

## **NIEDERSCHRIFT**

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt**

**am 07.06.2006**

**im Entwicklungs- und Gründer-Centrum, Karolinenstr. 8**

### **Anwesend:**

#### **Vorsitz:**

Ratsherr August-Wilhelm Cordt CDU

#### **Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Felice Bucci	CDU	
Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	von 16:27 Uhr bis 18:59 Uhr
Ratsfrau Christine Hohnsel	CDU	bis 18:30 Uhr
Ratsfrau Renate Lazar	Grüne	Vertreterin für Ratsherrn Jürgen Appelt, ab 16:30 Uhr bis 17:43 Uhr
Ratsherr Harald Metzger	SPD	
Ratsherr Stefan Pietzner	CDU	
Ratsherr Jürgen Sager	CDU	
Ratsherr Gerhard Schnell	LL	Vertreter für Herrn Martin Klute
Ratsfrau Elke Teipel	SPD	
Ratsherr Holger Triebert	SPD	
Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Jens Voß	SPD	
Herr Stefan Hoffmann	SPD	
Frau Karin Löhr	SPD	
Herr Michael Wülfrath	FDP	

#### **Ausschussmitglieder mit beratender Stimme:**

Ratsherr Peter Oettinghaus	AfL
Ratsfrau Ulrike Kopp	CDU

#### **Verwaltung:**

Herr Martin Bärwolf  
Herr Edgar Weinert  
Herr Hans-Jürgen Badziura  
Herr Mattias Bartmann  
Frau Heike Müller

#### **Schriftführung:**

Frau Birgit Stoltefaut

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Jürgen Appelt  
Herr Martin Klute

Grüne  
LL

Beginn: 16:15 Uhr

Ende: 19:05 Uhr

**1. Öffentliche Fragestunde**

---

**E n t f ä l l t**

**2. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Philippstraße / Hasleystraße";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 081/2006**

---

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder folgenden

**Beschluss:**

I

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ mit nachstehend abgebildetem Plangebiet aufgehoben werden.

II

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

**3. Bebauungsplan Nr. 812 "Philippsstraße / Hasleystraße";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 085/2006**

---

Vorsitzender Cordt begrüßt Herrn Podzuck als Vorsitzenden der Lüdenscheider Wohnstätten AG, Herrn Architekt Vedder der Vedderplan Gesamtplanung GmbH aus Menden als zuständigen Architekten und Herrn Clemens der Firma Büro Complex aus Köln als zuständigen Planer. Er bittet Herrn Podzuck um kurze Vorstellung des geplanten Bauvorhabens.

Herr Podzuck erläutert, dass es sich um ein Projekt „Service-Wohnen für ältere Menschen“ handle, bei dem 42 Wohneinheiten neu geschaffen werden sollen. Ursprünglich seien nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan 21 Wohneinheiten vorgesehen gewesen. Da bereits jetzt mehr als 170 Bewohner der vorhandenen Wohneinheiten der Lüdenscheider Wohnstätten AG über 70 Jahre alt seien und die demographische Entwicklung eine deutliche Steigerung prognostiziere, werde der Bedarf an altengerechtem Wohnraum in Lüdenscheid künftig steigen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sei eine Ausweitung des altengerechten Wohnraums notwendig.

Herr Podzuck bittet Herrn Vedder als zuständigen Architekten, die geplante Bebauung zu erläutern. Herr Vedder führt aus, dass das zu überplanende Gebiet durch seine hängige Topographie geprägt sei. Er stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation die vorgesehene Bebauung und Gestaltung vor. Geschaffen würden zwei Baukörper, der eine für den Bereich „Service Wohnen“ und der andere mit jeweils 8 Apartments als Wohngruppe um einen Wohnbereich herum. Alle Wohneinheiten seien barrierefrei. Damit solle dafür Sorge getragen werden, dass ältere Menschen länger selbständig bleiben könnten mit der Option, bestimmte Serviceleistungen bei Bedarf abzurufen. Die Wohngruppen im zweiten Baukörper seien ausgerichtet auf Demenzkranke. Fußläufig sei die Gesamtanlage von der Philippsstraße aus als überdachte Verlängerung des dort vorhandenen Bürgersteiges erreichbar. Die Fahrerschließung erfolge über die Baulücke von der Hasleystraße aus zu den Stellplätzen. Die vorhandenen Wohneinheiten an der Philippsstraße würden umorganisiert, barrierefrei gestaltet und erhalten Balkone.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Teipel erläutert Herr Podzuck, dass bei problemlosem Verfahrensablauf und nach Erhalt der entsprechenden Genehmigungen der erste Spatenstich in ca. 10 Monaten erfolgen könne. Die vorgesehenen Balkone für die Altbebauung kämen in jedem Fall. Garagen und Stellplätze würden grundsätzlich aufgrund der vorgesehenen Klientel in geringerer Anzahl benötigt, jedoch seien entsprechende Stellplätze für Besucher geplant.

Vorsitzender Cordt ergänzt, dass aufgrund der 42 neu hinzukommenden Wohneinheiten auch seitens des Aufsichtsrates der Lüdenscheider Wohnstätten neue Stellplätze vorgesehen seien. Es sei vorgesehen, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren, wobei der erste Bauabschnitt die Neubauten umfasse, um anschließend die Altbauten zu sanieren.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Oettinghaus führt Herr Podzuck aus, dass es sich bei den Wohneinheiten überwiegend um öffentlich geförderten Wohnraum handle, der nach derzeitigem Stand mit einer Miete von 4,55 €/qm belegt werden könne. Die anzubietenden Serviceleistungen müssten nur nach entsprechender Inanspruchnahme bezahlt werden. Gegebenenfalls könnten auch einige freifinanzierte Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Frage von Ratsherrn Sager nach dem potenziellen Betreiber der Häuser beantwortet Herr Podzuck, dass dies nicht die Lüdenscheider Wohnstätten AG sein werde. Derzeit würden jedoch Gespräche mit potentiellen Betreibern geführt.

Vorsitzender Cordt dankt den Herren für die ausführliche Erläuterung.

Die Ausschussmitglieder fassen ohne weitere Diskussion folgenden

### **Beschluss:**

I

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) soll der Bebauungsplan Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.

II

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

#### **4. Bebauungsplan Nr. 795 "Westlich Platehofstraße"; Entscheidung über Anregungen; Satzungsbeschluss Vorlage: 056/2006**

---

Vorsitzender Cordt verweist auf die vom Märkischen Kreis geltend gemachten Bedenken und bringt seine Hochachtung für die Bearbeitung dieser Stellungnahme durch das städtische Planungsamt zum Ausdruck; denn es sei nicht ganz selbstverständlich, dabei kühle Sachlichkeit zu wahren. Er habe für die Stellungnahme des Kreises keinerlei Verständnis und man müsse sich nicht wundern, wenn Verfahrensfragen in unserem Lande als zu langwierig beklagt würden, wenn Behörden in dieser Weise nicht mit- sondern gegeneinander arbeiten würden. Von den in der Stellungnahme geltend gemachten 8 bis 10 Anregungen und Bedenken sei im Ergebnis nichts übrig geblieben, weil sie in der Stellungnahme der Stadtverwaltung alle als untauglich bzw. unrichtig qualifiziert werden mussten. Einige der jetzt vorgetragenen Bedenken seien bereits einvernehmlich mit den Behörden beim Kreis abgestimmt gewesen, insoweit fehle es ihm gänzlich an Verständnis für das jetzige Vorbringen. Im Übrigen seien die Stellungnahmen des Beirates der Unteren Landschaftsbehörde wie auch die der Naturwissenschaftlichen Vereinigung (NWV) mit der des Kreises in vielen Punkten deckungsgleich. Erfrage sich, ob der Kreis sich vor den Karren der anderen Absender habe spannen lassen. Hierzu meldet sicher Ratsherr Sager und bestätigt diese Vermutung des Vorsitzenden, indem er anmerkt, als Mitglied des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde sei es für ihn keine Frage, dass die Stellungnahmen und Beschlüsse dieses Gremiums sehr stark vom Einfluss der NWV geprägt seien.

Ohne weitere Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

### **Beschluss:**

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 arrundierte 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)<sup>1</sup> 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 1.277<sup>2</sup> 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 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 abzuführen.

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

---

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

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

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 Ausnutzbarkeit 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 anheimgestellt. 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 abge-

stimmt. 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 Gemeinde 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 / Stratenschulte 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 Brüninghausens 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 vorgeannten 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 Gewerbebestandort. 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 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 / Stratenschulte 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 Baugenehmigungen 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. Lagen 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 Platehofstraße, im Süden an die Bebauung Platehofstraße 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 Ausnutzbarkeit 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)<sup>3</sup> 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 ge-

---

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

deckt werden. Diese Größenordnung ist bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1.277<sup>4</sup> 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 abzuführen. 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 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 handle 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 ausge-

---

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

henden 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

**5. A. 118. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld" B. Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 031/2006**

---

Vorsitzender Cordt erklärt sich als befangen und übergibt den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt an Ratsherrn Fröhling und verlässt den Sitzungstisch, um auf den Stühlen für Zuhörer Platz zu nehmen.

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid mit Stimmenmehrheit folgenden

### **Beschluss:**

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 084 / 2006 der nicht öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Lüdenscheid am 12.06.2006 wird nachfolgender Beschluss gefasst:

A.:l. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 09.03.2006

Das staatliche Umweltamt bittet um die Angabe, ob mittels einer Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregen eine Gefährdung der Ortslage Dönne durch überlaufende Versickerungsanlagen erreicht werden könne.

Wenn das Gewerbegebiet wie geplant vollständig im Mischsystem entsorgt werden soll, wäre für die Bemessung der Entwässerungsleitungen im Falle eines Starkregenereignisses eine Risikobetrachtung für den Fall  $n = 0,01$  durchzuführen.

Aus Sicht der Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem bestünden nach dem Kenntnisstand des Staatlichen Umweltamtes Hagen noch Reserven im dortigen Kanalnetz. Eine Befürwortung dieser Entsorgungsregelung erfolge jedoch unter dem Gesichtspunkt der möglichen Beeinträchtigung eines Quellgebietes sowie der Vernässung der Unterliegergrundstücke und nicht unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes.



### Stellungnahme:

Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet südlich Heedfeld hat zwischen dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL), dem Märkischen Kreis, dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Bezirksregierung Arnsberg ein einvernehmliches Abstimmungsgespräch über die Entwässerungskonzeption stattgefunden, bevor die Genehmigungsplanung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht wurde.

Die wichtigsten Gründe für die Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischwasserkanalisation sind die schlechten Bedingungen für eine Versickerung nach den Ergebnissen des Bodengutachtens, die direkte Nähe zum Quellgebiet des Dönnebaches, das Vorhandensein von genügend Kapazitäten im Vorflut-Mischwasserkanal im Bereich Eggenscheid durch eine Anschlussreduzierung im Gewerbegebiet Römerweg, die Gefährdung der Ortslage Dönne durch überlaufende Versickerungsanlagen bei Starkregenereignissen und die nicht auszuschließende Möglichkeit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die auf den geplanten Gewerbegrundstücken mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten. Aus diesen fachlichen Gründen wurde von einer Versickerung vor Ort Abstand genommen (vergleiche auch Ziffer 11.5 „Schmutzwasser, Niederschlagswasser“ der Begründung).

Die Genehmigung der Entwässerungsplanung durch die zuständige Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg ist dem SEL zwischenzeitlich mit Bescheid vom 20.03.2006 zugegangen. Aus Sicht des SEL berücksichtigt die Entwässerungsplanung damit alle sicherheitsrelevanten Belange nach geltendem Wasserrecht.

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Hagen nach einer Risikobetrachtung für den Fall  $n = 0,01$  wird aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt.

### 2. Naturwissenschaftliche Vereinigung Lüdenscheid (NWV), Schreiben vom 15.03.2006

Da in Lüdenscheid bzw. Altena-Rosmart bereits große, neue Gewerbegebietsflächen bereit stünden, sollte nach Auffassung der NWV der Bauleitplan zwar beschlossen, die Erschließung des Gebietes aber nur dann durchgeführt werden, wenn wirklich ein zusätzlicher Bedarf für solch große Gewerbeflächen vorhanden sei. Bis zu diesem Zeitpunkt müsse die Landschaft südlich von Heedfeld, zumindest auf Lüdenscheider Gebiet geschont werden.

Auch die schwierige Haushaltssituation der Stadt erlaube eigentlich nicht, in zusätzliche Gewerbegebiete zu investieren.

Bis auf den Bau der Abwasserleitung sollte eine weitergehende Erschließung (vollständiger Straßenausbau) durch den besonders wertvollen Südhang einschließlich eines verwilderten Gartenbereiches nicht erfolgen und nach Möglichkeit dieser Bereich dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Es wird angeregt mittelfristig die Planung abzuändern und den Südhang als Wohngebiet auszuweisen.

### Stellungnahme:

Da die Gemeinde Schalksmühle schon seit mehreren Jahren keine ausreichenden gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Neu-, An- und Umsiedlungen von Unternehmen zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich südlich der Ortslage Heedfeld für die Gemeinde Schalksmühle besonders dringlich. Nachdem verschiedene Standortalternativen für die Ausweisung von Gewerbeflächen unter den Gesichtspunkten Erschließung, Entfernung zu Wohnsiedlungsbereichen, Topographie, Eingriffe in die Natur und Landschaft auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Schalksmühle untersucht wurden, wurde dieser Standort unter allen Beteiligten als kompromissfähig angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine Weiterführung dieser gewerblichen Bauflächen auch auf Lüdenscheider Stadtgebiet bis an das Firmengrundstück der Firma Hoffmeister an, zumal dort bereits gewerbliche Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Hülscheider Baum“ (Rechtskraft 1964) bestehen, die in die Planung einbezogen und weiterentwickelt werden konnten.

Ferner lassen sich beide Teile des Gewerbegebietes über eine gemeinsame Zufahrt an die L 561 anbinden und wirtschaftlich erschließen.

Dass ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen im dortigen Bereich vorhanden ist, zeigt die Tatsache, dass beiden Gemeinden bereits konkrete Firmenanfragen für Gewerbegrundstücke im Plangebiet vorliegen.

Ein Teilbereich des Südhanges ist im nordwestlichen Anschluss an das Hoffmeister-Grundstück durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Hülscheider Baum“ als GE-Gebiet festgesetzt und steht somit schon jetzt einer gewerblichen Bebauung zur Verfügung.

Aufgrund dieser gewerblichen Vorprägung des Bereiches scheidet aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht eine Ausweisung des Südhanges für eine Wohnbebauung aus, da die Wohnnutzung die notwendigen Abstände zu den vorhandenen Gewerbegrundstücken nicht einhalten kann und somit Immissionskonflikte vorprogrammiert wären.

Aus den geschilderten Gründen kann den Anregungen der NWV nicht gefolgt werden.

### 3. Märkischer Kreis – Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 27.03.2006

In seinem Schreiben begrüßt der Märkische Kreis generell den Ansatz eines interkommunalen Gewerbegebietes, da so beispielsweise eine gemeinsame Erschließung genutzt werden könne.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes wird nach Auffassung des Märkischen Kreises ein sehr deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild entstehen. Der Einsatz von Dachbegrünung könne hier deutlich zur Eingriffsminde rung beitragen. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima/Luft sei die vorgesehene Durchgrünung des Bebauungsplanbereiches zu befürworten.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen (je 10 Stellplätze ein Laubbaum) sollten an die Aussage des Umweltberichtes (je 6 Stellplätze ein Laubbaum) angepasst werden.

Die Darstellung der Pflanzung standortgerechter, großkroniger Laubbäume für den Bereich K 1 entlang der Heedfelder Straße solle wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit einer Baumsignatur versehen werden.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen Bedenken hinsichtlich der Lebensraumvernichtung von Offenlandarten. Für diese Arten bestünde im Bebauungsplangebiet kaum eine Möglichkeit des Ausgleichs. Daher regt der Märkische Kreis an, bei externen Kompensationsmaßnahmen besonders die Aufwertung von Offenland zu berücksichtigen.

Für den externen Ausgleich der Eingriffsfolgen werde im Umweltbericht allgemein auf die Aufforstung und Anlage einer Obstwiese im Bereich Brake hingewiesen. Diese Kompensationsmaßnahme sei spätestens zum Satzungsbeschluss unter Beteiligung der Fachbehörden zu sichern.

Die im Rahmen des Monitoring geplanten Maßnahmen zur Sicherstellung der Festsetzungen seien entsprechend der Aufstellung aus dem Umweltbericht durchzuführen.

Abschließend weist der Märkische Kreis darauf hin, dass der Bebauungsplan-Entwurf in einer Sitzung des Landschaftsbeirates bei der Unteren Landschaftsbehörde vorgestellt, diskutiert und dort als sehr kritisch angesehen wurde.

#### Stellungnahme:

Die Aufnahme einer Vorschrift zur Dachbegrünung der künftigen Gewerbehallen wurde von der Stadt Lüdenscheid im Bauleitplanverfahren erwogen. Zur Unterstützung der Ansiedlungsbereitschaft von Wirtschaftsunternehmen im dortigen Gebiet wurde bewusst auf die Aufnahme von Festsetzungen über Dach- und Fassadenbegrünungen oder der Farbgestaltung der Fassaden verzichtet, um der Baufreiheit Rechnung zu tragen. Ferner ergeben sich bei der Begrünung von großflächigen Hallendächern statische und baukonstruktive Erfordernisse, die sich in höheren Baukosten widerspiegeln. Um die Gewerbeansiedlungen im dortigen Bereich nicht zusätzlich zu verteuern, hat die Stadt Lüdenscheid daher auf die genannten Regelungen verzichtet.

Bei der Formulierung im Umweltbericht „je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen“ handelt es sich um einen redaktionellen Schreibfehler. Die Passage wurde im Umweltbericht analog zur Festsetzung im Bebauungsplan auf eine Laubbaumpflanzung je 10 Stellplätze korrigiert.

Eine zusätzliche Baumsignatur im Bereich der Maßnahmenfläche K 1 würde die Planzeichnung in diesem Punkt – Anpflanzung einer Laubbaumreihe parallel zur L 561 – zweifellos deutlicher lesbar machen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die dort geplante Flächennutzung aber durch die textliche Formulierung in der Planlegende „Maßnahmenfläche: Baumreihe, standortgerecht, großkronig“ hinreichend bestimmt, so dass im vorliegenden Fall auf eine zusätzliche Baumsignatur verzichtet werden kann. Dass es sich bei den Maßnahmen K 1 bis K 3 um Anpflanzungen im Zuge der planinternen ökologi-

schen Kompensation handelt, ist aus dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan klar ersichtlich.

Mit der Umsetzung der planinternen Kompensationsmaßnahmen können zahlreiche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen erreicht werden. So wird im Plangebiet ein Ersatz für die zerstörten, ortstypischen Lebensräume geschaffen. Es entsteht eine Anreicherung mit ökologisch wirksamen Strukturen und damit eine Unterstützung des Biotopverbundsystems. Zusätzlich wird eine Verbesserung der biologischen Vielfalt durch die Anlage zahlreicher unterschiedlicher Strukturelemente und Standortfaktoren erreicht.

Der Anregung des Märkischen Kreises, bei den externen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere Offenlandarten zu fördern, trägt die Stadt Lüdenscheid mit der Renaturierung im Bereich Brake Rechnung. Hier wird auf einer 1 ha großen Fläche eine Obstwiese angelegt, die auf Grund ihrer Natur und extensiven Pflege gerade auch für Offenlandarten Raum bietet.

Die Umsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen im Bereich Brake sind insoweit bereits gesichert, als es sich um Maßnahmen auf städtischen Flächen handelt. Die Durchführbarkeit der planinternen Ausgleichsmaßnahmen hat die Stadt Lüdenscheid mit den betroffenen Flächeneigentümern durch vertragliche Regelungen bzw. durch entsprechende Grundstücksaufkäufe sichergestellt.

Das im Umweltbericht unter Punkt 6 beschriebene Monitoring-Konzept wird die Stadt Lüdenscheid in Verbindung mit den entsprechenden Fachbehörden vollziehen. Auf die Tabelle 15 „Kontrollmaßnahmen im Rahmen des Monitorings“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Landschaftsbeirat hat nach § 11 des Landschaftsgesetzes (LG NW) eine die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises beratende Funktion, in dem er Vorschläge und Anregungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unterbreitet. Der Landschaftsbeirat ist vor allen wichtigen Entscheidungen und Maßnahmen, die die Untere Landschaftsbehörde trifft, von dieser zu hören. Für die Bauleitplanung ist die fachliche Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde maßgeblich.

Der Forderung des Landschaftsbeirates, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen, wird nicht gefolgt, da eine derartige Prüfung rechtlich nicht erforderlich ist. Die Gemeinde Schalksmühle hat im Zuge ihrer Flächennutzungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3 c des Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetzes (UVPG) erstellt. Zusätzlich haben die Stadt Lüdenscheid und die Gemeinde Schalksmühle für beide Planungsbereiche einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erarbeiten lassen, in dem der ökologische Bestand und der ökologische Eingriff dargestellt, bewertet und der Eingriffs- und Ausgleichsbedarf ermittelt worden ist. Der LBP dient ferner dazu, gemäß § 1 Abs. 1 a BauGB die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Lüdenscheider Plangebiet wurde nach § 2 Abs. 4 des am 20.07.2004 in Kraft getretenen EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baurechts an EU-Richtlinien) für die Belange des Umweltschutzes zusätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt. Neben anderen Fachgutachten wurden auch die Inhalte des LBP in das Ergebnis der Umweltprüfung eingebracht, die wiederum die Grundlage für den Umweltbericht darstellte. Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid

wurden durch die verschiedenen Untersuchungsebenen die Umweltbelange in der Bauleitplanung hinreichend beachtet.

Den Anregungen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 118. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.
- B.:I. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
  1. Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 09.03.2006  
Wie unter A.: I. Ziffer 1.
  2. Naturwissenschaftliche Vereinigung Lüdenscheid (NWV), Schreiben vom 15.03.2006  
Wie unter A.: I. Ziffer 2.
  3. Märkischer Kreis – Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 27.03.2006  
Wie unter A.: I. Ziffer 3.
- II. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), 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. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ wird nach erfolgter Genehmigung der 118. Flächennutzungsplanänderung mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.
Befangen	1

Vorsitzender Cordt übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

### **6. Bebauungsplan Nr. 582/I "Nördliche Innenstadt", 9. Änderung; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 080/2006**

---

Herr Bärwolf erklärt, dass eine Änderung dieses Bebauungsplanes samt Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig sei. Die Kaufhof AG gebe ihre Geschäftsräume in Lüdenscheid auf und die ECE plane eine Erweiterung um diese freiwerdende Verkaufsfläche sowie weiteren ca. 3000 qm unter Einbindung des Geschäftshauses Altenaer Straße 2. Hier solle ein neuer Eingang zum SternCenter errichtet werden. Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen in erster Linie eine Änderung der bisher festgesetzten Vollgeschossigkeit sowie der vorderen Baugrenze zur Altenaer Straße hin.

Ohne weitere Diskussion fassen die Ausschussmitglieder folgenden

### **Beschluss:**

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), soll der Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 9. Änderung für das nachstehend abgebildete Gebiet aufgestellt werden.
- II. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

## **7. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte**

---

**Entfällt**

## **8. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen**

---

### **8.1. Bekanntgaben**

---

#### **8.1.1. Reparatur "Glühwürmchenpalast"**

---

Frau Müller berichtet, dass der als erstes "LichtQuartier" Lüdenscheids installierte "Glühwürmchenpalast" nach seiner Beschädigung durch die Schneemassen des vergangenen Winters beim Stadtreinigungs-, Transport und Baubetrieb Lüdenscheid eingelagert worden sei.

Auf Nachfrage habe sich der Künstler, Herr Francesco Mariotti, bereit erklärt, diesen zu reparieren und sofern die Stadt dies wünsche, die Arbeit auch über den September hinaus in Lüdenscheid zu belassen. An Kosten fielen lediglich rund 600,00 € für Material an. Für die Arbeitsleistung und Unterkunft von Herrn Mariotti würde dieser keine Kosten geltend machen. Die 600,00 € würden je zur Hälfte von der Lüdenscheider Stadtmarketing Gesellschaft (LSM) und der Stadt Lüdenscheid getragen.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

#### **8.1.2. Umweltmarkt am 10.06.2006**

---

Herr Badziura erinnert noch einmal an den Umweltmarkt am 10.06.2006. Er weist darauf hin, dass auch die Stadt Lüdenscheid wieder mit einem eigenen Stand vertreten sei. Der nun fertiggestellte Internet-Baumführer werde zu diesem Termin ins Internet gestellt

Die Ausschussmitglieder nehmen Kenntnis.

#### **8.1.3. Vorstellung der Projektarbeiten der Studentengruppe der FH Osnabrück am 22.06.2006**

---

Herr Badziura berichtet, dass im Zuge der letzten Parklandschaften eine Gruppe von Studenten der Fachhochschule Osnabrück Projektarbeiten für die Umgestaltung der Knapper Straße, Herderstraße, Lessingstraße bis hin zur Friedrichstraße verfasst hätten. Es handele sich hierbei um 13 Arbeiten, von denen 5 bereits weiter präzisiert worden seien. Diese würden nun am 22.06.2006 um 13.30 Uhr im Ratssaal der Stadt Lüdenscheid auch der Öffentlichkeit vorgestellt.

Er lädt die interessierten Ausschussmitglieder ein, diesen Termin wahrzunehmen.

## **8.2. Beantwortung von Anfragen**

---

**E n t f ä l l t**

## **8.3. Anfragen**

---

**E n t f ä l l t**

gez. Cordt  
Vorsitzender

gez. Stoltefaut  
Schriftführerin