-Leitungen in den bestehenden Kanal in der Wiesenstraße in Richtung der Altenaer Straße abgeleitet.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus Gründen der denkmalpflegerischen Vorsorge wird der nachfolgende Hinweis in die Begründung aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit)

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

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Bauleitplanung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. In der näheren Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragene Baudenkmale.

10. 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 um die Firma Metoba Metalloberflächenbearbeitung GmbH, Königsberger Straße und um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, Lösenbacher Landstraße.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände, die die beiden Störfallbetriebe umgeben. Bei der Firma Metoba ist zu den Emissionsquellen ein Mindestabstand von 456 m einzuhalten, bei der Firma Steinebach beträgt dieser Mindestabstand um den sicherheitsrelevanten Anlagenteil 127 m.

11. Altlasten

Auf dem Gelände des mittlerweile stillgelegten Kaltwalzwerkes der Firma Novelis, Wiesenstraße 24 - 30 wurden bis zum Jahr 2020 Aluminiumerzeugnisse hergestellt. Der Altstandort besteht aus drei Teilflächen, die durch die Wiesenstraße und die Kampstraße voneinander getrennt sind – das Hauptwerk I südlich der Wiesenstraße, die Werksbereiche II und III nördlich der Wiesenstraße und eine Parkplatzfläche westlich der Kampstraße.

Im Vorfeld einer geplanten Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Novelis in eine Wohnnutzung mit einer Kindertagesstätte hat das Ingenieurbüro ERM GmbH, Neu-Isenburg eine orientierende Untersuchung und eine Bausubstanzuntersuchung auf allen drei Betriebsflächen durchgeführt. Dabei wurden im Untergrund teilweise über 5,0 m mächtige Auffüllungsschichten aus Sanden und Schluffen mit Fremdbestandteilen aus Bauschutt, Schlackenresten, Ziegelbruch und Beton angetroffen.

Prüfwertüberschreitungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach der Bundesbodenschutzverordnung wurden nur punktuell und in geringem Maße für Schwermetalle, MKW, PAK und LCKW auf der Fläche des Hauptwerkes I und dem Parkplatz nachgewiesen. Das untersuchte Sickerwasser aus den Sickerschächten zeigte nur im Schacht I im Bereich der Fläche des Hauptwerkes I eine Prüfwertüberschreitung für Kupfer. Daher ergab sich bei der bestehenden Nutzung als gewerbliche Brachfläche insgesamt kein weitergehender Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises hat auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse das gesamte Betriebsgelände der Firma Novelis als Altstandort nachrichtlich in das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Märkischen Kreises aufgenommen.

Das Hauptwerk I sowie die Werksbereiche II und III werden aktuell unter fachlicher Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Krieses von einem Tiefbauunternehmen zurückgebaut. Der Abbruch der Betriebsgebäude und die Entsorgung der belasteten Bausubstanz erfolgt an Hand eines mit der Fachbehörde abgestimmten Rückbau- und Entsorgungskonzeptes.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat für die geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände (Wohnen/Kinderspielflächen) mit dem Ingenieurbüro ingeo consult und dem Tiefbauunternehmen nutzungsbezogene Maßnahmen abgestimmt. Danach muss der oberflächennahe Boden bis zu einer Stärke von 0,35 m über der Geländeoberkante im Bereich der dauerhaft unversiegelten Außenflächen nach der Fertigstellung des Neubauvorhabens mindestens den Anforderungen nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die sensible Nutzung „Wohnen“ genügen. Bei Wohngärten und Kinderspielflächen sind die Prüfwerte für die Nutzung „Kinderspielflächen“ einzuhalten. Der Boden unterhalb der oberflächennahen Schicht von 0,35 m muss den Anforderungen nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser genügen.

Die Einhaltung dieser behördlichen Vorgaben erfolgt über eine ständige baubegleitende Entnahme, Untersuchung und Kontrolle von Bodenproben in den relevanten Bereichen. Sollten sich Überschreitungen der Prüfwerte ergeben, ordnet die Untere Bodenschutzbehörde einen Bodenaustausch an.

12. Kosten

Durch die Aufstellung des Nr. 843 „Wiesenstraße“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGB sind nicht erforderlich.

Teil II - Umweltbericht

Umweltprüfung

Seit einer im Juli 2004 in Kraft getretene Änderung sieht das Baugesetzbuches vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Zu beachtende Belange können hierbei beispielsweise sein:

- Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, die Land- und Forstwirtschaft, den Wald und den Artenschutz
- Maßnahmen zum Klimaschutz
- Bestehende Schutzgebiete
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung dieser Belange erforderlich ist und holt entsprechende Informationen von anderen Fachbehörden ein. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden dann in einem Umweltbericht zusammengefasst. Aus diesem Umweltbericht soll für jeden interessierten ersichtlich werden, mit welchen umweltbezogenen Auswirkungen die Bauleitplanung bzw. die Realisierung der Bauleitplanung voraussichtlich einhergehen wird.

Das Büro ökoplan aus Essen hat einen Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ erarbeitet.

Inhaltlich wird in diesem Zusammenhang auf den anliegenden Umweltbericht des Büros ökoplan vom 27.01.2025 verwiesen (Teil II der Begründung).

Lüdenscheid, 01.09.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer