Stadt Lüdenscheid

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

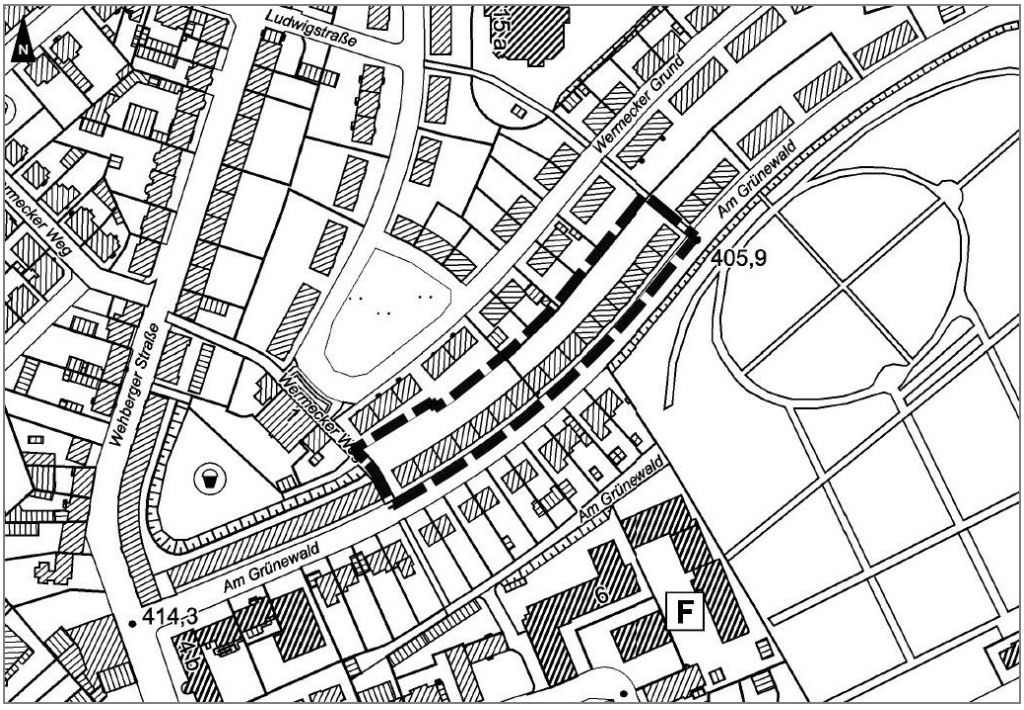
Bebauungsplan Nr. 846

"Am Grünewald"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB)

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: Juli 2026

Inhalt

1. Einführung 4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
1.3. Verfahrensart 5

2. Planungsrechtliche Situation 5
2.1. Landesentwicklungsplan 5
2.2. Regionalplan 5
2.3. Flächennutzungsplan 6
2.4. Bebauungspläne 6
2.5. Landschaftsplan 6

3. Beschreibung der Bestandssituation 7
3.1. Stadträumliche Einbindung 7
3.2. Bebauung und Nutzung 7
3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung 7
3.4. Ver- und Entsorgung/ Entwässerung 7

4. Inhalte der Planung 8
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
4.1.1. Art der baulichen Nutzung 8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung 8
4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 9
4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen 9
4.1.5. Gestaltung des Baugebietes 10
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b.) BauGB 10
Örtliche Bauvorschriften 10
Begrünung 11

5. Umweltbelange 11
5.1. Artenschutzprüfung (Stufe 1) 11

6. Verkehrliche Auswirkungen 12

7. Geräusch- und Immissionsschutz 12
7.1. Städtebaulicher Vertrag 13

8. Altlasten _____14

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe _____14

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege _____14

11. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung _____15

12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes _____15

13. Kosten _____16

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft Grundstücke der bestehenden Hausreihe „Am Grünewald“ Nr. 19-47. Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Grünewald in unmittelbarer Nähe des alten Friedhofes an der Mathildenstraße. Die Wohngebäudereihe gehört zum Immobilienbestand der LüWo Wohnstätten AG.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 11, Flurstück 205 und 197 sowie Flur 12, Flurstücke 149 und 141. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4.645 m².

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Jahr 2021 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, an dem mehrere Planungsbüros teilnahmen und aus dem unterschiedliche Entwürfe hervorgingen. Die Aufgabenstellung umfasste insbesondere Anforderungen an modernen, bezahlbaren, nachhaltigen und zugleich wirtschaftlichen Wohnraum. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden anschließend dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Nachdem in den letzten Jahren eine bauliche Realisierung des Wettbewerbssiegers aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage und den gestiegenen Baukosten unmöglich war, soll nun ein an den Wettbewerbssieger angelehnter, leicht modifizierter Entwurf umgesetzt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines innerstädtischen Wohnquartiers. Auf dem betreffenden Grundstück befinden sich derzeit Wohngebäude aus den 1910er Jahren mit insgesamt 73 Wohneinheiten. Die Eigentümerin, Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), plant, die sich auf dem Grundstück bestehende Hausreihe (Hausnr.: 19-47) abzubrechen und gegen Neubauten in Form von Einzelhäusern zu ersetzen. Aufgrund ihrer Grundrissstruktur und Bausubstanz ist eine wirtschaftlich und energetisch nachhaltige Sanierung nicht umsetzbar. Die neuen Gebäude sollen über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein zurückversetztes Staffelgeschoss und insgesamt ca. 63 Wohneinheiten verfügen. Neben den vier Wohnhäusern ist auf einer Fläche von ca. 550 m² der Bau eines zweigeschossigen Parkdecks (Untergeschoss + 1 oberirdisches Vollgeschoss) im Bereich der Einmündung vorgesehen.

Die Antragsstellerin verfolgt das städtebauliche Ziel, ein nachhaltiges, bezahlbares und sozial durchmischtes Wohnquartier im innerstädtischen Raum zu schaffen. Unter Berücksichtigung energetischer, ökologischer und sozialgerechter Gesichtspunkte soll eine vergleichbare Anzahl an Wohnungen wie im Bestand realisiert werden. Darüber hinaus soll neben sozialgerechten Wohnungen auch die Integration einer gemeinschaftlichen Einrichtung für ältere Menschen vorgesehen werden, um eine generationenübergreifende Nutzung des Quartiers zu ermöglichen.

Die bestehende geschlossene Bauweise der Anlage mit einer Länge von über 170 m soll durch eine offene und gegliederte Bauweise ersetzt werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt dabei ca. einen Meter unter der bisherigen Firsthöhe der Altbauten. Mit dieser Planung wird eine städtebauliche Aufwertung angestrebt, die zugleich eine bessere Belüftung und Belichtung des Quartiers sowie eine Reduzierung von Verschattungseffekten ermöglicht.

Der vollständige Rückbau und anschließende Neubau der Wohngebäude Am Grünewald 19–17 würde einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) der Stadt Lüdenscheid leisten.

Aufgrund wohnbaulicher Entwicklungen – wie veränderten Bevölkerungsstrukturen, einem Sanierungsstau veralteter Wohngebäude, dem Wegfall von Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung sowie einem gleichzeitigen Anstieg der Zahl einkommensschwacher Haushalte – besteht ein hoher Bedarf an altersgerechtem und sozial verträglichem Wohnungsbau.

1.3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a des Baugesetzbuches (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 aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

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

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des BauGB vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann der Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2024) stellt das Plangebiet als Siedlungsraum dar.

2.2. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vom 28.03.2025 stellt den Standort als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Fläche im Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtteil Grünewald der Stadt Lüdenscheid und grenzt teilweise an den alten Friedhof an der Mathildenstraße.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB bei in Kraft treten des Bebauungsplanes behandelt. Da es sich um ein dargestelltes Wohngebiet handelt und das geplante Vorhaben weiterhin der Wohnnutzung zugeordnet ist, ist eine förmliche Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid.

2.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Lüdenscheid. In der umliegenden Umgebung bestehen bereits Bebauungspläne, die im Bereich Wohnen überwiegend allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 846 „Am Grünewald“ dient der Schaffung von Planungssicherheit für das bestehende Wohngebiet.

2.5. Landschaftsplan

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

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Grünewald, in der Nähe des alten Friedhofs an der Mathildenstraße, und ist Teil einer Reihenbebauung, die entlang der Straße Am Grünewald verläuft. Das Gebiet ist geprägt von Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauweisen. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Straße Am Grünewald und der Wehberger Straße wirkt das Wohngebiet wie ein eigenständiger, eingefasster Bereich, der insbesondere durch seine offene Innenstruktur und Durchgrünung charakterisiert ist.

3.2. Bebauung und Nutzung

Es handelt sich um eine Wohnsiedlung aus den 1910er-Jahren, die durch ihre städtebauliche Fluchtbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern geprägt ist. Im Zentrum der Siedlung befindet sich die Kindertagesstätte „Wermecker Grund“. Über das eigentliche Wohngebiet hinaus lassen sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen feststellen. Im nördlichen Bereich schließt ein Gewerbegebiet an, unter anderem der Fuhrpark des STL.

3.3. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Das bestehende Wohngebiet wird durch die Wehberger Straße, den Wermecker Grund und die Straße Am Grünewald begrenzt. Das Gebiet ist sowohl über die westliche Wehberger Straße als auch über den nördlichen Wermecker Grund erschlossen. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

3.4. Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

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

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in § 44 der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) mit Stand vom 01.11.2025 geregelt. Demnach ist gemäß Abs. 1 das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserrechtliche Vorgaben zwingen zur Umsetzung der örtlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wofür ein Wasserrecht erforderlich ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist innerhalb der Anschlussgenehmigung mit der SELH AöR und der unteren Wasserbehörde des MK abzustimmen.

4. Inhalte der Planung

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf der Antragsstellerin sieht vier Neubauten mit insgesamt ca. 63 Wohneinheiten vor, darunter auch sozial geförderte Wohnungen sowie betreutes Wohnen für Senioren.

Für die neu geschaffenen Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese orientiert sich an den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für Wohngebiete und berücksichtigt zugleich das vorhandene Maß der baulichen Nutzung im Bestand. Die gegenüber dem Regelfall erhöhte GRZ reflektiert die bestehende städtebauliche Dichte und trägt dem aktuellen Bedarf nach größerem Wohnraum Rechnung. Gleichzeitig ermöglicht sie eine kompakte Bauform. Planungsrechtlich entspricht dies dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und leistet einen Beitrag zur Begrenzung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Insgesamt wirkt sich dies positiv auf die städtebauliche Entwicklung aus.

Zur Sicherung der Realisierbarkeit des städtebaulichen Entwurfs wird die maximale Höhe der vier überbaubaren Grundstücksflächen im WA auf 422,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) sowie die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf drei festgesetzt. Ziel ist es, Abweichungen in der Höhenentwicklung gegenüber der geplanten Bebauung und den umgebenden Bestandsgebäuden zu verhindern. Die festgesetzte maximale Höhe erlaubt dabei eine gewisse planerische Flexibilität, ohne die Höhenentwicklung des Bestandes wesentlich zu überschreiten. Der größere Höhenunterschied von ca. 1,00 m gegenüber dem bisherigen Bestand ist städtebaulich unbedenklich. Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation – das Gelände

fällt in nordwestlicher Richtung ab – fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die bestehende Höhenentwicklung ein.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs der geplanten Wohnnutzungen und zum Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarage“ in Form eines Parkdecks innerhalb der festgesetzten WA-Fläche festgesetzt. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem Parkdeck entlastet den öffentlichen Straßenraum. Zudem wird eine geordnete Verkehrserschließung gewährleistet, der Parksuchverkehr minimiert und die Einhaltung der gesetzlichen Stellplatzanforderungen sichergestellt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung und der Realisierbarkeit des Entwurfs wird die maximale Höhe der Gemeinschaftsgarage (Parkdeck) auf 414,00 m ü. NHN festgesetzt. Hierdurch wird die Gebäudehöhe eindeutig geregelt und sichergestellt, dass diese gegenüber der umgebenden Wohnbebauung als untergeordnete bauliche Anlage in Erscheinung tritt.

4.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur städtebaulichen Einordnung und zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur werden vier Baufelder in offener Bauweise festgesetzt, auf denen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Zudem wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGa) in Form eines Parkdecks festgesetzt. Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Baufenster an der bestehenden Straßenflucht und fügen sich in das städtebauliche Gefüge der umgebenden Bestandsbebauung ein. Dadurch entsteht ein harmonisches, ortsbildverträgliches Gesamtbild. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen und gewährleisten eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes ist das Vortreten von Balkonen um bis zu 2,00 m vor eine der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie – der sogenannten Vorgartenzone – Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind. Diese Regelungen orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur im Umfeld und tragen wesentlich zur gestalterischen Einheitlichkeit und Aufwertung des Straßenraums bei.

Auf die Festsetzung eines durchgehenden Baufensters wird bewusst verzichtet, um die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs zu sichern. Ein durchgehendes Baufenster würde einen zu großen gestalterischen Spielraum eröffnen und könnte zu städtebaulich unerwünschten Abweichungen vom bestehenden, gewachsenen Stadtbild führen.

4.1.4. Verkehrsflächen / Wegeverbindungen

Das Baugebiet sieht keine Ausweisung neuer Verkehrsflächen oder zusätzlicher Wegeverbindungen vor. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandene Infrastruktur. Das Erdgeschoss der Gemeinschaftsgarage wird über die Straße Am Grünewald erschlossen, während die Zufahrt zum Untergeschoss aus topografischen Gründen hauptsächlich über den Wermecker Grund erfolgt.

Aus verkehrlichen und schallschutztechnischen Gründen wird der Geltungsbereich im Bereich der Gemeinschaftsgarage nach Nordwesten erweitert, um die Erschließung über den

rückwärtigen Bereich sicherzustellen. Nach verkehrlicher Einschätzung sind keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen oder nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu erwarten.

Durch die gewählte Erschließung ist sowohl die Anbindung über die Straße Am Grünewald als auch die gesicherte Erschließung der unteren Ebene des Parkdecks über den Wermecker Weg gewährleistet. Zur Vermeidung von Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Einmündungsbereich werden entlang des Wermecker Weg 12,0 m und entlang der Straße Am Grünewald 8,0 m als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine konkrete Zufahrtsbreite wird nicht festgelegt, sodass insbesondere für die Zufahrt über die Straße Am Grünewald ein planerischer Spielraum verbleibt.

4.1.5. Gestaltung des Baugebietes

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b.) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude sowie des Parkdecks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten, sodass der Energiebedarf innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet werden kann. Damit wird ein Beitrag zum Ausbau der Solarenergie geleistet und der Verzicht auf klimaschädliche Energiequellen gefördert.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Festsetzungen, die stadtgestalterische und entwässerungstechnischen Belangen dienen sowie zur Aufwertung des Gebietsbildes beitragen sollen. Für die Wohngebäude sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig, um eine gestalterisch integrierte Umsetzung von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes ist die Fassadengestaltung der Wohngebäude auf weiße Putzfassaden mit einem Hellbezugswert von mindestens 70 % zu beschränken. Diese Vorgabe orientiert sich an der Bestandsbebauung im näheren Umfeld. Abweichende Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich Farbgebung, Struktur und Maßstäblichkeit mit der Umgebungsbebauung harmonieren und das Ortsbild nicht beeinträchtigen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Damit wird ein gewisser gestalterischer Spielraum eröffnet, ohne die städtebauliche Einfügung und das harmonische Gesamtbild zu gefährden.

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

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

Grünflächen übernehmen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen. Aus diesem Grund sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Flachdächer

der Wohngebäude mindestens extensiv, zum Beispiel mit Sedum- oder Grasdächern, zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen. Die Außenwände der freistehenden Gemeinschaftsgarage ist zur städtebaulichen Einbindung mit geeigneten, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je drei Meter waagerechter Wandlänge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Werden nicht selbsthaftende Kletterpflanzen verwendet, sind entsprechende Rankhilfen auf der gesamten zu begrünenden Fassadenfläche anzubringen. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass die Gemeinschaftsgarage sowohl einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes leistet als auch gestalterisch zur Aufwertung des Wohnumfeldes beiträgt. Gleichzeitig wird durch die Fassadenbegrünung die Sicht auf parkende Fahrzeuge reduziert und die Aufenthaltsqualität im Quartier verbessert.

Aus Gründen der Sicherheit sowie zur Förderung einer durchgrünten Grundstücksstruktur sind Böschungen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszubilden. Alternativ kann die Ausbildung durch Stützmauern erfolgen, sofern deren maximale Höhe von 2,50 m nicht überschritten wird. Zur naturnahen Ausformung sind Böschungsfuß und Böschungsschulter weich auszurunden. Die entstehenden Böschungsflächen sind mit einheimischen, standortgerechten und ortsbildverträglichen Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Diese Maßnahmen tragen zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei und ermöglichen eine effizientere Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

Begrünung

Im Plangebiet werden keine weiteren Festsetzungen zu Erhaltungs- oder Neupflanzungsmaßnahmen getroffen. Hintergrund ist, dass im Plangebiet keine nennenswerten vorhandenen Grünstrukturen bestehen, die durch zusätzliche Grünfestsetzungen ergänzt oder gesichert werden müssten. Die Antragsstellerin beabsichtigt, den rückwärtigen Grundstücksbereich als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche auszugestalten.

5. Umweltbelange

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

5.1. Artenschutzprüfung (Stufe 1)

Es wird auf die anliegende Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum aus September 2025 verwiesen.

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Für

die Arten, die dem allgemeinen Artenschutz unterliegen, ist davon auszugehen, dass es mit dem Vorhaben nicht zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen kommt.

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

Verbindliche Maßnahmen

- Zum Schutz von Brutvögeln ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erforderlich, Rodungs- und Baumfällarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Dies betrifft auch das Entfernen von Gebüschen, da einige Vogelarten ihre Nester nicht nur in Bäumen, sondern auch bodennah oder in Holzstapeln und Schnittgut anlegen. Dadurch soll das Risiko einer Beeinträchtigung während der Brutzeit vermieden werden. Das Tötungsverbot bezieht sich auf sämtlichen europäischen Vogelarten und gilt demnach immer dann, wenn die Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden.
- Vor Beginn der Abrissarbeiten ist das betroffene Gebäude noch einmal durch eine fachkundige Person auf ein mögliches Fledermausvorkommen zu prüfen. Der Dachstuhl sollte vor Abriss manuell und vorsichtig entfernt werden. Alle Spalten und Hohlräume sind dabei auf Fledermäuse zu prüfen.

Empfohlenen Maßnahmen

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

6. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung ist keine signifikante Veränderung der verkehrlichen Situation zu erwarten.

7. Geräusch- und Immissionsschutz

In einer Geräusch- und Immissionsprognose vom 10.03.2026 hat das Ingenieurbüro Enotherm aus Dortmund die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Dabei durften die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden, abhängig von der Gebietseinstufung (Allgemeines Wohngebiet), nicht überschritten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurden gemäß TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die Prognose berücksichtigt das geplante Parkdeck, die Zufahrten zum Parkdeck (EG und UG), Stellplätze im Außenbereich sowie technische Anlagen (z. B. Wärmepumpen) zwischen den Gebäuden.

Die Ergebnisse und Beurteilung des Vorhabens haben ergeben, dass zum Schutz der Anwohner bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

1. Die Zufahrten zum Parkdeck UG ist beidseitig mit einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand einzufassen.
2. Die Zufahrten zum EG und UG sind in der Nacht mit einem Garagentor zu verschließen. Die Garagentore müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen und ein Schalldämm-Maß von mindestens Rw = 30 dB aufweisen. Die Tore müssen in der Nacht, außer für Ein- und Ausfahrten geschlossen sein, am Tag können die Tore geöffnet sein.
3. Im Bereich der Rampen der Parkdecks sind keine zu überfahrenden Regenrinnen anzuordnen.

Zu Punkt 1.:
Die vom Schallgutachter für die Zufahrt zum Untergeschoss des Parkdecks erarbeitete konkrete Schallschutzmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Zum besseren Verständnis wird die Schallschutzmaßnahme insoweit ergänzt, dass die konkrete Umsetzung der Schallschutzwand eindeutig sichergestellt ist. Die unter Punkt 1 benannte bauliche Schallschutzmaßnahme wird inhaltlich übernommen und wie folgt konkretisiert: Entlang der gesamten Zufahrtslänge zum Untergeschoss des Parkdecks ist beidseitig eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Schallschutzwände sind durchgehend und ohne Unterbrechungen über die gesamte Zufahrtslänge auszuführen. Eine abschnittsweise oder einseitige Errichtung ist unzulässig.

Da das schalltechnische Gutachten zeigt, dass bei offenen Parkdecks insbesondere die Größe und Anordnung der Öffnungen maßgeblichen Einfluss auf die Geräuschemissionen haben, wird darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter anderem Begrenzungen der Öffnungsflächen gemäß Kapitel 3.1 der Immissionsprognose einzuhalten sind. Abweichungen hiervon bedürfen im Baugenehmigungsverfahren eines schalltechnischen Nachweises, aus dem hervorgeht, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Auf Grundlage der Untersuchung der Schallimmissionspegel an Werktagen gemäß TA-Lärm kann dieser vernachlässigt werden, da die ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte für die dargestellte Gebietseinstufung (WA) unterschreiten.

Die Beurteilung der Anlage nach der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) für das allgemeine Wohngebiet hat ergeben, dass die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV für den Straßenverkehr mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht unterschritten werden. Die Immissionen sind daher als unschädlich einzustufen.

7.1. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem weitere Einzelheiten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, geregelt werden. Gegenstand dieser Vereinbarung ist eine Regelung zur Verkehrssicherheit.

8. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südwesten an die nachrichtlich im Altlastenkataster eingetragene Altlastenfläche Nr. 00/072 mit der Bezeichnung „Wehberger Straße/Am Grünewald“. Diese Altablagerung ist gekennzeichnet als Auffüllung einer Bodensenke mit Abfällen, Schlacken und Bauschutt bis zu einer Tiefe von 3,7 m. Bei der 1994 durchgeführten Bodenuntersuchung wurden im tieferen Untergrund umweltrelevante Belastungen an Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen festgestellt. 1995 erfolgte eine nutzungsbezogene Sanierung der Fläche mittels Einbaus eines Geotextils und Austausch des Oberbodens. Wie die Untere Bodenschutzbehörde feststellt, lässt sich nur durch eine weitere Gefährdungsabschätzung abschließend klären, ob die Planfläche durch die Altlastenfläche im Untergrund negativ beeinflusst wurde.

Diese Untersuchung ist jedoch im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht notwendig und wird auch nicht vom Märkischen Kreis gefordert.

9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

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

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Im Plangebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch Gebäude, die in der Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid verzeichnet sind. Diese Liste wurde 1980 erstellt und zeigt mögliche Baudenkmäler auf.

Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

11. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks mit Strom, Telekommunikationseinrichtungen, Wasser, Abwasser und Löschwasser wird im Genehmigungsverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Der § 44 Abs. 2 LWG eröffnet 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.

Ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers und des Schmutzwassers wird über den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Topographie wird von weiteren Festlegungen bzgl. Retention und Versickerung von Oberflächenwasser abgesehen.

12. Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

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.

Die Wohngebäude sollen nach dem Konzept der Vorhabenträgerin als KfW-Effizienzhaus 40 (KfW 40) errichtet werden. Darüber hinaus ist der Einsatz moderner Energietechniken wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 846 „Am Grünewald“ werden die klimatischen Zielsetzungen der Stadt Lüdenscheid berücksichtigt und konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz im Plangebiet festgelegt.

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. 846 „Am Grünewald“ 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:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Wohngebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen.
- Die Außenwände der freistehenden Gemeinschaftsgarage ist mit geeigneten, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3 Meter waagerechter Wandabwicklung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl von nicht selbsthaftenden Rankpflanzen gehört die Anbringung von Rankhilfen in voller, zu berankender Fläche zur Begrünungspflicht dazu.

- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen stand- ortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

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

13. Kosten

Durch die Aufstellung des Nr. 846 „Am Grünewald“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGB sind nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 01.09.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer