

**B e g r ü n d u n g**  
**zur Satzung der Stadt Lüdenscheid**  
**über die Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes**  
**Nr. 211 „Hoch- und Talstraße“**  
**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**1. Anlass und Ziel der Planaufhebung**

Die in den Fluchtlinien- und Höhenplan Nr. 211 „Hoch- und Talstraße“ eingetragenen Fluchtlinien und Höhen sind nach § 1 des Fluchtliniengesetzes vom 02.07.1875 durch Beschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 21.06.1955 festgesetzt worden. Der Fluchtlinien- und Höhenplan Nr. 211 hat in der Zeit vom 18.07.1955 bis zum 16.08.1955 offen gelegen. Die in den Fluchtlinienplan eingetragenen Fluchtlinien sind nach § 8 des Fluchtliniengesetzes vom 02.07.1875 durch erneuten Ratsbeschluss vom 23.09.1955 förmlich festgestellt worden.

Üblicherweise wurden die alten Fluchtlinienpläne mit Inkrafttreten des ersten Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 nach § 173 BBauG in den Status eines Bebauungsplanes förmlich übergeleitet und entfalteten dadurch eine Rechtsverbindlichkeit wie ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BBauG. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in alten Fluchtlinienplänen zusätzlich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Im räumlichen Geltungsbereich des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 befindet sich eine Einrichtung der Diakonie, das Johannes-Busch-Haus, eine Wohneinrichtung für Menschen mit einer geistigen Behinderung. Die dortigen Wohngruppen, die sich in zwei dreigeschossigen Gebäuden aus den 50iger Jahren befinden, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere an eine Pflege und Betreuung von geistig behinderten Senioren. Da sich der demographische Wandel der Bevölkerung auch auf den Bereich der geistig behinderten Menschen auswirkt, plant der Träger des Johannes-Busch-Hauses, das Evangelische Johanneswerk e.V., einen Neubau mit 24 altengerechten Betreuungsplätzen. Dieser Neubau soll auf der Freifläche des derzeitigen Bolzplatzes an der Bodelschwingstraße errichtet werden. Es ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem flach geneigten Satteldach vorgesehen, das insgesamt 24 Bewohner aufnehmen soll. Mit dem Neubauvorhaben wird die Zahl der Plätze für Bewohner am Standort Bodelschwingstraße von derzeit 54 nicht erhöht. Vielmehr sollen für die Bewohner, die künftig auf mehr Betreuung und Pflege angewiesen sein werden, großzügigere Wohnstrukturen geschaffen werden.

Der Fluchtlinien- und Höhenplan Nr. 211 stellt die geplante Baufläche derzeit als Grün- bzw. Freifläche dar, so dass eine Bebauung den Inhalten des alten Fluchtlinienplanes widersprechen würde.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bodelschwinghstraße und der Fliednerstraße durch das geplante soziale Bauvorhaben durchaus zu begrüßen, zumal das Grundstück durch die vorhandene Bodelschwinghstraße bereits erschlossen ist und diese Erschließungsstraße dann auch im dortigen Abschnitt beidseitig bebaut wäre.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 notwendig. Die Aufhebung des alten Fluchtlinienplanes ist aus den nachfolgenden Gründen bauplanungsrechtlich ohne negative Auswirkungen möglich:

In der Vergangenheit wurden die Grundstücke, die im Bereich des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 liegen, hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bereits nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt. Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes ändert sich an dieser Beurteilungsgrundlage nichts. Die Einhaltung der dortigen Baufluchten lässt sich auch nach § 34 BauGB sicherstellen.

Der Fluchtlinienplan Nr. 211 sieht eine Art Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich der Hochstraße/Talstraße/Bräuckenstraße/Herscheider Landstraße vor. Aus heutiger verkehrsplanerischer Sicht ist es nicht mehr sinnvoll, an der alten Straßenführung des Fluchtlinien- und Höhenplanes festzuhalten und diese baulich umzusetzen. Zwischenzeitlich hat die Stadt Lüdenscheid diesen Knotenpunkt mit Abbiegespuren und Lichtzeichenanlagen endgültig ausgebaut. Der Fluchtlinienplan ist in diesem Punkt mittlerweile funktionslos.

Aus den geschilderten Gründen soll der Fluchtlinien- und Höhenplan Nr. 211 aufgehoben werden.

Da sowohl die derzeitig bebaute Fläche des Johannes-Busch-Hauses als auch die südliche Freifläche rund um den Bolzplatz im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt sind, wirken sich das geplante Neubauvorhaben und die damit verbundene Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 nicht auf die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus.

## **2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind, nicht vorbereitet oder begründet wird  
und wenn
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Entsprechend der Kommentierung zu § 13 des Baugesetzbuches (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Randnummer 14, Seite 11) kann das vereinfachte Verfahren für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB zur Anwendung kommen, wenn der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, der sich aus der vorkommenden Umgebung ergibt.

Durch die Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 wird der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben im Geltungsbereich nicht wesentlich verändert. Der Zulässigkeitsmaßstab für künftige Bauvorhaben im dortigen zusammenhängend bebauten Ortsteil richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unverändert, wie vor der Planaufhebung, nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Ferner werden keine UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet und auch keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt.

Insofern liegen im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Damit kann im Plan-Aufhebungsverfahren von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden (§ 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB). Sowohl die Bürgerschaft als auch die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der einmonatigen, öffentlichen Auslegung umfassend beteiligt.

### **3. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutzbestimmungen**

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ferner ist ein Monitoring nach § 4c nicht notwendig.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Eine Untersuchung des ökologischen Eingriffes des Bauvorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben von der Nutzungsart in die umgebende Wohnbebauung einfügt. Ein Eingriff in die Ökologie ist auf Grund der vorhandenen Versiegelungen des Bolzplatzes auf dem Baugrundstück unerheblich. Das Straßenbild wird durch Gehölzfällungen und den neuen Baukörper erheblich verändert, was aber vor Ort durch gezielte Baumanpflanzungen auf dem Grundstück im Rahmen der Umlagegestaltung aufgefangen werden kann.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet keine durch diese Bestimmungen geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihren Populationen beeinträchtigt werden. Einzig durch den Wegfall der

Laubbaumbestände könnten einige, stadttypische Vogelarten, ihren Brut- und Nahrungsraum verlieren. Auswirkungen auf die Bestände hat dies aber nicht, da in unmittelbarer Nähe genügend Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Ein Eingriff in die übrigen Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Landschaft, ökologische Vielfalt, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Wasser, Jagd, Fischerei, Kultur- und Sachgüter findet nicht statt.

### **3.1 Anschüttung im Bereich des Bolzplatzes**

Es gibt keinen Eintrag im Altlastenkataster des Märkischen Kreises. Wie sich auf der Grundlage alter Stadtpläne (seit 1913) recherchieren lässt, ist das Plangebiet bisher nicht bebaut gewesen. Vermutlich ist die im Südwesten des Plangebietes angelegte Böschung das Ergebnis der im Zuge des Bolzplatzbaus erforderlich gewesenen Planierarbeiten mit zusätzlicher Bodenauffüllung.

Im Mai 2010 wurde durch das Gutachterbüro JT&S Beratung und Umwelttechnik im Anschüttungsbereich des Bolzplatzes eine orientierende Bodenuntersuchung vorgenommen. Dazu wurden 4 Sondierungen niedergebracht, die eine Anschüttung von 2,7 m bis zu einer Mächtigkeit von 4,6 m an der westlichen Grenze ausweisen. Das Auffüllungsmaterial besteht aus Betonbruch, Ziegeln, Bauschutt, Aschen und Steinen. Die aus jeder Sondierung entnommenen Mischproben wurden auf die üblichen Parameter analysiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die bei den analysierten Parametern festgestellten Gehalte die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für die Nutzung Wohnen unterschreiten. Ein Gefahrenverdacht ist somit nach § 4 Abs. 2 BBodSchV ausgeräumt.

Anzumerken ist, dass der Prüfwert für die Nutzung „Kinderspielflächen“ bei zwei Proben im Parameter Benzo(a)pyren überschritten wird. Die Erstellung eines Kinderspielplatzes ist auf dem Vorhabengrundstück nicht vorgesehen. Sollte diese Nutzung dennoch geplant werden, wären weitere Untersuchungen im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens notwendig. Gegebenenfalls sind dann entsprechende bodenrechtliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die als Auflage in eine Baugenehmigung aufgenommen werden können.

Abfallrechtlich hingegen ist davon auszugehen, dass aufgrund der Überschreitung des LAGA Zuordnungswertes Z2 (besonders beim PAK-Gehalt), das bei Bautätigkeiten anfallende Material gesondert zu entsorgen ist. Der Gutachter vermutet teerhaltige Materialien im Untergrund – während die Asphaltdecke des Sportplatzes unauffällig ist.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten für den geplanten Neubau die vom Gutachter vermuteten abfallrechtlich relevanten Aushubmaterialien angetroffen werden, sind die nachfolgenden Hinweise vom Bauherrn zwingend zu beachten:

- Sollten während der Aushub- und Bauarbeiten für den geplanten Neubau zur Erweiterung des Johannes-Busch-Hauses sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

- Der aufzubringende Oberboden muss den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz-Verordnung für die Nutzung von Wohnbebauung entsprechen.
- Abfälle sind zu separieren und ordnungsgemäß auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu verbringen.

#### **4. Verlust des Bolzplatzes**

Auf der Freifläche südlich des Johannes-Busch-Hauses befindet sich ein privater Bolzplatz, der dem Johannes-Busch-Haus dient und von dieser Einrichtung unterhalten wird. Seit längerer Zeit ist dieser private Bolzplatz bereits durch einen Zaun abgesperrt und dadurch für die Allgemeinheit nicht mehr nutzbar. Da es sich aber um eine private Sportanlage auf einer Privatfläche handelt, liegt die Nutzung im Ermessen des Eigentümers. Das Johannes-Busch-Haus möchte diesen Bolzplatz aufgeben und die Fläche teilweise mit dem Neubauvorhaben überbauen.

Aus grünplanerischer Sicht besteht im dortigen Bereich durchaus ein Bedarf an einem Bolzplatz. Der nächste Bolzplatz befindet sich in rund 800 m fußläufiger Entfernung im Kulturhauspark. Auch der Bolzplatz am Wefelshohler Schulweg weist eine Entfernung von rund 800 m auf. Durch den Verlust des Bolzplatzes würde sich die Erreichbarkeit zum nächstgelegenen Bolzplatz zum Teil erheblich verlängern. Insofern wären eine Erhaltung des Bolzplatzes und eine Nutzungsmöglichkeit durch die Allgemeinheit durchaus wünschenswert. Die Stadt Lüdenscheid hat allerdings keine rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten, diesen bislang privat betriebenen Bolzplatz zu erhalten.

#### **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

#### **6. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch die Aufhebung des Fluchtlinien- und Höhenplanes Nr. 211 Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

7. **Kosten**

Durch die Plan-Aufhebung entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 25.02.2011

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter