

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 056/2006
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Bebauungsplan Nr. 795 "Westlich Platehofstraße";
Entscheidung über Anregungen; Satzungsbeschluss****Vorgesehene Beratungsfolge:****Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

07.06.2006

Rat der Stadt Lüdenscheid

12.06.2006

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zu Sitzungsdrucksache Nr. 058/2006 des nichtöffentlichen Teils wird folgender Beschluss gefasst:

I

Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Märkischer Kreis, Schreiben vom 05.04.2005 und 12.08.2005:

Im Ortsteil Brüninghausen sei im südlichen Anschluss an das Grundstück der Firma Kempmann die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Fläche von ca. 0,95 ha sei im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als Wohnbaufläche ausgewiesen und stelle sich augenblicklich als brach gefallene Wiese mit zwei Schuppenruinen dar. Westlich grenze Wald an, südlich setze sich die Wiese zu einem Quellbereich hin fort. Die östliche Begrenzung erfolge durch die Platehofstraße. Im Sinne der Eingriffsvermeidung sei generell abzuwägen, ob an dieser Stelle, die nicht eindeutig von Bebauung umgeben sei, Wohnbebauung mit entsprechenden Verkehrsflächen etabliert werden sollte. Zunächst könnten innerstädtische Brachen bzw. stärker von Bebauung arrondierte Flächen genutzt werden.

Bei Festhalten an der Bebauungsplanung sollten die sensiblen südlich und westlich angrenzenden Bereiche durch größere Pufferstreifen besser geschützt werden. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene Sukzessionsfläche im südlichen Bebauungsplangebiet sei zum Schutz des Quellbereiches sinnvoll. Hier sei eine dauerhafte und wirkungsvolle Abgrenzung zur restlichen Bebauungsplanfläche vorzusehen, um Missbrauch durch Nutzung z. B. als (Garten-) Abfallfläche zu verhindern. Eine Vergrößerung der Fläche Richtung Norden sei hier sinnvoll.

Bei dem als private Grünfläche vorgesehenen ca. 12 – 14 m tiefen Streifen an der westlichen Grenze des Planes bestünden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Durchsetzung der Festsetzung gegen private bauliche Anlagen. Darüber hinaus besitze die Fläche durch ihre Exposition, die Lage am Waldrand und die vorhandenen Gehölzstrukturen einigen ökologischen Wert. Um dem Rechnung zu tragen, sollte entlang des Waldrandes ein Streifen von mindestens 5 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Der Streifen sollte sich als Sukzessionsfläche entwickeln und nicht den einzelnen angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild werde von der geplanten Situation beeinträchtigt. Daher sollten innerhalb des Planes stärkere Maßnahmen zur Durchgrünung getroffen werden. Dabei sollten keine Festsetzungen auf privaten Flächen erfolgen, die Festsetzungen im öffentlichen Raum, bisher 4 Bäume, aber erweitert werden. Dazu sollte die Anzahl der Bäume auf mindestens 8 erhöht werden.

Die Bilanzierung der Eingriffsfolgen für die geplante Bebauung sowie der Nachweis des erforderlichen externen Ausgleichs seien bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen seien entsprechend darzustellen und mit der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

Der Beirat der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises sei im Verfahren beteiligt worden. Bedenken und Anregungen seien in der Stellungnahme berücksichtigt worden. Die Stellungnahme des Beirates bei der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises sei zusätzlich als Anlage beigefügt.

Stellungnahme:

Auch in den außerhalb des Hauptsiedlungskörpers von Lüdenscheid gelegenen Ortsteilen sollen Spielräume für eine wohnbauliche Entwicklung eröffnet werden. Hierzu zählt auch der Ortsteil Brüninghausen. Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung in den im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten. In der Vergangenheit sind mit den Bebauungsplänen Nr. 704 „Brüninghausen – Breitenloh“ (Rechtskraft: 22.03.1971)¹ und Nr. 715 „Brüninghausen – Auf'm Aul“ (Rechtskraft: 28.01.1994) lediglich zwei Bauleitpläne in Brüninghausen rechtskräftig geworden. Da die Zeitpunkte der Rechtskraft bereits länger zurückliegen, sind beide Plangebiete bereits vollständig bebaut. Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von etwa 17 Wohneinheiten geschaffen. Damit soll für den Ortsteil Brüninghausen mittel- bis langfristig der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Diese Größenordnung ist bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1.277² für Brüninghausen angemessen. Innerstädtische Brachflächen sind nicht geeignet, gerade für den Ortsteil Brüninghausen eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientierte Entwicklung zu ermöglichen. Innerhalb Brüninghausens selbst sind keine Brachflächen vorhanden. Auch sind keine städtebaulich besser geeigneten

¹ Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 19.02.1996 betraf lediglich die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in private Grünflächen.

² Angabe nach dem statistischen Bezirk 91, zu dem auch südliche Teile von Augustenthal gehören, mit Stand vom 31.12.2004

Flächen in Brüninghausen vorzufinden.

Die Größe der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzessionsfläche – ist bereits 2001 mit dem Märkischen Kreis abgestimmt worden. In seinem Schreiben vom 04.07.2001 führt der Märkische Kreis ausdrücklich aus, dass mit der vorgelegten Planung auf die Belange des Gewässerschutzes und des Schutzes der Natur Rücksicht genommen wurde. Hinsichtlich der Sukzessionsfläche wurde nach dieser Abstimmung keine Veränderung an der Planung vorgenommen. An der Größe der Sukzessionsfläche wird daher festgehalten. In einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Grundstückseigentümer dazu, die Sukzessionsfläche mit einem Wildknotenzaun in einer Höhe von mindestens 1,20 m Höhe abzuzäunen.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Baugenehmigungen für solche Anlagen werden daher aufgrund dieser Festsetzung nicht erteilt werden. Soweit baugenehmigungsfreie Anlagen errichtet werden sollen oder errichtet worden sind, kann dem mit ordnungsbehördlichen Beseitigungsanordnungen begegnet werden, da dies gegen Planungsrecht verstoßen würde und somit materiell illegal wäre. Die Auffassung, es handle sich um eine Fläche, die über „einigen ökologischen Wert“ verfüge, wird nicht geteilt. Die vorgeschlagene Maßnahme ist auch ökologisch nicht sinnvoll. Der in Rede stehende Streifen läge vor einem Fichtenwald, der sich zur Zeit noch als relativ niedriger Jungwald darstellt. Die Ostexposition und die Hangneigung würden eine herabgesetzte Sonneneinstrahlung auf den Streifen bei gleichzeitiger ganzjähriger überwiegender Beschattung durch die immergrünen Fichten bewirken. Überdies ist nicht auszuschließen, dass bei Rodungs- und Durchforstungsmaßnahmen in dem Fichtenbestand der Streifen mit schweren Forstfahrzeugen befahren würde oder für Holzlagerzwecke genutzt würde, wodurch mit erheblichen Fahrspuren, Verdichtungen und Verletzungen des Aufwuchses zu rechnen wäre, was dem vom Märkischen Kreis beabsichtigten Ziel zuwiderliefe. Darüber hinaus würde ein Heranrücken des Bewuchses an die geplante Bebauung zu einer weitergehenden Verschattung der geplanten Gebäude beitragen. Insofern erübrigt sich eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind bereits weitreichende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. So ist aufgrund der Topographie – das Gelände steigt nach Westen hin an – eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ergänzend hierzu wird die Höhenentwicklung von Gebäuden durch die Festsetzung maximaler Firsthöhen in Abhängigkeit zum geplanten Geländeverlauf beschränkt. Durch diese Höhenbegrenzung ergibt sich eine harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Ausnahmsweise kann im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Durch diese Ausnahmeregelung wird lediglich die Nutzbarkeit im Dachgeschoss verbessert, ohne dass die Höhenentwicklung der Gebäude davon berührt wird, da diese zusätzlich über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen beschränkt wird. Auch die im Westen des Baugebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen dazu bei, die geplanten Gebäude in den Kontext der Umgebung einzubinden. Durch die Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße hin sind die Gebäude auf den tiefer liegenden Grundstücksteilen zu errichten. Die höher gelegenen privaten Grünflächen sind vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten. Schließlich wird durch die örtlichen Bauvorschriften, die gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW 2000 in den Bebauungsplan eingeflossen sind, auch ein baugestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich am umgebenden Bestand orientiert. Insgesamt wird durch diese Festsetzungen eine harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bewirkt.

Auch Maßnahmen zur Durchgrünung enthält der Plan bereits in ausreichendem Umfang: Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind vier einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich innerhalb des städtebaulichen Vertrages zudem, die festgesetzte Lärmschutzwand dauerhaft zu begrünen.

Es ist nicht ersichtlich, warum nicht auch auf den privaten Grundstücken Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes getroffen werden sollten. Hierzu führt der Märkische Kreis auch nichts weiter aus. Daher verbleibt es auch bei der Vorschrift, dass Böschungen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Im

übrigen halten die zur Erschließungsstraße gewandten Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, wodurch die Anlage von Vorgärten, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes beitragen, gefördert wird. Auch in den übrigen Gartenbereichen ist mit einer Begrünung durch die späteren Eigentümer zu rechnen. Dies bleibt jedoch den jeweiligen Grundstückseigentümern anheim gestellt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Mit den flächenhaften Festsetzungen der privaten Grünflächen im Westen und der Sukzessionsfläche im Süden und den genannten ergänzenden Festsetzungen ist das Baugebiet hinreichend durchgrünt. Vermehrte Baumpflanzungen in der Straßenfläche können nicht erfolgen, da im Straßenraum auch Parkplätze für Besucher vorgehalten werden sollen und somit der Straßenraum durch die vier Baumpflanzungen, die Parkplätze und die erforderlichen Flächen für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ausgefüllt ist.

Die externen Ausgleichsflächen werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Begründung beschrieben und wurden mit der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt. Die untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises hat keine Bedenken gegen die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen; der Umbau von Fichtenforst wird grundsätzlich begrüßt.

Die Stellungnahme des Beirates der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit der des Märkischen Kreises. Sie ist in die Stellungnahme des Märkischen Kreises eingeflossen. Eine gesonderte Abwägung erfolgt daher nicht.

Den Anregungen des Märkischen Kreises kann daher aus vorgenannten Gründen nur zum Teil gefolgt werden.

2. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 19.04.2005 und 16.06.2005:

In den Randbereichen des Planes befänden sich in den vorhandenen Straßen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für die Versorgung des Baugebietes dürften die Reserven in der Längsverkabelung ausreichen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme:

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Grundstückseigentümer dazu, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Den Anregungen der Deutschen Telekom AG wird somit gefolgt.

3. Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 21.03.2005, 26.07.2005 und 28.07.2005:

An das Plangebiet grenze direkt das Betriebsgrundstück der Firma Kempmann Transporte GmbH. Die Firma sei im Bereich der Spezialtransporte für mittelständische Betriebe und Baugeschäfte im Raum Lüdenscheid und Umgebung tätig. Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens seien die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 55 dB (A) um 3 dB (A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung solle im Bebauungsplan die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt werden. Nach dem Planungserlass sei bei Neuplanung durch eine vorbeugende Bauleitplanung sicher zu stellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand falle nicht unter den Begriff der

vorbeugenden Bauleitplanung. Der Betrieb der Firma Kempmann sei aufgrund der typischen Anlagengeräusche mindestens in einem Gewerbegebiet unterzubringen. Bei einer Aneinandergrenzung von zwei Gebietstypen unterschiedlicher Nutzungsarten, die sich immissionsschutzrechtlich nicht miteinander vertragen, sei der Konflikt vorprogrammiert. Aus diesen Gründen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken vorgebracht. Es wird angeregt, einen Schutzstreifen zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsgelände der Firma Kempmann einzuplanen.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers wegen der anstehenden Bodenverhältnisse und auch der topographischen Situation bedenklich sei, sollte den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung bereits im Bebauungsplan mit einer textlichen Formulierung freigestellt werden.

Stellungnahme:

Die Umgebung des Baugebietes stellt sich als Gemengelage dar. Neben der überwiegenden Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die Firma Kempmann Transporte GmbH als Gewerbebetrieb im näheren Umkreis. Südlich angrenzend befindet sich zudem ein Steinbruch. Dieses städtebauliche Gemenge stellt sich als historisch gewachsene Struktur dar. Durch die unmittelbare Nachbarschaft von bereits vorhandenen Wohnhäusern hat der Gewerbebetrieb Kempmann im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ohnehin keine uneingeschränkten Möglichkeiten hinsichtlich der von ihm ausgehenden Lärmemissionen. Er hat vielmehr Rücksicht auf die ihn umgebende Wohnbebauung zu nehmen. Im Gegenzug müssen die Bewohner der Wohngebäude eine größere Belastung hinnehmen, als dies etwa in einem nur mit Wohnhäusern bebauten Gebiet der Fall wäre.

Durch die vorliegende Planung rücken Wohnhäuser nicht näher an den Gewerbebetrieb der Firma Kempmann heran, als dies nicht schon ohnehin durch den Bestand der Fall ist. Aufgrund der vorgefundenen Situation wurde die Firma Kempmann anlässlich der Errichtung einer weiteren Betriebshalle mit Baugenehmigung vom 29.07.1997 dazu verpflichtet, die Emissionen so zu begrenzen, dass u. a. im Bereich des jetzigen Baugebietes die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden, wobei ein regelmäßiger Nachtbetrieb aufgrund der Betriebsbeschreibung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer Beratende Ingenieure / Stratschulte Ingenieurbüro für Akustik eine Schallimmissionsprognose angefertigt. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich des Gewerbelärms der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete mit maximal 58 dB (A) um maximal 3 dB (A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird jedoch durch die vorgesehene Lärmschutzwand mehr als kompensiert. Der Immissionspegel wird sich nach dem Gutachten an den maßgeblichen Immissionspunkten um ca. 5-6 dB (A) reduzieren, was bedeutet, dass selbst bei maximal anzunehmenden Emissionen von 60 dB (A) tags auf dem Betriebsgelände der Firma Kempmann die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Gleichzeitig verbleiben noch Spielräume für die Firma Kempmann für eine weitere betriebliche Entwicklung. Nach dem Lärmgutachten sind die lautesten Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück der Firma Kempmann das Befahren mit Lkw sowie Reinigungsarbeiten mit einem Dampfstrahlgerät. Bis zur vollständigen Ausschöpfung der maximal nach der Baugenehmigung zulässigen Immissionswerte könnte die Betriebszeit des Dampfstrahlers von jetzt 4 Stunden auf ca. 8 Stunden verdoppelt oder die Fahrzeit der Lkw von jetzt 0,5 Stunden auf ca. 6 Stunden ausgeweitet werden. Damit sind auch Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb Kempmann gewährleistet. Vor diesem Hintergrund kann auf einen Schutzstreifen zwischen der Firma Kempmann und dem allgemeinen Wohngebiet verzichtet werden. Die Immissionssituation verschlechtert sich für die Firma Kempmann nicht.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch § 50 BImSchG wird zwar die besondere Bedeutung einer immissionsschutzgerechten Zuordnung von Flächen hervorgehoben, wie die einschränkende Formulierung „soweit wie möglich“ zeigt, wird damit jedoch nicht von vornherein ein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen begründet. Der Planungserlass konkretisiert diese Aussage: So ist bei Planungen für im wesentlichen unbebaute Flächen durch eine vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, was insbesondere bei der Neuplanung von Flächen oder Gebieten für die Wohnnutzung oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits vorhandener Gewerbe- oder Industrienutzung (heranrückende Wohnbebauung) gilt. Es wird jedoch weiter ausgeführt, dass den Zielen des Immissionsschutzes durch unterschiedliche Arten von Maßnahmen Rechnung getragen werden kann. Explizit wird aufgeführt, dass auch zu prüfen ist, ob nicht auch andere Arten von Maßnahmen als die räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen (z. B. Abschirmung oder Nutzungsbeschränkungen) ausreichen. Aufgrund der hier vorgefundenen Situation und der Ergebnisse des Lärmgutachtens kann in Abwägung der Belange des Immissionsschutzes mit anderen Belangen (hier: der wirtschaftlichen Erschließung von Wohnraum auf einer Fläche, die sich optisch als Baulücke im Siedlungsgefüge Brüningshausens darstellt) auf eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten oder die Einrichtung eines Schutzstreifens verzichtet werden, da mit den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse einerseits und Fortbestand und Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes andererseits gewährleistet sind.

Die Nutzung des Niederschlagswassers bleibt den zukünftigen Grundstückseigentümern unbenommen. Eine entsprechende Anmerkung ist in der Begründung nach der Entwurfsfassung ergänzt worden.

Den Anregungen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Hagen kann somit aus vorgenannten Gründen im Wesentlichen nicht gefolgt werden.

4. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 17.03.2005 und 08.08.2005:

Es bestünden Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen unmittelbar neben einem Gewerbestandort. Durch ein Heranrücken oder Intensivierung der Wohnbebauung in der Nähe eines bestehenden Unternehmens ergäben sich, wie die Erfahrung in vielen Fällen gezeigt habe, erhebliche Probleme für die weitere Existenz und vor allem die notwendige Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe.

Stellungnahme:

Die Umgebung des Baugebietes stellt sich als Gemengelage dar. Neben der überwiegenden Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die Firma Kempmann Transporte GmbH als Gewerbebetrieb im näheren Umkreis. Südlich angrenzend befindet sich zudem ein Steinbruch. Dieses städtebauliche Gemenge stellt sich als historisch gewachsene Struktur dar. Durch die unmittelbare Nachbarschaft von bereits vorhandenen Wohnhäusern hat der Gewerbebetrieb Kempmann im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ohnehin keine uneingeschränkten Möglichkeiten hinsichtlich der von ihm ausgehenden Lärmemissionen. Er hat vielmehr Rücksicht auf die ihn umgebende Wohnbebauung zu nehmen. Im Gegenzug müssen die Bewohner der Wohngebäude eine größere Belastung hinnehmen, als dies etwa in einem nur mit Wohnhäusern bebauten Gebiet der Fall wäre.

Durch die vorliegende Planung rücken Wohnhäuser nicht näher an den Gewerbebetrieb der Firma Kempmann heran, als dies nicht schon ohnehin durch den Bestand der Fall ist. Aufgrund der vorge-

fundenen Situation wurde die Firma Kempmann anlässlich der Errichtung einer weiteren Betriebshalle mit Baugenehmigung vom 29.07.1997 dazu verpflichtet, die Emissionen so zu begrenzen, dass u. a. im Bereich des jetzigen Baugebietes die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden, wobei ein regelmäßiger Nachtbetrieb aufgrund der Betriebsbeschreibung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer Beratende Ingenieure / Stratschulte Ingenieurbüro für Akustik eine Schallimmissionsprognose angefertigt. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich des Gewerbelärms der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete mit maximal 58 dB (A) um maximal 3 dB (A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird jedoch durch die vorgesehene Lärmschutzwand mehr als kompensiert. Der Immissionspegel wird sich nach dem Gutachten an den maßgeblichen Immissionspunkten um ca. 5-6 dB (A) reduzieren, was bedeutet, dass selbst bei maximal anzunehmenden Emissionen von 60 dB (A) tags auf dem Betriebsgelände der Firma Kempmann die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Gleichzeitig verbleiben noch Spielräume für die Firma Kempmann für eine weitere betriebliche Entwicklung. Nach dem Lärmgutachten sind die lautesten Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück der Firma Kempmann das Befahren mit Lkw sowie Reinigungsarbeiten mit einem Dampfstrahlgerät. Bis zur vollständigen Ausschöpfung der maximal nach der Baugenehmigung zulässigen Immissionswerte könnte die Betriebszeit des Dampfstrahlers von jetzt 4 Stunden auf ca. 8 Stunden verdoppelt oder die Fahrzeit der Lkw von jetzt 0,5 Stunden auf ca. 6 Stunden ausgeweitet werden. Damit sind auch Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb Kempmann gewährleistet. Die Immissionssituation verschlechtert sich für die Firma Kempmann nicht.

Die Bedenken der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen werden aus vorgenannten Gründen nicht geteilt. An der Planung in der vorliegenden Fassung wird festgehalten.

5. Naturwissenschaftliche Vereinigung, Wilhelmstraße 47, 58511 Lüdenscheid, Schreiben vom 15.08.2005:

Bezugnehmend auf die Begründung des Bebauungsplans:

Die Naturwissenschaftliche Vereinigung bezweifelt, dass das Plangebiet weitgehend von Bebauung umgeben ist. Belange der Jagd und des Landschaftsbildes seien zudem betroffen. Die Darstellung der vorhandenen Gehölze sei zu undifferenziert, da es sich um eine wertvolle Gehölzgruppe handle.

Anregungen und Bedenken:

Es gebe in Lüdenscheid ein wachsendes Missverhältnis von Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot. Sofern die vorgesehene Bebauung nicht – wie vom Märkischen Kreis und dessen Landschaftsbeirat vorgeschlagen – auf die östliche Hälfte des danach ansteigenden Grundstückes bis etwa zur Höhenlinie 320 m beschränkt werde, sollte die Bebauung in zwei Abschnitten erfolgen:

1. die östliche Hälfte nahe der Platehofstraße,
2. die westliche Hälfte im hinteren Bereich.

Bei fehlender Nachfrage würde sich die Bebauung dann wirklich nur auf den vorderen Bereich erstrecken und so der vorhandenen Bautiefe im Süden entsprechen.

Die Sukzessionsfläche im Süden des Plangebietes, die stellenweise nur drei Meter von der Baugrenze entfernt ist, sollte zur deutlichen Markierung nach Norden hin mit einem Zaun vom restlichen Plangebiet abgegrenzt und eine Informationstafel aufgestellt werden, so dass eine missbräuchliche Nutzung unwahrscheinlicher werde. Die Anwohner sollten, eventuell schriftlich im Rahmen der Bauges-

nehmigungen oder bei einer Anwohnerversammlung, ausdrücklich auf den Charakter als Naturfläche hingewiesen werden.

Der für private Grünflächen vorgesehene Saum im Westen sollte nicht aufgeteilt und privatisiert werden, sondern als Ausgleichsfläche vor Ort zu einem Heckenstreifen gestaltet werden. Auch dieser Heckenstreifen sollte wie die Sukzessionsfläche durch einen entsprechenden Zaun abgegrenzt werden. Er sei durch sein Gefälle für private Grünflächen wenig geeignet.

Der Streifen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Süden sollte keinen öffentlichen, sondern privaten Charakter bekommen, damit nur Befugte zum Zwecke von Pflegemaßnahmen die Naturflächen betreten könnten.

Das kastenförmige Hauptgebäude der Nachbarfirma im Nordosten sei schon weitgehend hinter Koniferen versteckt. Eine ähnliche Bepflanzung könne auf der ganzen Länge nach Norden hin erfolgen (Sichtschutz, auch vor der Lärmschutzwand). Wegen der Nordlage würde durch diese Anpflanzungen keine Beschattung erfolgen.

Beschattung bewirkten allerdings nach dem Verlauf der Baugrenzen die vorgesehenen Gebäude nördlich der Zufahrtsstraße. Durch Verlagerung der Baugrenzen nach Norden sollte den Bauherren ermöglicht werden, ihre Gärten vor den Häusern nach Süden hin anzulegen. Jetzt liege der größere Teil der nicht überbaubaren Flächen die meiste Zeit im Schatten.

Auch bei den im Westen vorgesehenen Häusern sollte noch einmal überprüft werden, ob hier die Gärten nicht auch vor die Häuser verlegt werden sollten. Nur die wenigen im Süden vorgesehenen Häuser hätten bisher eine sehr günstige Sonnenlage ihrer Gärten und Terrassen.

Bisher sei kein Spielplatz vorgesehen. Zumindest sollten daher die vorgesehenen Straßen den Charakter von Spielstraßen haben. Lägen die Gärten und Terrassen der meisten Häuser zu dieser Spielstraße hin, könnte diese Anordnung zusammen mit dem Wendeplatz bzw. „Dorfplatz“ eine Wohnsiedlung mit viel Gemeinschaftssinn begründen.

Stellungnahme:

Das Plangebiet grenzt im Norden an das etwa in gleicher Tiefe bebaute Betriebsgrundstück der Firma Kempmann, im Osten an die Plathofstraße, im Süden an die Bebauung Plathofstraße 62 und Wald sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen und Wald. Es ist somit zu großen Teilen von Bebauung umgeben. Ob sich diese Bebauung etwa über die Hälfte der Randflächen des Plangebietes erstreckt, mag dahin gestellt bleiben. Festzustellen bleibt, dass sich das Plangebiet in der Örtlichkeit derzeit eher als Baulücke, denn als freie Landschaft darstellt.

Die Zweifel hinsichtlich der Aussagen zu den Belangen des Landschaftsschutzes und der Jagd sind unbegründet. Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind weitreichende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. So ist aufgrund der Topographie – das Gelände steigt nach Westen hin an – eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ergänzend hierzu wird die Höhenentwicklung von Gebäuden durch die Festsetzung maximaler Firsthöhen in Abhängigkeit zum geplanten Geländeverlauf beschränkt. Durch diese Höhenbegrenzung ergibt sich eine harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Ausnahmsweise kann im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Durch diese Ausnahmeregelung wird lediglich die Nutzbarkeit im Dachgeschoss verbessert, ohne dass die Höhenentwicklung der Gebäude davon berührt wird, da diese zusätzlich über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen beschränkt wird. Auch die im Westen des Baugebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen dazu bei, die geplanten Gebäude in den Kontext der Umgebung einzubinden. Durch die Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße hin sind die Gebäude auf den tiefer liegenden Grundstücksteilen zu errichten. Die höher gelegenen privaten Grünflächen sind vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten. Insgesamt wird durch diese Festsetzungen eine harmonische Einfügung

in das Landschaftsbild bewirkt. Die Ausführungen in der Begründung spiegeln die getroffenen Festsetzungen mit ihren Auswirkungen wider. Bezüglich der Belange der Jagd sind keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erkennbar. Hierzu werden von der Naturwissenschaftlichen Vereinigung auch keine näheren Ausführungen gemacht.

Von der Planung ist eine Brachwiese mit einigen wenigen Bäumen betroffen. Lediglich am äußersten westlichen Rand des Plangebietes ragen weitere Bäume, die das Plangebiet jedoch nicht prägen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Übrigen wird die Auffassung, es handele sich um eine wertvolle Gehölzgruppe, nicht geteilt.

Nach § 1 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Zuge entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid, an der vorliegenden Planung festzuhalten. Damit soll eine in ihrer Größenordnung nicht überzogene Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorgenommen werden. In Lüdenscheid herrscht durchaus eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum, insbesondere nach Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung. Vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen demographischen Entwicklung erscheint es geboten, dieser Entwicklung auch mit der Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen zu begegnen, um damit nicht zuletzt Einwohnerverluste für Lüdenscheid durch zusätzliche Abwanderungen zu vermeiden. Dies ist nicht nur im Hinblick auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Lüdenscheid, sondern auch hinsichtlich des hierarchischen Systems der zentralen Orte und damit der Rolle Lüdenscheids als Mittelzentrum sinnvoll. Gerade im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung lassen sich die aufgeführten Alternativen (Leerstände, Gebäudesanierungsfälle, Umwidmung innerstädtischer Brachflächen) einer – grundsätzlich zu begrüßenden – Innenentwicklung nicht umsetzen, da diese Grundstücke entweder bereits bebaut sind, oder wie im Falle der in Lüdenscheid in Frage kommenden Gewerbebrachen, deren Bausubstanz abgerissen werden könnte, durch ihre Lage für andere städtebauliche Zielvorstellungen mit höherer baulicher Dichte prädestiniert sind. Städtebaulich besser geeignete Arrondierungsflächen lassen sich jedenfalls im Ortsteil Brüninghausen nicht finden. Aber auch in den außerhalb des Hauptsiedlungskörpers von Lüdenscheid gelegenen Ortsteilen sollen Spielräume für eine wohnbauliche Entwicklung eröffnet werden. Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung in den im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten. In der Vergangenheit sind mit den Bebauungsplänen Nr. 704 „Brüninghausen – Breitenloh“ (Rechtskraft: 22.03.1971)³ und Nr. 715 „Brüninghausen – Auf'm Aul“ (Rechtskraft: 28.01.1994) lediglich zwei Bauleitpläne in Brüninghausen rechtskräftig geworden. Da die Zeitpunkte der Rechtskraft bereits länger zurückliegen, sind beide Plangebiete bereits vollständig bebaut. Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von etwa 17 Wohneinheiten geschaffen. Damit soll für den Ortsteil Brüninghausen mittel- bis langfristig der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Diese Größenordnung ist bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1.277⁴ für Brüninghausen angemessen.

Da es sich um eine relativ kleine ergänzende Wohnbaufläche mit lediglich ca. 17 Wohneinheiten handelt, soll die Erschließung in einem Zug gebaut werden. Der Mehraufwand für die Realisierung der Erschließung in zwei Bauabschnitten erscheint wirtschaftlich nicht vertretbar. Ebenso wenig ist der Bau und das Vorhalten von Erschließungsanlagen für einen zweiten Bauabschnitt, der ggf. nicht realisiert wird, wirtschaftlich tragbar.

In einem städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Grundstückseigentümer dazu, die Sukzessionsfläche mit einem Wildknotenzaun in einer Höhe von mindestens 1,20 m Höhe abzufrieden. Auf eine Informationstafel wird schon deshalb verzichtet, da nicht ersichtlich ist, worüber nach Auffassung der Naturwissenschaftlichen Vereinigung informiert werden soll. Darüber hinaus wird bereits mit der Errichtung eines Zaunes unbefugtes Betreten der Sukzessionsfläche unterbunden. Das Ablagern von

³ Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 19.02.1996 betraf lediglich die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in private Grünflächen.

⁴ Angabe nach dem statistischen Bezirk 91, zu dem auch südliche Teile von Augustenthal gehören, mit Stand vom 31.12.2004

Gartenabfällen oder anderen Abfällen auf fremden Grundstücken ist grundsätzlich nicht erlaubt. Zuwiderhandlungen kann jedoch nicht mit den Instrumentarien der Bauleitplanung oder Auflagen in Baugenehmigungen begegnet werden. Eine Einwohnerversammlung wird bereits aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht durch die Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden. Es steht der Naturwissenschaftlichen Vereinigung jedoch frei, eine solche Informationsveranstaltung durchzuführen.

Die vorgeschlagene Maßnahme der Anlage eines Heckenstreifens ist ökologisch nicht sinnvoll. Der in Rede stehende Streifen läge vor einem Fichtenwald, der sich zur Zeit noch als relativ niedriger Jungwald darstellt. Die Ostexposition und die Hangneigung würden eine herabgesetzte Sonneneinstrahlung auf den Streifen bei gleichzeitiger ganzjähriger überwiegender Beschattung durch die immergrünen Fichten bewirken. Überdies ist nicht auszuschließen, dass bei Rodungs- und Durchforstungsmaßnahmen in dem Fichtenbestand der Streifen mit schweren Forstfahrzeugen befahren würde oder für Holzlagerzwecke genutzt würde, wodurch mit erheblichen Fahrspuren, Verdichtungen und Verletzungen des Aufwuchses zu rechnen wäre. Insofern erübrigt sich eine Erhaltung als einzelnes Flurstück sowie eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Die Auffassung, es handele sich um eine außergewöhnlich wertvolle Gehölzgruppe wird im Übrigen nicht geteilt. Darüber hinaus würde ein Heranrücken des Bewuchses an die geplante Bebauung zu einer weitergehenden Verschattung der geplanten Gebäude beitragen. Eine gärtnerische Nutzung von Hanggrundstücken stellt in Lüdenscheid keinen Sonderfall dar. Daher wird an der Planung in der vorliegenden Fassung festgehalten und der Ausgleich für durch die Planung begründete Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes realisiert.

Die als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen im Süden des Plangebietes bleiben einem ebenfalls festgesetzten Personenkreis von Begünstigten zur Nutzung vorbehalten. Eine Nutzung durch die Öffentlichkeit wird dadurch nicht begründet und ist auch nicht zu erwarten, zumal die Sukzessionsfläche eingezäunt wird.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Lärmschutzwand zu begrünen. Dadurch wird bereits ein Sichtschutz gewährleistet. Darüber hinaus bleibt es den zukünftigen Grundstückseigentümern unbenommen, weitere Pflanzungen vorzunehmen. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit innerhalb der Hausgärten sollte dies den zukünftigen Eigentümern überlassen bleiben.

Die Nordexposition und somit die Verschattung von Hausgärten durch Gebäude wird für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Wohnhäuser bewusst in Kauf genommen, um diese so weit als möglich von dem Gewerbebetrieb Kempmann mit den von diesem ausgehenden Emissionen abzusetzen. Dies gewährleistet nach dem Lärmgutachten einerseits gesunde Wohnverhältnisse, eröffnet dem Gewerbebetrieb Kempmann aber andererseits auch Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Verschiebung der Baugrenzen nach Norden würde überdies dazu führen, dass die Hausgärten straßenseitig anzuordnen wären, was ihnen einiges an Intimität und Sichtschutz nehmen würde. An der vorliegenden Planung wird daher festgehalten.

Die Baugrenzen, die das westliche Baufenster bilden, führen zu einer Westexposition der künftigen Hausgärten. Dies stellt im Allgemeinen eine günstige Besonnungs- und Belichtungssituation dar. Eine Ostexposition würde den Hausgärten einiges an Intimität und Sichtschutz nehmen. Dadurch bedingt würden die Häuser höher in den Hang rücken, wodurch das Landschaftsbild beeinträchtigt würde. Zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen ist die Plankonzeption so angelegt, dass die höheren Bereiche des Hangs so weit als möglich von einer Bebauung freigehalten werden. Durch die Lage der Hausgärten und die Hanglage werden zumindest die rückwärtigen Grundstücksteile auch vormittags besonnt. Aufgrund der großräumigen topographischen Situation (Lage im Sauerland) stellen die hier vorgefundenen Verhältnisse (Tallage) in Lüdenscheid keinen Sonderfall dar. Im Winter kann es – wie in anderen Wohnlagen Lüdenscheids auch – unter Umständen durch den tiefen Stand der Sonne zu Verschattung durch die vorhandene Topographie und den angrenzenden Wald kommen.

Da innerhalb des Baugebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und somit eine aufgelockerte Bebauung entstehen wird, die mit Hausgärten durchsetzt ist, wird für die lediglich 17 geplanten

Wohneinheiten die Anlage eines Spielplatzes nicht für erforderlich erachtet. Innerhalb der Hausgärten bestehen ausreichend Möglichkeiten zum Kinderspiel. Über die Einrichtung einer Spielstraße kann – außerhalb des Bauleitplanverfahrens – zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden, so dass die späteren Bewohner des Baugebietes selbst Einflussmöglichkeiten darauf haben, ob eine Spielstraße eingerichtet werden soll.

Den Anregungen der Naturwissenschaftlichen Vereinigung kann somit aus vorgenannten Gründen im Wesentlichen nicht gefolgt werden.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW S. 96) wird der Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung vom 26.05.2006 hierzu beschlossen.

III

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 795 "Westlich Platehofstraße" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der Bezirksregierung bedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ Verwaltungskosten sowie Kosten für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr vom 22.06.2005.

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist eine ergänzende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 14.04.2005 durchgeführt worden. Gem. § 4 (1) BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. In seiner Sitzung am 22.06.2005 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr den Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 11.07.2005 bis 19.08.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht erforderlich. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen im Rahmen einer Abwägung zu prüfen. Der Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ kann sodann als Satzung beschlossen werden.

Da dieses Bauleitplanverfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet und voraussichtlich vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird, sind gem. § 244 (1) und (2) EAG Bau die Vorschriften des BauGB in der vorherigen Fassung anzuwenden.

Lüdenscheid, den 26.05.2006

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage/n: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“