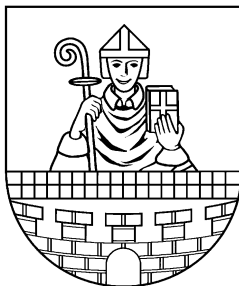


Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

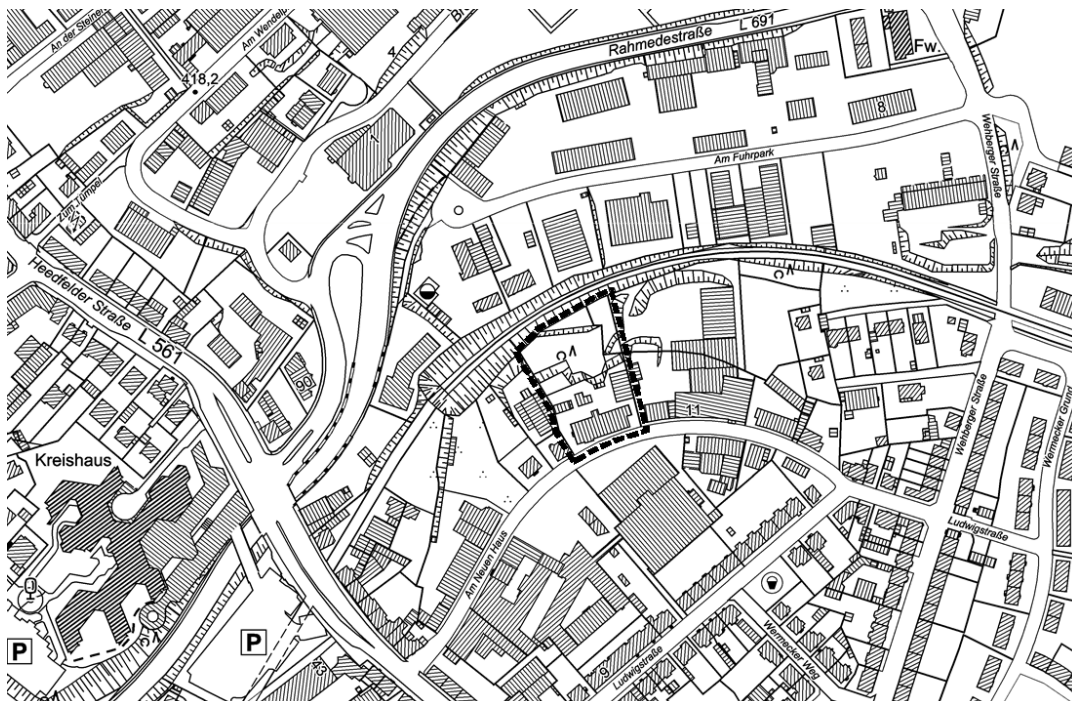


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561
„Am Neuen Haus“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

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



Stand: 28.08.2026

Inhalt

1. Einführung	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3. Verfahrensart	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1. Regionalplan	7
2.2. Flächennutzungsplan	8
2.3. Bebauungsplan	9
2.4. Landschaftsplan	9
3. Beschreibung der Bestandssituation	10
3.1. Stadträumliche Einbindung	10
3.2. Bebauung und Nutzung	10
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung	10
4. Inhalte der Planung	13
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1.1. Art der Baulichen Nutzung	13
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.4. Erschließung und Straßebegrenzungslinie	14
4.1.5. Garagen und Stellplätze	14
4.1.6. Solarfestsetzung	15
4.2. Örtliche Bauvorschriften	15
4.2.1. Bauliche Gestaltung	15
4.2.2. Begrünung	16
4.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	16
5. Verkehrliche Auswirkungen	17
5.1. Berechnung des Neuverkehrsaufkommens aufgrund der Planänderung	17
5.2. Bewertung der künftigen Verkehrssituation für Regelbetrieb	17
5.3. Veranstaltungsverkehr	18
5.4. Stellplatzbedarf für Regelbetrieb	18
5.5. Stellplatzbedarf für Veranstaltungsbetrieb	19

6. Lärmschutz	20
7. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände	21
8. Artenschutzprüfung	23
8.1. Auswirkungen des Planvorhabens auf Vogelarten, Säugetierarten und Amphibien	24
8.2. Vermeidungsmaßnahmen	25
8.2.1. Allgemein	25
8.2.2. Fledermäuse	25
8.2.3. Empfehlungen	26
8.3. Ergebnis	26
9. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung	26
9.1. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes	26
9.2. Festsetzungen zur Niederschlagsbeseitigung	27
10. Umsetzung des städtischen Aktionsplanes zum Klimaschutz	28
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	28
12. Störfallvorsorge	29
13. Kosten	29
14. Hinweise	29

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

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

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

Der Geltungsbereich wird

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

begrenzt. Die Fläche beträgt somit ca. 5.560 Quadratmeter.



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

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Grundstück rund um die Gebäude wird derzeit hauptsächlich von einem Einzelunternehmen für Dienstleistungen im Gartenbau als Lagerfläche genutzt, während die Gebäude seit rund 20 Jahren ungenutzt sind. Die stark sanierungsbedürftigen Gebäude beeinträchtigen derzeit das Ortsbild und stellen ein städtebauliches Defizit im Quartier dar. Im Bereich der Hauptgebäude wurden erhebliche Verunreinigungen des Bodens mit Nickel und Chrom festgestellt. Mit der Initiative des Marokkanischen Kulturvereins Lüdenscheid e. V. (MKV) ist geplant, die bisher brachliegende Fläche wieder nutzbar zu machen. Der Verein beabsichtigt, die bestehende Lager-/Gewerbefläche in ein religiöses Kulturzentrum mit Bildungs-, Beratungs- und Begegnungsangeboten für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund umzunutzen.

Der Verein verfolgt das in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte städtebauliche Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Gebäudebestands und eine sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erreichen. Dabei orientiert er sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs.

Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) leistet die Planung einen Beitrag zur Nachverdichtung durch die Wiedernutzbarmachung der Bestandsgebäude und ihrer Grundflächen und zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich. Eine Ausweitung der Bebauung in das Außengebiet wird dabei nicht vorrangig in Betracht gezogen, sodass Natur und Landschaft geschützt und erhalten werden können.

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

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

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

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

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

Derzeit ist die bauliche Nutzung des Plangebiets im Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In diesem sind die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei Geschosse, die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt.

Ziel der Planänderung ist es, die derzeit als Gewerbefläche (GE) festgesetzte Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ umzuwidmen, um die Innenentwicklung durch die effiziente Wiederverwendung der Bestandsgebäude oder -bauflächen zu erreichen. Aufgrund der vorzusehenden hohen Sanierungskosten, die aufgrund erheblicher Verunreinigungen des Bodens (ggf. Grundwasser) sowie der Bausubstanz im Plangebiet entstehen würden, wäre sie für andere gewerbliche Vorhaben vor derzeitigem wirtschaftlichem Hintergrund kaum realisierbar. Im Zuge einer klaren und geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer planungsrechtlich sauber abgewogenen Entscheidung ist eine klare, deutliche und übersichtliche Regelung im Bauleitplanverfahren, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Verkehr, Stellplatzbedarf sowie Immissions- und Sicherheitsaspekten erforderlich und sinnvoll.

1.3. Verfahrensart

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird eine bereits baulich geprägte Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt. Die vorhandene, seit längerer Zeit leerstehende Gebäudesubstanz wird dabei durch eine neue bauliche Nutzung ersetzt. Dabei wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die deutlich unter der Grenze von 20.000 m² liegt. Somit sind beide Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

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

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

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

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

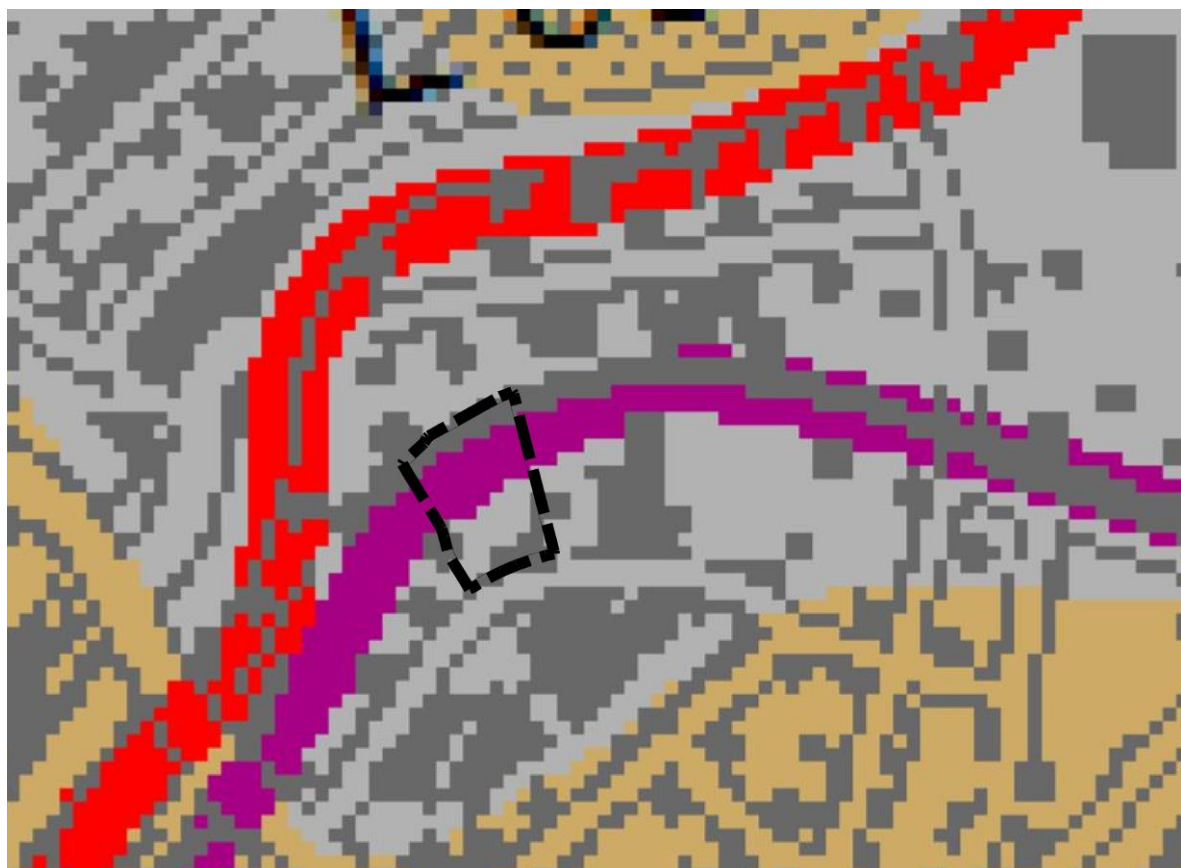
2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis/Märkischer Kreis) von 2025 grenzen im Bereich des Plangebietes Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Bahnbetriebsflächen und Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr aneinander.

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

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



Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

—●— Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

■ Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

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

Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr

■ Bahnbetriebsflächen

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

2.2. Flächennutzungsplan

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

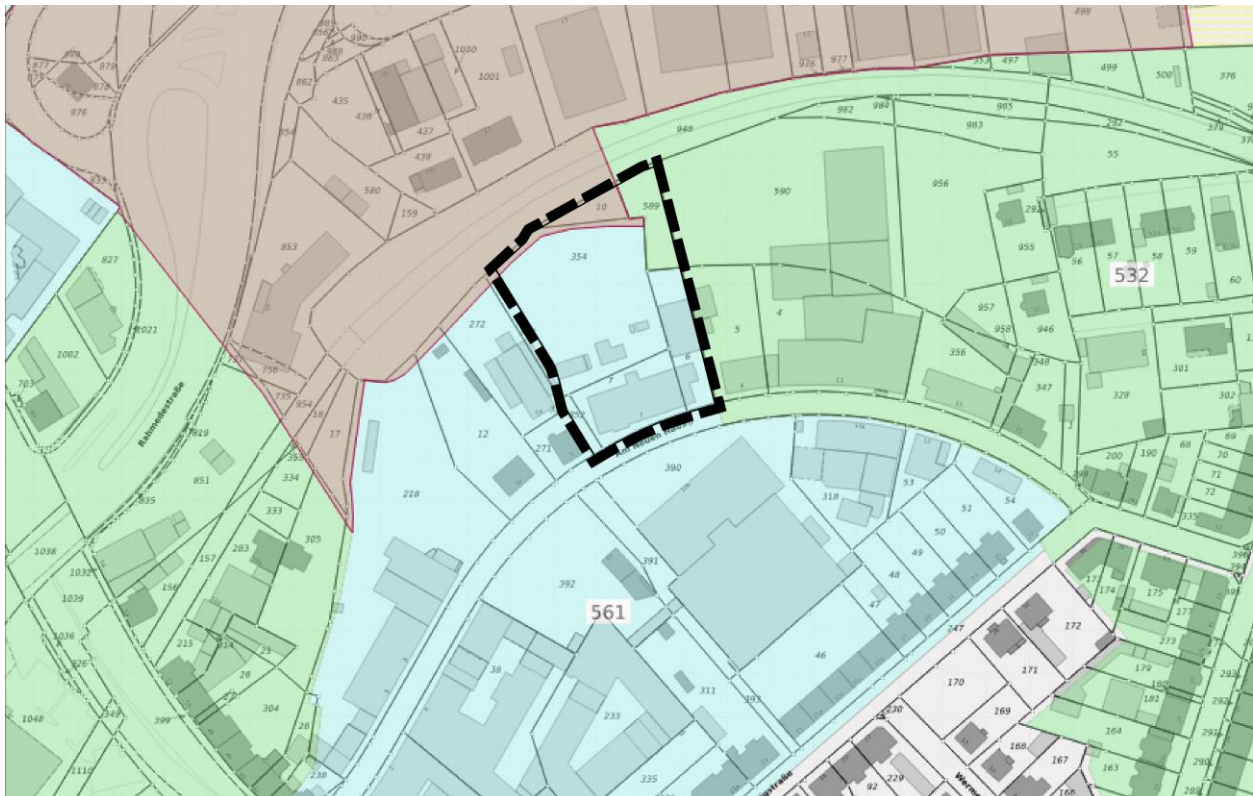
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB bei Inkrafttreten des Bebauungsplans behandelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan auch vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, sofern die geordnete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



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid

2.3. Bebauungsplan

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



(noch Geltungsbereich hinzufügen)

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

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

2.4. Landschaftsplan

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

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

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

3.2. Bebauung und Nutzung

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

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



Quelle: Auszug aus Google Earth

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Am Neuen Haus“. Im Westen des Plangebiets kreuzen sich in gerader Linie und in einem Abstand von etwa 230 Metern die Lan-

desstraßen L 561 und L 691. Die L 561 kreuzt südlich die Bundesstraße B 229 und die L 691 kreuzt östlich die Autobahn A 45. L 561 im Norden Anbindung an den Zubringer der BAB Anschlussstelle Nord, im Süden neben dem Brückenkreuz (B 229) auch der Anschluss an die BAB Anschlussstelle Lüdenscheid-Süd. Über die L 691 ist neben der BAB Anschlussstelle Lüdenscheid (Mitte) im Osten auch die B54 im Westen erreichbar.

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

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

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

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

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

Ein durchgeführte Verkehrsgutachten¹² kommt zu folgenden Ergebnissen: Das geplante Vorhaben liegt hauptsächlich in den 300-Meter-Einzugsbereichen der Haltestellen Ludwigstraße, Kreishaus, Wermecker Weg und Bahnübergang. Es kann folglich von einem ausreichenden ÖPNV-Angebot ausgegangen werden. Es besteht demnach grundsätzlich ein ausreichendes Angebot an Fußverkehrsanlagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

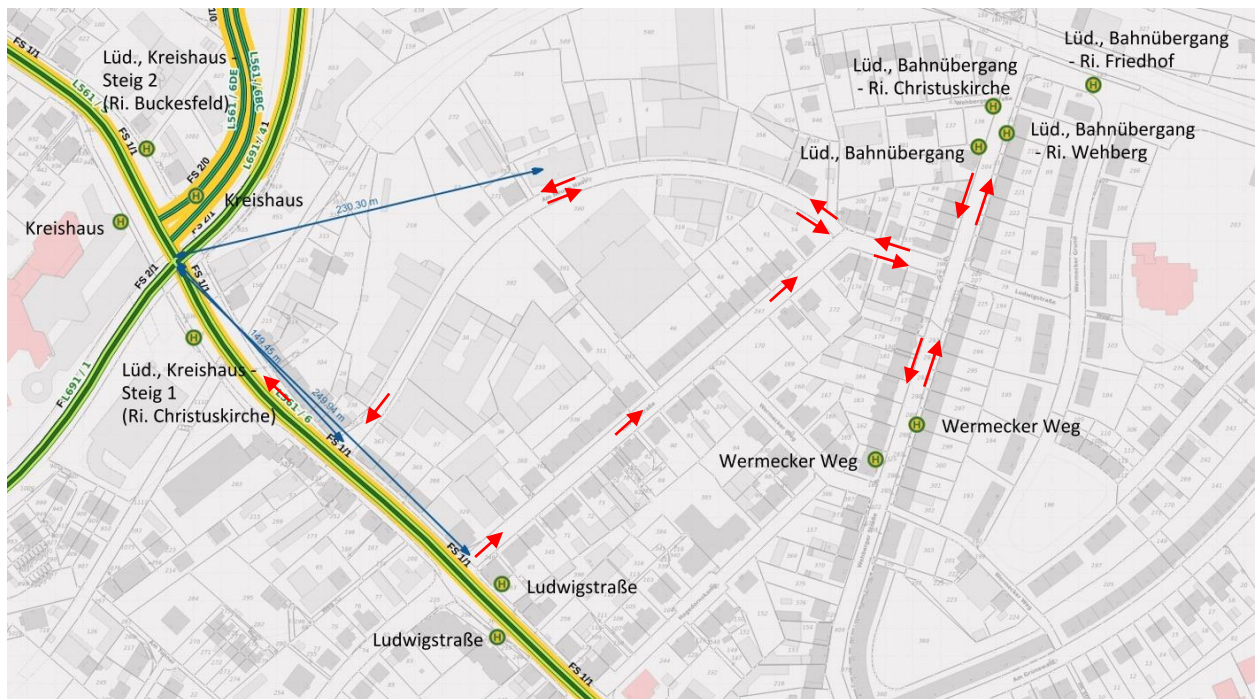
⁹ Bus (regional) - 134 - Lüdenscheid - Brügge - Halver - Radevormwald

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

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

¹² Schall- und verkehrstechnische Untersuchung für den marokkanischen Kulturverein „Am Neuen Haus 7“ in Lüdenscheid zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561, 28.08.2026

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Nähe zu umliegenden Wohnquartieren sowie der Anbindung an das Fußwege- und ÖPNV-Netz können insbesondere lokal bzw. quartiersbezogene Verkehre auch ohne Nutzung des motorisierten Individualverkehrs abgewickelt werden.



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

4. Inhalte der Planung

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der Baulichen Nutzung

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

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Damit sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die städtebauliche Umgebung einfügt, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Größe der vorgesehenen Bebauungscluster sowie an der geplanten Gebäudetypologie. Hierdurch wird die Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude einschließlich potenzieller Erweiterungen ermöglicht. Andererseits bleibt die zulässige GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ mit 0,6 unverändert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO durch die Festsetzung einer Höchstzahl von drei Vollgeschossen bestimmt. Somit ermöglicht das Baurecht einerseits die Wiedernutzung vorhandener Gebäude und andererseits eine freie Entscheidung der Antragsteller, unter der Beschränkung, dass sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen ergänzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO werden die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Metern über NHN¹³ festgesetzt.

In einem 38 m tiefen Bereich entlang der Straßenbegrenzungslinie an der südlichen Grundstücksgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 425,50 m über NHN festgesetzt. Zur räumlichen Abgrenzung dieses Bereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 16 BauNVO eine Abgrenzungslinie festgesetzt.

Daran anschließend wird in einem 22 m tiefen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 420,00 m über NHN festgesetzt. Zur räumlichen Abgrenzung dieses Bereichs wird ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 16 BauNVO eine Abgrenzungslinie festgesetzt.

Für den sich südlich an diesen Bereich anschließenden Teil des Baugebiets zwischen der zweiten Abgrenzungslinie und der südlichen Grundstücksgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 415,00 m über NHN festgesetzt.

Die neu hinzukommende Bebauung nimmt somit in der Höhenentwicklung Rücksicht auf den Bestandsfestsetzung in der näheren Umgebung, der ebenfalls überwiegend drei Vollgeschosse aufweist. Durch die gestaffelten Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhen über NHN sind im Mittel für die dreigeschossigen Bereiche maximale Gebäudehöhen von ca. 13,50 m

¹³ über Normalhöhe Null

über Geländeoberkante realisierbar. Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Oberkante überschreiten. Dieser Berechnung liegt eine Mittelwertbildung der vorhandenen Ausgangshöhe innerhalb der Baucluster zugrunde. Diese wurde als Gründungshöhe für die Neubauten angenommen. Die Höhenschichtenlinien sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans verzeichnet.

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

4.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Um die Nutzung im Plangebiet städtebaulich mit den Nachbargrundstücken abzugrenzen, wird hauptsächlich ein Abstand von 2,50 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der westlichen sowie östlichen Baugrenze festgesetzt. Hierdurch fügt sich die geplante Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur ein und gewährleistet ein einheitliches Straßenbild.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Grundstücke ist eine räumliche Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um potenzielle Nutzungskonflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung durch die Knödellinien festgesetzt.

Die westliche und die östliche Baugrenze halten im Bereich des nördlichen Nutzungsbereichs jeweils einen Abstand von 7,00 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Die nördliche Baugrenze hält einen Abstand von 12 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein. Zwischen der Baugrenze und der Fläche für die Erhaltung der Pflanzen wurde ein Abstand von 2 m als Pufferzone eingehalten.

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

4.1.4. Erschließung und Straßebegrenzungslinie

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

4.1.5. Garagen und Stellplätze

Garagen sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßebegrenzungslinie) zugelassen werden. Zwischen Baugrenze und Baugrundstücksgrenze sind auch grundsätzlich Garagen oder Stellplätze zulässig. Garagen und Stellplätze sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4.1.6. Solarfestsetzung

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

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

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

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW 2018 werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung, Begrünung sowie Niederschlagsbeseitigung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

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

4.2.1. Bauliche Gestaltung

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, mit Rasengittersteinen oder mit ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.¹⁴ Auf diese Weise wird der Grundwasserkreislauf geschützt und der Austausch von Biomasse unterstützt.

Zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage (STPL) und zur Unterstützung des Klimaschutzes ist auf je fünf Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 18/20 cm“ zu pflanzen. Die offenen Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,0 m x 2,50 m x 1,50 m (Länge x Breite x Tiefe) nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraums ist zu sorgen. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. So wird der Austausch von Biomasse unterstützt und es dient als Maßnahme des Klimaschutzes.

¹⁴ vgl. Kapitel 4.1.5 Versickerung

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

4.2.2. Begrünung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen. Dies dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Schaffung zusätzlicher ökologisch wirksamer Grünstrukturen.

Die Dachbegrünung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW 2018 mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit einer an den Standort angepassten Pflanzenauswahl (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen. Dies dient der Regenwasserrückhaltung und verbessert die ökologische Qualität der Dachflächen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen stand- ortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen, der Vermeidung übermäßig steiler Geländesprünge sowie der ökologischen und gestalterischen Aufwertung der unbebauten Grundstücksflächen.

4.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den vorhandenen, klimarelevanten Gehölzbestand dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Schaffung eines begrünten Pufferbereichs im Tief von 10 Meter zwischen dem nördlich verlaufenden Bahngleis und Baugrenze. Die Bepflanzung trägt darüber hinaus zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit im Bereich der Grundstücksgrenze bei und kann dazu beitragen, mögliche Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu minimieren.

Im Bereich der Baumkronen und des darunterliegenden Wurzelraums ist festgesetzt, dass Vorhaben und Maßnahmen unzulässig sind, die den Schutz- und Entwicklungsbereich der Bäume beeinträchtigen können.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Ergänzend sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder sonstigen Gehölzen sind an gleicher Stelle gleichwertige Ersatzpflanzungen nach Rücksprache mit dem Fachdienst 67 Klima- und Umweltschutz, Grünflächenplanung vorzunehmen.

5. Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planänderung zu ermitteln, hat die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH eine verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung¹⁵ durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten dargestellt.

5.1. Berechnung des Neuverkehrsaufkommens aufgrund der Planänderung

Das im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung mögliche Verkehrsaufkommen wurde auf Grundlage einer beispielhaften Nutzung als religiöses Kulturzentrum geschätzt. Die Verkehrserzeugung stellt eine plausible Annahme zur Bewertung der mit der vorgesehenen Gebietsfestsetzung verbundenen Verkehrswirkungen dar.

Zur Abbildung der betrieblichen Nutzung werden folgende Szenarien zugrunde gelegt:

- Regelbetrieb – normaler Betriebstag: Drei Versammlungen mit jeweils 70 gleichzeitig anwesenden Personen
- Regelbetrieb – Freitag: Zwei Versammlungen mit jeweils 70 gleichzeitig anwesenden Personen sowie ein zusätzliches Mittagsgebet mit rund 200 gleichzeitig anwesenden Personen
- Veranstaltungsbetrieb – Großveranstaltung: Eine Veranstaltung mit rund 1.000 Personen. Insgesamt werden sechs Veranstaltungstage pro Jahr angesetzt.

Für den normalen Betriebstag im Regelbetrieb ergibt sich aus den drei Versammlungen ein zusätzlicher Neuverkehr in einer Bandbreite von rund 37 Kfz-Fahrten pro Tag im günstigen Ansatz bis rund 248 Kfz-Fahrten pro Tag im ungünstigen Ansatz.

An Freitagen ist aufgrund der zusätzlichen Mittagsversammlung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Unter Berücksichtigung der zwei regulären Versammlungen sowie der Mittagsversammlung, die nicht zeitgleich stattfinden, ergibt sich ein zusätzlicher Neuverkehr in einer Bandbreite von rund 60 Kfz-Fahrten pro Tag im günstigen Ansatz bis rund 402 Kfz-Fahrten pro Tag im ungünstigen Ansatz.

Für einen Veranstaltungstag mit einer Großveranstaltung wird ein zusätzlicher Neuverkehr in einer Bandbreite von rund 150 Kfz-Fahrten pro Tag im günstigen Ansatz bis rund 650 Kfz-Fahrten pro Tag im ungünstigen Ansatz angesetzt. Diese Werte gelten unabhängig vom Wochentag und werden für insgesamt sechs Veranstaltungstage pro Jahr berücksichtigt.

5.2. Bewertung der künftigen Verkehrssituation für Regelbetrieb

Für den Planfall wurde das ermittelte induzierte Neuverkehrsaufkommen der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde auf die Verkehrsbelastungen des Analysefalls aufgeschlagen.

Die Verkehrsqualität wurde für die folgenden einzelnen Knotenpunkte untersucht und bewertet:

- KP 1: Heedfelder Straße / Ludwigstraße / Frankenstraße

¹⁵ Schall- und verkehrstechnische Untersuchung für den marokkanischen Kulturverein „Am Neuen Haus 7“ in Lüdenscheid zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561, 28.08.2026

- KP 2: Heedfelder Straße / Wehberger Straße / Bahnhofstraße / Knapper Straße / Dukatenweg
- KP 3: Heedfelder Straße / Rahmedestraße/ Kreishaus

Dabei zeigte sich, dass die drei Knotenpunkte in der Lage sind, die Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Spitzenstunden eines Normalwerktages im Analysefall und im Prognose-Planfall leistungsfähig abzuwickeln. Es wird mindestens eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) erreicht. Es sind keine Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazität oder zur Verbesserung der Verkehrsqualität erforderlich. Das vorhandene Straßennetz und der derzeitige Ausbaustand der Knotenpunkte sind geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben in den unterschiedlichen Szenarien aufzunehmen.

Es ist festzustellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Regel weniger als 10 % des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf dieser Fahrbeziehung beträgt. Damit liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der normalen Schwankung. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Nutzung eine wesentliche Verschlechterung des Verkehrsablaufs ergibt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die aus der geplanten Nutzung resultierende Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten im Regelbetrieb einschließlich des Freitagsgebets leistungsfähig und ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität bewältigt werden kann. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in den untersuchten Straßen kann weiterhin als verträglich eingestuft werden. Durch das Vorhaben ist gegenüber dem Analysefall mit keiner nennenswerten Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

5.3. Veranstaltungsverkehr

Für eine belastbare Bewertung der Leistungsfähigkeit beziehungsweise der Qualität des Verkehrsablaufs fehlen konkrete Angaben zur Art und zum Konzept der Veranstaltungen, zu Wochentag und Uhrzeit, zur Veranstaltungsdauer sowie zu organisatorischen Maßnahmen wie Stellplatz-, Parkraum- oder Mobilitätskonzepten.

Im Veranstaltungsbetrieb kann je nach Art und Konzept der Veranstaltung eine Verschlechterung der Verkehrsqualität an einzelnen Knotenpunkten nicht ausgeschlossen werden. Die betrachteten Szenarien gehen davon aus, dass die Anreise im ungünstigen Fall während der Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs stattfindet. Dabei ist eine Überstauung des Linksabbiegestreifens von der Heedfelder Straße in die Ludwigstraße nicht auszuschließen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, in welcher Häufigkeit und in welchem Zeitraum vergleichbare Veranstaltungen auftreten können und ob vielleicht im Einzelfall temporäre Beeinträchtigungen hinnehmbar sind. Für eine detaillierte Prüfung von Verbesserungsmaßnahmen ist aber eine aktuelle Verkehrserhebung erforderlich.

Der Veranstaltungsbetrieb wird daher nicht über die allgemeine Angebotsplanung abschließend abgedeckt werden, sondern einer gesonderten Prüfung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

5.4. Stellplatzbedarf für Regelbetrieb

Für den Regelbetrieb wird als maßgebender Fall der Freitag mit Mittagsversammlung herangezogen. Hierbei wird von einer maximalen gleichzeitigen Anwesenheit von rund 200 Personen ausgegangen. Auf Grundlage der vorgenannten Richtzahlen der StellplatzVO NRW ergibt sich daraus folgender überschlägiger Stellplatzbedarf:

Vergleichbare Nutzung nach StellplatzVO NRW	Richtzahl	Ansatz	Überschlägiger Stellplatzbedarf
Gemeindekirchen	1 St / 30 Sitzplätze	200 Personen	ca. 7 Stellplätze
Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 St / 20 Sitzplätze	200 Personen	ca. 10 Stellplätze
Sonstige Versammlungsstätten	1 St / 10 Besucher	200 Personen	ca. 20 Stellplätze
Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 St / 5 Besucher	200 Personen	ca. 40 Stellplätze

Quelle: Auszug aus der schall- und verkehrstechnischen Untersuchung für den Marokkanischen Kulturverein „Am Neuen Haus 7“ in Lüdenscheid zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561, 21.08.2026

Ergänzend hierzu wird der Stellplatzbedarf verkehrsgutachterlich auf Grundlage der in der Verkehrserzeugung angesetzten MIV-Anteile und Pkw-Besetzungsgrade geschätzt. Diese Betrachtung bildet nicht den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis nach StellplatzVO NRW ab, sondern dient der Einordnung der möglichen tatsächlichen Stellplatznachfrage unter den angesetzten Verkehrsszenarien.

Für den Regelbetrieb ist der höchste Stellplatzbedarf am Freitag zur Mittagsveranstaltung zu erwarten. Es ergibt sich eine Bandbreite von 18 Stellplätzen im Prognose-Planfall (best-case) bis 119 Stellplätzen im Prognose-Planfall (worst-case).

Nach überschlägiger Einordnung gemäß StellplatzVO NRW ergibt sich für den Regelbetrieb im ungünstigen Fall mit überregionalem Einzugsbereich ein Bedarf von bis zu 40 Stellplätzen. Die ergänzende verkehrsgutachterliche Abschätzung auf Grundlage der Verkehrserzeugung ergibt je nach MIV-Anteil und Besetzungsgrad eine Bandbreite von 18 bis 119 Stellplätzen, sodass der konkrete Stellplatznachweis im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu führen ist.

5.5. Stellplatzbedarf für Veranstaltungsbetrieb

Im Veranstaltungsbetrieb mit Großveranstaltungen ergibt sich der Stellplatzbedarf aus dem angesetzten Besucheraufkommen von rund 1.000 gleichzeitig anwesenden Personen. Er ergibt sich für den Prognose-Planfall (Best-Case) ein maximaler Stellplatzbedarf von bis zu 75 Stellplätzen. Für den Prognose-Planfall (Worst-Case) ergibt sich ein maximaler Stellplatzbedarf von bis zu 325 Stellplätzen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die An- und Abreise bei Großveranstaltungen nicht vollständig zeitgleich erfolgt, sondern sich über einen gewissen Zeitraum verteilt. Für die reine Stellplatzbilanz ist dennoch die maximale gleichzeitige Anwesenheit der Fahrzeuge maßgebend. Daher kann der Veranstaltungsbetrieb mit Großveranstaltungen nicht allein über das regulär vorgesehene Stellplatzangebot nachgewiesen werden.

Für Großveranstaltungen sind daher ergänzende Maßnahmen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs erforderlich. In Abhängigkeit vom Veranstaltungskonzept, dem Veranstaltungstag und der Dauer kommen insbesondere in Betracht:

- Bereitstellen zusätzlicher Stellplätze außerhalb des Grundstücks
 - Auf den Nachbargrundstücken befinden sich gewerbliche Nutzungen, die außerhalb der Arbeitszeiten z.B. am Abend oder am Wochenende Freiflächen zur Verfügung stellen könnten.

- Hier sind Nutzungsvereinbarungen erforderlich, um die Nutzung zu sichern.
- Auf die zusätzlichen Stellplätze ist hinzuweisen, entweder durch interne Bekanntgabe an die Gemeindemitglieder oder durch Anreisehinweise mit Hinweistafeln und Wegweisern und im Internet.
- Je nach Lage und Entfernung vom Grundstück kann auch ein Shuttle-Service sinnvoll / erforderlich sein.
- organisatorische Steuerung der An- und Abreise,
- Förderung alternativer Anreiseformen, insbesondere ÖPNV, Fuß- und Radverkehr
 - Bei kostenpflichtigen Veranstaltungen sind Vereinbarungen mit den Verkehrsbetrieben denkbar, die eine vergünstigte oder kostenlose Nutzung der Buslinien mit der Eintrittskarte ermöglichen.
- Begrenzung der Besucherzahl im Rahmen einzelner Veranstaltungen,
- Erstellung eines veranstaltungsbezogenen Stellplatz- und Verkehrskonzeptes.

Vor diesem Hintergrund wird der Veranstaltungsbetrieb mit Großveranstaltungen nicht pauschal über die allgemeine Nutzung zugelassen werden. Vielmehr soll eine gesonderte Prüfung bzw. Genehmigung solcher Veranstaltungen erfolgen, um die Vorsorge für den ruhenden Verkehr sicherzustellen und Parksuchverkehre im Umfeld möglichst zu vermeiden.

6. Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichem Lärm und Immissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. In diesem Gutachten wird der aktuelle Verkehrslärm untersucht und die zu erwartende Erhöhung des Verkehrslärms auf der Wehrberger Straße und der Ludwigstraße durch die geplante Nutzung des Gebiets als Sondergebiet ermittelt:

Straße	Belastungsfall	Lw' tags (6-22h)	Δ tags Differenz PP - A	Lw' nachts (6-22h)	Δ nachts Differenz PP - A
Wehrberger Straße	Analyse / Prognose-Nullfall	75,19 dB(A)/m	-	67,59 dB(A)/m	-
	Prognose-Planfall (best-case)	75,23 dB(A)/m	0,04 dB(A)	67,63 dB(A)/m	0,04 dB(A)
	Prognose-Planfall (worst-case)	75,46 dB(A)/m	0,27 dB(A)	67,86 dB(A)/m	0,27 dB(A)
Ludwigstraße	Analyse / Prognose-Nullfall	68,77 dB(A)/m	-	61,17 dB(A)/m	-
	Prognose-Planfall (best-case)	68,90 dB(A)/m	0,13 dB(A)	61,31 dB(A)/m	0,14 dB(A)
	Prognose-Planfall (worst-case)	69,56 dB(A)/m	0,79 dB(A)	61,96 dB(A)/m	0,79 dB(A)

Quelle: Auszug aus der schall- und verkehrstechnischen Untersuchung für den Marokkanischen Kulturverein „Am Neuen Haus 7“ in Lüdenscheid zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561, 21.08.2026

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall ist eine rechnerische Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,79 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum möglich. Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Schalldruckpegel ab etwa 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahr. Insofern liegt die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht im wahrnehmbaren Bereich.

Aus schalltechnischer Sicht ist keine relevante und keine wahrnehmbare Veränderung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten. Städtebauliche Missstände sind ausgeschlossen.

7. Altlastenverdachtsflächen / Bergbaugelände

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nachrichtlich geführte Altstandort Nr. 00/0283 (Galvanometall Steding, Am Neuen Haus 7). Der Altstandort ist gekennzeichnet als ehemaliger Galvanikbetrieb. Die Verunreinigungen erstrecken sich über den gesamten Geltungsbereich. Die gutachterliche Untersuchung beschränkt sich jedoch auf den südlichen Teilbereich. Dieses Vorgehen wurde bereits mit dem Märkischen Kreis (MK) abgestimmt und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fachlich abgestimmt und zulässig. Im Rahmen Untersuchungen des Gutachterbüros Dipl.-Ing. Hans Tretter in den Jahren 2015¹⁶ und 2019¹⁷ an Boden und Bausubstanz wurden umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt:

- In den Bodenproben vom 2015 wurden erhebliche Bodenverunreinigungen mit Nickel und Chrom festgestellt, insbesondere im Bereich der beiden Nickelbäder und des Chrombades. Die Bodenverunreinigungen reichen bis in Tiefen um 2,50 m unter Geländeoberkante.
- Es wurden erhebliche Verunreinigungen der Bausubstanz (Bodenplatte und Mörtel) mit Nickel und Chrom festgestellt. Die Bodenplatte ist lokal durchgängig mit Nickel durchsetzt.
- Daneben zeigte eine im Jahr 2017 erfolgte Grundwasser-/Schichtenwasseruntersuchung eine 10-fache Überschreitung des GFS-Wertes für den Parameter Chrom gem. LAWA (2016).

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

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

¹⁶ Gutachterliche Stellungnahme zum Beweisbeschluss des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A.

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

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

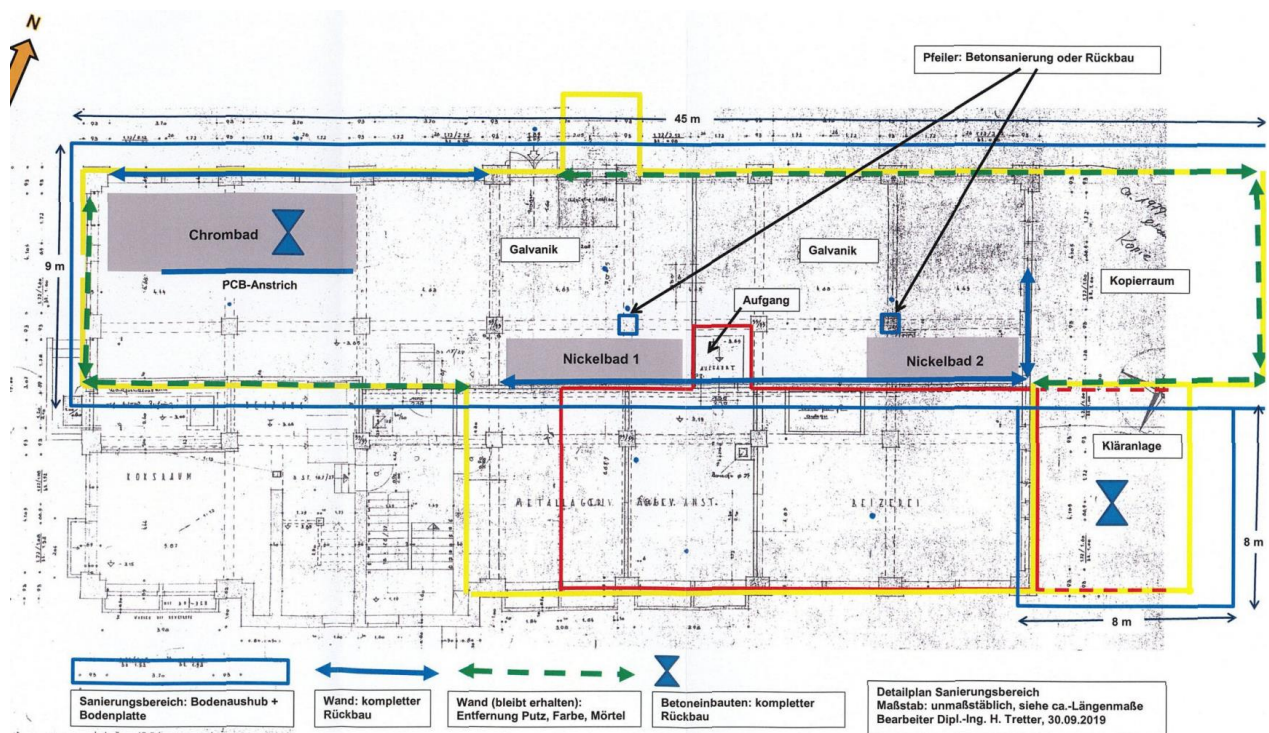
Die oberen Bodenhorizonte im weiteren Umfeld dieser Bäder sind eher gering mit Chrom und Nickel verunreinigt. Der Übergangsbereich zum Festgestein ist dagegen deutlich belastet. Die Ursache ist die laterale Ausbreitung der im Bereich der Bäder infiltrierten chrom- und nickelhaltigen Säuren auf dem Festgestein.

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

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

Aufgrund der festgestellten Belastung von Boden und Gebäudesubstanz leitet sich Sanierungsbedarf ab. Nach Auffassung des Gutachters soll nach Abschluss des Beweisverfahrens die Wiederherstellung des „ursprünglichen“ Zustands des Geländes, auf dem die Galvanik betrieben wurde, erreicht werden. Das Sanierungsziel sollte deshalb annähernd die Einhaltung der ubiquitären Hintergrundbelastung sein. Als Bodensanierungsziel werden für Chrom und Nickel jeweils 60 mg/kg zugrunde gelegt. Als Sanierungsziel für Bodenplatte und aufstehende Wände wird die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 gemäß LAGA M 20 für Chrom und Nickel von jeweils 40 mg/kg zugrunde gelegt. Die Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 erlaubt den uneingeschränkten Einbau. Unbelasteter Bauschutt liegt in der Regel dann vor, wenn die Zuordnungswerte Z 0 gemäß LAGA M 20 eingehalten werden.

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



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

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

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

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

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

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

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Altlastenfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ursache und Bereich der Belastung liegen in der ehemaligen Nutzung der Fläche durch einen metallverarbeitenden Galvanikbetrieb. In Abstimmung mit der Märkischen Kreis SG 442 wurden für spätere Baugenehmigungsverfahren folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Der gekennzeichnete Bereich ist auf der Grundlage eines Sanierungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubebauung fachgerecht zu sanieren.
- Auf dem gekennzeichneten Bereich sind zwei tiefe Grundwassermessstellen zur Untersuchung des Grundwassers aus dem Kluftgrundwasserleiter zu errichten.
- Durch die Sanierung / Neubebauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.
- Die Gesamtsanierung ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

8. Artenschutzprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Unabhängig vom Wegfall der Umweltprüfung sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar und sind auch im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB einzuhalten.

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

Zur Erfassung des Artenspektrums im Plangebiet wurde im November 2025 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt, bei der optische und akustische Beobachtungen unter besonderer Berücksichtigung revieranzeigender Merkmale erfasst wurden (Artenschutzprüfung der Stufe 1). Sie dient der Ermittlung und Bewertung der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden besonders und streng geschützten Arten sowie der Prüfung, ob durch die geplante Änderung zum Sondergebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich von Siedlungs- und Gewerbestrukturen geprägt, darüber hinaus gibt es auch kleinere Grünflächen. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet von der Rahmedestraße durchquert. Die Vorhabenfläche umfasst mehrere Gebäude, einen verdichteten Platz und eine Grünfläche mit Baumbestand.

Das Plangebiet ist zum Großteil verdichtet und/oder versiegelt und bietet nur wenige Habitatbestandteile, die geschützten Tierarten als Lebensraum dienen können.

Dem Untersuchungsgebiet wird insgesamt nur eine geringe Arten- und Strukturvielfalt zugeschrieben. Durch die großflächigen Versiegelungen und die bestehenden Gebäude sowie die Verkehrswege finden sich nur für sehr wenige Arten geeignete Lebensraumstrukturen. Vor allem der nördliche Teil der Vorhabenfläche mit dem Baumbestand kommt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten infrage.

Der vollversiegelte südliche Bereich der Vorhabenfläche, auf dem die Baumaßnahmen stattfinden sollen, stellt nur für wenige Arten ein geeignetes Nahrungshabitat dar. Die Strukturen des Gebäudes könnten lediglich Fledermäusen als Unterschlupf dienen, außerdem können Mehlschwalbe, Turmfalke, Mäusebussard und Rotmilan um und über dem Gebäude jagen oder die Strukturen ggf. als Ansitz nutzen. Außerdem gibt es geeignete Strukturen für gebäudebrütende Vogelarten wie Mehlschwalbe oder Star.

Mit der Nutzungsänderung und dem Anbau kommt es nicht zu einer Änderung der Standortbedingungen oder einer Verschlechterung als Lebensraum für planungsrelevante Arten. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der zahlreichen bestehenden Störfaktoren ist mit diesem Vorhaben von keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft zu sprechen.

8.1. Auswirkungen des Planvorhabens auf Vogelarten, Säugetierarten und Amphibien

Bei der Begehung am 29.10.2025 konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Es konnten einige nicht-planungsrelevante Arten gesichtet oder akustisch verortet werden. Die Liste der festgestellten Vogelarten umfasst: Amsel, Bergfink, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube. Es konnten etliche Einflugmöglichkeiten wie zerbrochene Fensterscheiben am Gebäude festgestellt werden. Ein ehemaliges Bruthabitat der Straßentaube in Form eines zerstörten Nestes und mehrerer toter Küken wurde im ersten Stock gefunden. Außerdem war in einem Loch in der Wand im Innenbereich ein toter Hausrotschwanz vorzufinden. Auf den Böden in den verschiedenen Etagen waren Kotspuren und Federn zu erkennen, weshalb davon auszugehen ist, dass das leerstehende Gebäude in der Vergangenheit häufig von Vögeln, vor allem Straßentauben, genutzt wurde. An den Einflugmöglichkeiten und Spalten am Gebäude wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Bruthabitat festgestellt, im Gebäude wurden ebenfalls keine frischen Spuren gefunden, die auf eine derzeitige Nutzung von Vögeln hinweisen. Mehlschwalbennester wurden am Gebäude nicht festgestellt, ein Brutvorkommen in der vergangenen Brutsaison kann ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Vögel kann die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG ausgeschlossen werden, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Ein Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten ist unwahrscheinlich, kann jedoch aufgrund der zahlreichen Spalten und Nischen im und am Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um eine Ansiedlung brütender Vögel und somit eine Verletzung/Tötung von Individuen zuverlässig zu verhindern, müssen die Sanierungsarbeiten noch vor Beginn der Brutzeit aufge-

nommen werden; hierfür ist ein Baustart spätestens bis Anfang März vorzusehen. Alternativ ist ein Baustart nach Ende der Brutzeit, also ab dem 01. Oktober, einzuplanen.

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG in Bezug auf Fledermausarten kann ausgeschlossen werden, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Aufgrund eines reduzierten Insektenvorkommens durch die Flächenversiegelung ist die Vorhabenfläche als Nahrungshabitat eher ungeeignet. Durch die Gebäudesanierung und den Anbau sowie die Nutzungsänderung kommt es zu keiner Verschlechterung der Fläche als Nahrungshabitat und es gehen keine essenziellen Habitatstrukturen verloren.

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG in Bezug auf die Geburtshelferkröte kann ausgeschlossen werden. Die Messtischblattabfrage ergab Hinweise auf ein Vorkommen der Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*). Die Vorhabenfläche bietet aufgrund der großflächigen Versiegelung und der Lage im Siedlungs- und Gewerbegebiet sowie fehlender Gewässer jedoch keine geeigneten Lebensraumstrukturen für diese Art.

8.2. Vermeidungsmaßnahmen

Um potenzielle Zugriffsverbote nach § 44 I BNatSchG, die durch das Vorhaben ausgelöst werden könnten, zu vermeiden oder zu reduzieren, sind die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

8.2.1. Allgemein

M1: Baumaschinen, Materialien (z.B. Dachziegel) und Baustelleneinrichtungen (z.B. Container) dürfen nur auf bereits verdichteten Flächen gelagert werden. Ein Ausweichen wegen Platzmangel in Biotope außerhalb dieser Flächen ist zum Schutz potenziell vorkommender Tierarten verboten.

M2: Werden während der Arbeiten Tiere (Vögel, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien) angetroffen, die nicht selbstständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine ökologisch fachkundige Person mit artenschutzrechtlicher Expertise zu bergen. Vögel

M3: Um eine Ansiedlung brütender Vögel und somit eine Verletzung/Tötung von Individuen zu verhindern, müssen die Sanierungsarbeiten noch vor Beginn der Brutzeit aufgenommen werden; hierfür ist ein Baustart spätestens bis Anfang März vorzusehen. Alternativ ist als frühester Beginn der Sanierungsarbeiten an der Fassade der 01. Oktober anzusetzen, damit keine gebäudebrütenden Vögel in evtl. besetzten Nestern verletzt oder getötet werden. Falls ein Beginn vom 01.03. bis zum 30.09. nötig ist, ist eine Kontrolle auf eine Brutnutzung direkt vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person durchzuführen; besetzte Nester bleiben unberührt.

8.2.2. Fledermäuse

M4: Damit keine Fledermäuse verletzt oder getötet werden, ist die Sanierung des Dachbereichs des Hauptgebäudes unter ökologischer Baubegleitung (ÖBB) umzusetzen.

M5: Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, sollten bei der Gebäudesanierung und den Anbauten direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) vermieden werden und Lichtquellen so installiert werden, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation erfolgt (etwa durch gezielte Abschirmung der Lichtquelle oder Verwendung von Planflächenlichtquellen mit horizontaler Ausrichtung der Lichtaustrittsflächen). Das Beleuchtungskonzept sollte sich insgesamt nach den Vorgaben von Geiger et al. [2007] richten.

8.2.3. Empfehlungen

Aufgrund des Wegfalls von Nistmöglichkeiten für nicht-planungsrelevante Vogelarten ist das Aufhängen von 2 Vollhöhlen- und 2 Halbhöhlennisthilfen (Vivara, Schwegler o.ä.) im Plangebiet zu empfehlen. Aufgrund des Wegfalls von potenziellen Versteckmöglichkeiten und Hohlräumen für Quartiere durch die Gebäudesanierung wird außerdem empfohlen, nach Beendigung der Abrissmaßnahmen mindestens fünf Fledermauskästen (z.B. 2 Flachkästen, 3 Spaltenkästen) im Gebäudeumfeld, z.B. an Bäumen oder Fassaden, aufzuhängen.

8.3. Ergebnis

Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten zeigt, dass bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 I BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

In der Gesamtbetrachtung von Artvorkommen nach Aktenlage, Habitatsanalyse vor Ort und Analyse der Habitatsansprüche der jeweiligen Arten nach derzeitigem Wissensstand der Forschung ist durch die Durchführung des geplanten Vorhabens bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

9. 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 Landeswassergesetzes 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.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde durch Gutachterbüro geprüft. Demnach erscheint eine Versickerung grundsätzlich möglich.

Während der Felduntersuchungen am 19.02.2026 wurde bis zur Endteufe des Baggerschurfes kein Grundwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont ist erst in größeren Tiefen (> 10 m) innerhalb des klüftigen Grundgebirges zu erwarten.

9.1. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung stehen bis etwa 1,2 m unter Geländeoberfläche Lockergesteinsböden in Form von gewachsenen Schluffen und schluffigen Kiesen (Hangschutt) an. Die Lockergesteinsböden werden von Sandsteinen unterlagert. Die Sohle der Versickerungsanlage ist grundsätzlich im klüftigen Sandstein anzuordnen.

Der Untergrund im nördlichen Grundstücksbereich erfüllt die Anforderungen an die Durchlässigkeit. Der anstehende Sandstein kann nach dem Ergebnis des Versickerungsversuches gemäß DIN 18130 als "durchlässig" eingestuft werden.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über ein Rohrsystem einer Rigole zugeführt und im nördlichen Grundstücksbereich schadlos in den Untergrund versickert werden.

Nach Einhaltung der Grenzabstände von 3 m zu den Nachbargrundstücken ist eine Gefährdung benachbarter baulicher Anlagen aufgrund der Abwassereinleitung nicht zu befürchten.

Bei einer ordnungsgemäßen Ausführung einer Versickerungsanlage sowie einer Versickerung innerhalb des Sandsteins ist ein Austreten von Wasser an der Erdoberfläche (Oberflächenkurzschluss) nicht zu erwarten, wenn der Abstand zur nördlichen Böschung mindestens 15 m beträgt. Eine Gefährdung der Standsicherheit des Bodens kann ausgeschlossen werden.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stehen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen gewachsene geogene Böden an. Gefährdungspotentiale im Hinblick auf mögliche Altlasten und Untergrundverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Eine Gefährdung von Oberflächengewässern oder eine nachteilige Veränderung von Grundwasser oder Trinkwasser ist nicht zu erwarten.

Eine geotechnische Gefährdung (z. B. Bodenverflüssigungen, Quellböden, Karstgesteine, usw.) aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zu befürchten.

Negative Zuflüsse aus Schichten-, Stau- und Sickerwasser sind nicht zu erwarten.

9.2. Festsetzungen zur Niederschlagsbeseitigung

Gemäß §44 des LWG NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB ist innerhalb des Sondergebietes das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerungsanlage ist innerhalb des Sandsteins anzuordnen. Hierdurch soll der natürliche Wasserhaushalt möglichst erhalten sowie eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerung vermieden werden

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen. Die ausreichende Dimensionierung ist gemäß § 44 LWG NRW nachzuweisen. Grundlage für die Planung und Bemessung bildet das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Ausgabe Oktober 2024). Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik gemäß § 44 LWG NRW nachzuweisen (siehe Bebauung eines Grundstückes in Lüdenscheid, Am Neuen Haus 7, Erkundung der Untergrundverhältnisse, Durchführung eines Versickerungsversuches).

Darüber hinaus werden Mindestabstände gemäß §44 des LWG NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie 6,0 m zu unterkellerten Gebäuden festgesetzt, um Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke und baulicher Anlagen zu vermeiden.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist bei der Herstellung der Versickerungsanlagen eine geotechnische Baubegleitung erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die Sohle der Versickerungsanlage innerhalb ausreichend durchlässiger Boden- bzw. Felsbereiche angeordnet und fachgerecht hergestellt wird. Zudem ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass keine Feinbestandteile in Klüfte oder andere versickerungswirksame Boden- bzw. Felsbereiche eingetragen werden, da dies die dauerhafte Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen erheblich beeinträchtigen kann. Die zuständige Wasserbehörde ist vor Beginn der Ausführung entsprechend zu informieren.

Um eine Überversiegelung im Plangebiet zu vermeiden, ist gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (SGV. NRW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass die Stellplatzoberflächen inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig zu gestalten sind. Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, mit Rasengittersteinen oder mit ähnlichen fugen-offenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. Auf diese Weise wird der Grundwasserkreislauf geschützt und der Austausch von Biomasse unterstützt.

10. Umsetzung des städtischen Aktionsplanes zum Klimaschutz

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

Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind nach den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugen-offenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. Somit kann ein Teil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickern. Mit diesen Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser über die Versickerung gleichfalls dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Dadurch wird der Verdichtungsgrad gesenkt und die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück erhöht.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energieversorgung.

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

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Störfallvorsorge

Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb jeglicher Achtungsbereiche von Betrieben, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfallverordnung – bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG unterfallen.

13. Kosten

Die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Antragsteller. Dies gilt auch für die mit seinem Vorhaben originär verbundenen gutachterlichen Aufwendungen. Für die Stadt sind keine bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGB erforderlich.

14. Hinweise

Für den in Kapitel 5 „Verkehrliche Auswirkungen“ erwähnten Veranstaltungsbetrieb wird insbesondere aufgrund der derzeit noch nicht abschließend geklärten Stellplatzsituation keine pauschale Zulässigkeit im Rahmen der allgemeinen Angebotsplanung vorgesehen. Die Zulässigkeit künftiger konkreter Veranstaltungsnutzungen ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen und entsprechend zu genehmigen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser gestattet. Die Übergabemenge an den öffentlichen Kanal ist auf Q_{dr}, RW 2,5 l/(s x 1000 m befestigte angeschlossene Grundstücksfläche) begrenzt. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

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

Lüdenscheid, den 01.09.2026

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer